

prot. n. 134204 del 23/07/2019

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Genova - Ufficio Provinciale Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 - 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.uptgenova@agenziaentrate.it

oggetto

Relazione di stima del più probabile valore di mercato di 39 particelle del Catasto Terreni site nel comune di Rezzoaglio, di proprietà dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a. (di seguito EnteCRI) ai fini della loro alienazione



committente

Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana (EnteCRI)
Via Toscana 12 - 00187 Roma (RM) - C.F. 01906810583 P.IVA 01019341005

Prot. n° 134204 del 23/07/2019

Relazione di stima del più probabile valore di mercato di 39 particelle del Catasto Terreni site nel comune di Rezzoaglio, di proprietà dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in I.c.a. (di seguito EnteCRI) ai fini della loro alienazione.

INDICE

Premessa	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE DEI BENI	3
1.1 Sopralluogo.....	4
1.2 Identificazione degli immobili	4
1.3 Note.....	83
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	90
2.1 Scopo della stima	90
2.2 Criteri e metodologie estimative	90
2.3 Analisi del mercato immobiliare	93
2.4 Scelta della metodologia estimativa	102
2.5 Valore di mercato all'attualità degli immobili oggetto di stima.....	104
Conclusioni	171

PREMESSA

La richiesta di prestazione che ha dato origine alla presente perizia di stima aveva come oggetto la "stima del valore da porre a base d'aste di 39 particelle del Catasto terreni site nel comune di Rezzoaglio".

Tale richiesta ha generato un incarico di redazione della presente valutazione estimativa espletato in forza dell'Accordo di Collaborazione prot. AGE.AGEDP-GE.REGISTRO UFFICIALE.0134204.23-07-2019-I.

Poiché il valore a base d'asta, nella teoria estimale, sostanzialmente non esiste, mentre esiste, ai sensi delle linee guida ABI 2018, il "valore di vendita forzata" definito come " la somma ottenibile per un immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il Venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato", ed esso non costituisce una base di valore, la presente stima è stata sviluppata ricercando i più probabili valori di mercato degli immobili in oggetto, valori sui quali il Venditore potrà eventualmente effettuare tutte le correzioni del caso al fine di stabilire il valore da porre a base d'asta secondo le norme vigenti.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto del presente incarico sono di seguito elencati:

N.	COMUNE	PROV.	INDIRIZZO	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	Sub	Qualità	Classe	Superficie		
										Ha	Are	Ca
1	Rezzoaglio	GE		NCT	59	120		Bosco Ceduo	3		62	80
2	Rezzoaglio	GE		NCT	59	143		Bosco Ceduo	2		18	10
3	Rezzoaglio	GE		NCT	60	23		Bosco Ceduo	3		03	40
4	Rezzoaglio	GE		NCT	60	49		Bosco Ceduo	1		12	00
5	Rezzoaglio	GE		NCT	60	111		Bosco Ceduo	1		33	30
6	Rezzoaglio	GE		NCT	60	114		Cast Frutto	2		07	70
7	Rezzoaglio	GE		NCT	60	147		Pasc Cespug	2		01	70
8	Rezzoaglio	GE		NCT	60	161		Prato	3		06	30
9	Rezzoaglio	GE		NCT	60	173		Bosco Ceduo	1		18	90
10	Rezzoaglio	GE		NCT	60	209		Prato	2		01	90
11	Rezzoaglio	GE		NCT	72	500		Pascolo	1		07	70
12	Rezzoaglio	GE		NCT	78	26		Prato	3		01	80
13	Rezzoaglio	GE		NCT	78	163		Prato	2		02	40
14	Rezzoaglio	GE		NCT	79	111		Bosco Ceduo	1		11	70
15	Rezzoaglio	GE		NCT	79	114		Seminativo	1		06	00
16	Rezzoaglio	GE		NCT	79	194		Prato	2		00	10
17	Rezzoaglio	GE		NCT	79	228		Seminativo	1		07	70
18	Rezzoaglio	GE		NCT	79	296		Prato	2		09	20
19	Rezzoaglio	GE		NCT	79	342		Seminativo	1		05	70
20	Rezzoaglio	GE		NCT	79	374		Prato	2		09	90
21	Rezzoaglio	GE		NCT	79	376		Pasc Cespug	1		11	20
22	Rezzoaglio	GE		NCT	79	404		Seminativo	1		07	00
23	Rezzoaglio	GE		NCT	79	444		Prato	2		02	90
24	Rezzoaglio	GE		NCT	79	453		Prato	1		01	80
25	Rezzoaglio	GE		NCT	80	18		Pascolo Arb	2		08	50
26	Rezzoaglio	GE		NCT	80	19		Cast Frutto	3		32	90
27	Rezzoaglio	GE		NCT	80	137		Cast Frutto	3		30	00
28	Rezzoaglio	GE		NCT	80	273		Prato	3		04	00
29	Rezzoaglio	GE		NCT	80	274		Pascolo Arb	1		01	30
30	Rezzoaglio	GE		NCT	80	288		Bosco Ceduo	3		06	20
31	Rezzoaglio	GE		NCT	81	549		Pascolo Arb	1		03	30
32	Rezzoaglio	GE		NCT	83	130		Bosco Ceduo	3	2	47	50
33	Rezzoaglio	GE		NCT	83	152		Prato Arbor	2		05	00
34	Rezzoaglio	GE		NCT	83	153		Bosco Ceduo	3		01	40
35	Rezzoaglio	GE		NCT	83	158		Prato Arbor	2		06	00
36	Rezzoaglio	GE		NCT	83	164		Prato Arbor	2		07	80
37	Rezzoaglio	GE		NCT	83	175		Bosco Ceduo	3		01	20
38	Rezzoaglio	GE		NCT	83	434		Bosco Ceduo	3		06	50
39	Rezzoaglio	GE		NCT	109	200		Cast Frutto	3		07	80

Per eventuali ulteriori descrizioni e/o approfondimenti dei beni in esame si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

1.1 SOPRALLUOGO

È stato eseguito un sopralluogo per gli immobili in oggetto in data **13/02/2020**, alla presenza di un funzionario di EnteCRI, con effettuazione di numerose riprese fotografiche; in alcuni casi non è stato possibile individuare ed identificare esattamente alcune delle particelle in oggetto perché localizzate in aree non raggiungibili né con automezzi né a piedi, posizionate lungo pendii collinari o montuosi fortemente acclivi e pesantemente coperti da vegetazione.

1.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Immobile 1

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella				Sub		
59		120				-		
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	BOSCO CEDUO	3			62	80	Euro 2,27	Euro 1,62
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 7/24	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 6/24	
3	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 7/24	
4	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 4/24	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, di acclività pronunciata, localizzato lungo un pendio qualche centinaio di metri in linea d'aria a Ovest della SP 586 e del torrente Aveto e a circa un chilometro, sempre in linea d'aria, dal nucleo urbano di Rezzoaglio.

La particella in oggetto, il cui limite più basso dista, in linea d'aria, circa 250 metri dalla SP 586, ha forma irregolare ed è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Bosco Ceduo.

Essendo localizzata in un'area di difficile raggiungibilità, non servita da strade vicinali, sentieri o mulattiere percorribili, non è stato possibile effettuare il sopralluogo e la conseguente identificazione, visiva e fotografica, della particella stessa.

Dalle risultanze delle Mappe Terreni e dalla consultazione delle foto satellitari disponibili, non sembra che su tale particella insistano manufatti edilizi.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 2

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
59		143					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	BOSCO CEDUO	2		18	10		Euro 0,93	Euro 0,47
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 5/18	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 5/18	
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 8/18	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, chiaramente acclive, localizzato lungo un pendio a Ovest della SP 586 e del torrente Aveto e a poco più di un Chilometro, in linea d'aria, dal nucleo urbano di Rezzoaglio.

La particella in oggetto, il cui limite più basso dista, in linea d'aria, circa 350 metri dalla SP 586, ha forma irregolare ed è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Bosco Ceduo.

Essendo localizzata in un'area di difficile raggiungibilità, non servita da strade vicinali, sentieri o mulattiere facilmente percorribili, non è stato possibile effettuare il sopralluogo e la conseguente identificazione, visiva e fotografica, della particella stessa.

Dalle risultanze delle Mappe Terreni e dalla consultazione delle foto satellitari disponibili, non sembra che su tale particella insistano manufatti edilizi.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 3

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella			Sub			
60		23			-			
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	BOSCO CEDUO	3		03	40		Euro 0,12	Euro 0,09
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 7/24	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 6/24	
3	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 7/24	
4	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 4/24	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, quasi del tutto pianeggiante, localizzato in adiacenza del greto del Rio Croaia, poco distante dalla SP 586 e con il torrente Aveto anch'esso poco distante, a valle.

Con accesso quasi diretto dalla Strada Provinciale della Val D'Aveto, salvo il passaggio in altro terreno confinante, di forma geometrica irregolare ma non eccessivamente, la particella in questione è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Bosco Ceduo, e come tale si presentava alla vista all'atto del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 4

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
60		49					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	BOSCO CEDUO	1		12	00		Euro 0,87	Euro 0,31
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 7/24	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 6/24	
3	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 7/24	
4	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 4/24	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, di acclività pronunciata, localizzato lungo un pendio qualche centinaio di metri in linea d'aria a Ovest della SP 586 e del torrente Aveto e a poco più di un chilometro, sempre in linea d'aria, dal nucleo urbano di Rezzoaglio.

La particella in oggetto, il cui limite più basso dista, in linea d'aria, poco meno di 200 metri dalla SP 586, ha forma sostanzialmente regolare simile ad un trapezio ed è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Bosco Ceduo.

Essendo localizzata in un'area di difficile raggiungibilità, non servita da strade vicinali, sentieri o mulattiere percorribili, non è stato possibile effettuare il sopralluogo e la conseguente identificazione, visiva e fotografica, della particella stessa.

Dalle risultanze delle Mappe Terreni e dalla consultazione delle foto satellitari disponibili, non sembra che su tale particella insistano manufatti edilizi.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRIA la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRIA la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 5

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
60		111					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	BOSCO CEDUO	1		33	30		Euro 2,41	Euro 0,86
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 13/54	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 13/54	
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 28/54	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, di acclività pronunciata, localizzato lungo un pendio adiacente la SP 586 e a circa 700 metri in linea d'aria dal nucleo urbano di Rezzoaglio.

Confinante, come detto, nella parte a valle con la Strada Provinciale della Val D'Aveto, dalla quale si può accedere direttamente a piedi, di forma geometrica non eccessivamente irregolare, la particella in questione è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Bosco Ceduo e può ritenersi nella realtà coerente con quanto presente in Banca Dati Catastale.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 6

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
60		114					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	CAST FRUTTO	2		07	70		Euro 0,80	Euro 0,56
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 7/24	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 6/24	
3	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 7/24	
4	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 4/24	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, di acclività pronunciata, localizzato lungo un pendio adiacente la SP 586 e a circa 700 metri in linea d'aria dal nucleo urbano di Rezzoaglio.

Confinante nella parte a valle, come detto, con la Strada Provinciale della Val D'Aveto, dalla quale si può accedere direttamente a piedi, di forma geometrica irregolare ma non eccessivamente, la particella in questione è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Castagneto da Frutto e, all'atto del sopralluogo, si mostrava sostanzialmente come un appezzamento di terreno coperto da Bosco Ceduo.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRIA la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRIA la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 7

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella			Sub			
60		147			-			
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PASC CESPUG	2		01	70		Euro 0,07	Euro 0,04
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 13/54	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 13/54	
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 28/54	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, di fatto acclive, localizzato tra la SP 586 ed il torrente Aveto, sostanzialmente all'interno dell'area esondabile del torrente stesso.

Vicinissima, come detto, alla Strada Provinciale della Val D'Aveto, dalla quale si può accedere a piedi attraversando altri fondi non recintati, di forma geometrica sostanzialmente regolare simile ad un trapezio molto stirato ed oblungo, la particella in questione è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Pascolo Cespugliato, e, per la parte non soggetta regolarmente alle piene dell'Aveto, può ritenersi nella realtà coerente con quanto presente in Banca Dati Catastale.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che il 76% della superficie della particella in oggetto ricade in **Aree a pericolosità molto elevata (Ee) - Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio** per la presenza del confinante Torrente Aveto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 8

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
60		161					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PRATO	3		03	60		Euro 0,62	Euro 0,98
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 5/18	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 5/18	
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 8/18	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, non particolarmente acclive, localizzato lungo un pendio posto a circa 400 metri in linea d'aria a Ovest della SP 586 e del torrente Aveto, a poco più di un 1,3 Km, sempre in linea d'aria, dal nucleo urbano di Rezzoaglio e a circa 600 metri in linea d'aria dalla frazione/borgo denominata Brignole.

La particella in oggetto ha forma abbastanza regolare simile ad un pentagono schiacciato ed è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Prato.

Essendo localizzata in un'area di difficile raggiungibilità, non servita da strade vicinali, sentieri o mulattiere percorribili, non è stato possibile effettuare il sopralluogo e la conseguente identificazione, visiva e fotografica, della particella stessa.

Dalle risultanze delle mappe Terreni e dalla consultazione delle foto satellitari disponibili, non sembra che su tale particella insistano manufatti edilizi.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 9

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
60		173					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	BOSCO CEDUO	1		18	90		Euro 1,37	Euro 0,49
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 13/54	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 13/54	
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 28/54	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, di acclività pronunciata, localizzato lungo un pendio a poche decine di metri dalla SP 586 e dal vicino torrente Aveto e a circa un chilometro in linea d'aria dal nucleo urbano di Rezzoaglio.

Con il confine più a valle posto a circa 70 metri dalla Strada Provinciale della Val D'Aveto, dalla quale si può accedere direttamente a piedi attraversando alcuni terreni confinanti, di forma geometrica abbastanza regolare paragonabile ad un triangolo, la particella in questione è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Bosco Ceduo e tali caratteristiche mostrava avere, ad una diretta osservazione visiva.

Alla data del sopralluogo, effettuato solo visivamente a distanza, data la forte acclività del fronte collinare da percorrere per giungervi e la mancanza di sentieri o mulattiere percorribili, non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 10

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella			Sub			
60		209			-			
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PRATO	2		01	90		Euro 0,29	Euro 0,34
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947		RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 13/54		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945		CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 13/54		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA		01906810583			Proprietà per 28/54		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno sostanzialmente pianeggiante, localizzato all'interno dell'area esondabile del torrente Aveto.

Molto vicina alla Strada Provinciale della Val D'Aveto, dalla quale si può accedere a piedi attraversando altri fondi non recintati, di forma geometrica perfettamente regolare simile ad un trapezio, la particella in questione è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Prato e, per la parte non soggetta regolarmente alle piene dell'Aveto, può ritenersi nella realtà coerente con quanto presente in Banca Dati Catastale.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade per l'82% in **Zona E1 - Zona Agricola**, disciplinata dall'Art.13 delle n.t.a e per il 18% in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che la particella in oggetto ricade in **Aree a pericolosità molto elevata (Ee) - Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio** per la presenza del confinante Torrente Aveto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 11

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
72		500					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PASCOLO	1			07	70	Euro 0,68	Euro 0,44
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 5/144 in regime di comunione dei beni con CERVINI PIERGIORGIO	
2	BRIGNOLE Antonio nato a REZZOAGLIO il 02/08/1928			BRGNTN28M02H258O			Comproprietario per 1/6	
3	BRIGNOLE Bartolomeo nato a REZZOAGLIO il 02/05/1923			BRGBTL23E02H258M			Comproprietario per 1/6	
4	BRIGNOLE Eugenio nato a REZZOAGLIO il 13/01/1940			BRGGNE40A13H258M			Comproprietario per 1/6	
5	BRIGNOLE Giovanni nato a REZZOAGLIO il 03/03/1926			BRGGNN26C03H258A			Comproprietario per 1/6	
6	BRIGNOLE Giulio;FILIPPO nato a REZZOAGLIO il 23/08/1933			BRGGLI33M23H258T			Comproprietario per 1/6	
7	BRIGNOLE Luigia;MARIA nata a REZZOAGLIO il 02/02/1921			BRGLGU21B42H258Z			Comproprietario per 1/6	
8	CELLA Enrico;FU PAOLO			-			Comproprietario per 5/6	
9	CELLA Guglielmo nato a REZZOAGLIO il 24/02/1905			CLLGLL05B24H258Q			Comproprietario per 5/6	
10	CELLA Maria;FU PAOLO			-			Comproprietario per 5/6	
11	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 5/144 in regime di comunione dei beni con ARALDI ROSANNA	
12	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 10/72	
13	FONTANA Daniela nata a RAPALLO il 26/03/1962			FNTDNL62C66H183J			Proprietà per 1/48	
14	FONTANA Maria Onorina nata a RAPALLO il 29/07/1959			FNTMNR59L69H183I			Proprietà per 1/48	
15	SCIUTTI Adalgisa nata a REZZOAGLIO il 25/05/1939			SCTDGS39E65H258O			Proprietà per 1/24	
16	SCIUTTI Malvina nata a REZZOAGLIO il 24/02/1937			SCTMVN37B64H258Y			Proprietà per 1/24	
17	SCIUTTI Rosa nata a REZZOAGLIO il 09/01/1928			SCTRSO28A49H258Q			Proprietà per 1/24	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, non particolarmente acclive, posto in un'area sopra i 1000m di quota denominata località Cotane, a circa 700 metri in linea d'aria dal più prossimo borgo di Località Piano e a quasi 800 metri, sempre in linea d'aria, dal torrente Aveto.

La particella in oggetto ha forma regolare simile ad un trapezio ed è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Pascolo. Essendo localizzata in un'area di difficile raggiungibilità, non servita da strade vicinali, sentieri o mulattiere percorribili, non è stato possibile effettuare il sopralluogo e la conseguente identificazione, visiva e fotografica, della particella stessa. Dalle risultanze delle mappe Terreni e dalla consultazione delle foto satellitari disponibili, non sembra che su tale particella insistano manufatti edilizi.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E1 - Zona Agricola**, disciplinata dall'Art.13 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere,

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 12

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
78		26					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PRATO	3			01	80	Euro 0,18	Euro 0,28
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 5/18	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 5/18	
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 8/18	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, piuttosto acclive, localizzato lungo un pendio posto a circa 300m a Nord in linea d'aria dalla frazione/borgo denominata Brignole e a meno di 100 metri a Ovest, sempre in linea d'aria, dal Rio Libbietto.

La particella in oggetto ha forma abbastanza regolare assimilabile ad un trapezio ed è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Prato.

Essendo localizzata in un'area di difficile raggiungibilità, non servita da strade vicinali, sentieri o mulattiere percorribili, non è stato possibile effettuare il sopralluogo e la conseguente identificazione, visiva e fotografica, della particella stessa.

Dalle risultanze delle mappe Terreni e dalla consultazione delle foto satellitari disponibili, non sembra che su tale particella insistano manufatti edilizi.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 13

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
78		163					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PRATO	2			02	40	Euro 0,37	Euro 0,43
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 5/144 in regime di comunione dei beni con CERVINI PIERGIORGIO	
2	BRIGNOLE Antonio nato a REZZOAGLIO il 02/08/1928			BRGNTN28M02H258O			Comproprietario per 1/6	
3	BRIGNOLE Bartolomeo nato a REZZOAGLIO il 02/05/1923			BRGBTL23E02H258M			Comproprietario per 1/6	
4	BRIGNOLE Eugenio nato a REZZOAGLIO il 13/01/1940			BRGGNE40A13H258M			Comproprietario per 1/6	
5	BRIGNOLE Giovanni nato a REZZOAGLIO il 03/03/1926			BRGGNN26C03H258A			Comproprietario per 1/6	
6	BRIGNOLE Giulio;FILIPPO nato a REZZOAGLIO il 23/08/1933			BRGGLI33M23H258T			Comproprietario per 1/6	
7	BRIGNOLE Luigia;MARIA nata a REZZOAGLIO il 02/02/1921			BRGLGU21B42H258Z			Comproprietario per 1/6	
8	CELLA Enrico;FU PAOLO			-			Comproprietario per 5/6	
9	CELLA Guglielmo nato a REZZOAGLIO il 24/02/1905			CLLGLL05B24H258Q			Comproprietario per 5/6	
10	CELLA Maria;FU PAOLO			-			Comproprietario per 5/6	
11	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 5/144 in regime di comunione dei beni con ARALDI ROSANNA	
12	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 10/72	
13	FONTANA Daniela nata a RAPALLO il 26/03/1962			FNTDNL62C66H183J			Proprietà per 1/48	
14	FONTANA Maria Onorina nata a RAPALLO il 29/07/1959			FNTMNR59L69H183I			Proprietà per 1/48	
15	SCIUTTI Adalgisa nata a REZZOAGLIO il 25/05/1939			SCTDGS39E65H258O			Proprietà per 1/24	
16	SCIUTTI Malvina nata a REZZOAGLIO il 24/02/1937			SCTMVN37B64H258Y			Proprietà per 1/24	
17	SCIUTTI Rosa nata a REZZOAGLIO il 09/01/1928			SCTRSO28A49H258Q			Proprietà per 1/24	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, caratterizzato da una lieve acclività generale ma con diverse porzioni caratterizzate da una pendenza maggiormente accentuata, localizzato alle spalle e a pochi metri dalla chiesa della frazione/borgo denominata Brignole.

La particella in oggetto ha forma quasi regolare, per quanto trattasi di un poligono a molti lati diseguali, ed è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Prato.

Raggiungibile a piedi, percorrendo un sentiero scosceso e poco stabile posto alle spalle della già nominata chiesa, il terreno in oggetto alla data del sopralluogo si mostrava coerente con le caratteristiche colturali riportate in banca dati catastale e non è stata riscontrata, su di esso, la presenza di alcuna costruzione o manufatto edilizio, a parte qualche muretto a secco.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade per il 96% in **Zona AIC – Zone Attrezzature di Interesse Comune** disciplinata dall'Art.25 delle n.t.a., e per il 3% in **Zona SPA - Zona Spazi Pubblici Attrezzati**, disciplinata dall'Art.23 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 14

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
79		111					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	BOSCO CEDUO	1		11	70		Euro 0,85	Euro 0,30
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con CERVINI PIERGIORGIO	
2	CASAGRANDE Maria nata a REZZOAGLIO il 22/05/1919			CSGMRA19E62H258T			Proprietà per 1/12 DA VERIFICARE	
3	CELLA Attilia Lina nata a REZZOAGLIO il 23/12/1923			CLLTL23T63H258V			Proprietà per 1/12 DA VERIFICARE	
4	CELLA Bruno nato a REZZOAGLIO il 21/10/1926			CLLBRN26R21H258V			Proprietà per 1/12 DA VERIFICARE	
5	CELLA Eda Maria nata a REZZOAGLIO il 09/01/1932			CLLDMR32A49H258Z			Proprietà per 1/12 DA VERIFICARE	
6	CELLA Giuseppina nata a REZZOAGLIO il 14/09/1911			CLLPPP11P54H258U			Proprietà per 1/12 DA VERIFICARE	
7	CELLA Luigi nato a REZZOAGLIO il 14/08/1929			CLLLGU29M14H258O			Proprietà per 1/12 DA VERIFICARE	
8	CELLA Maria nata a REZZOAGLIO il 25/06/1914			CLLMRA14H65H258M			Proprietà per 1/12 DA VERIFICARE	
9	CELLA Silvio Antonio nato a REZZOAGLIO il 19/09/1909			CLLSVN09P19H258C			Proprietà per 1/12 DA VERIFICARE	
10	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ARALDI ROSANNA	
11	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 2/12	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, di acclività pronunciata, localizzato lungo un pendio adiacente la SP 586 e a circa un chilometro in linea d'aria dal nucleo urbano di Rezzoaglio.

Confinante nella parte a valle, come detto, con la Strada Provinciale della Val D'Aveto, dalla quale si può accedere direttamente a piedi, di forma geometrica abbastanza regolare assimilabile ad un trapezio, la particella in questione è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Bosco Ceduo e tali caratteristiche mostrava all'atto del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto.

- **Localizzazione Urbanistica**

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade per il 96% in **Zona E3 – Zone Boschiva** disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- **Vincoli**

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- **Servitù e altri diritti reali**

Non è stata segnalata da EnteCRIA la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- **Contratti di locazione**

Non è stata segnalata da EnteCRIA la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- **Certificazioni**

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 15

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella			Sub			
79		114			-			
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	SEMINATIVO	1		06	00		Euro 2,32	Euro 2,17
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947		RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 5/18		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945		CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 5/18		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA		01906810583			Proprietà per 8/18		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno sostanzialmente pianeggiante, localizzato all'interno dell'area esondabile del torrente Aveto.

Molto vicina alla Strada Provinciale della Val D'Aveto, dalla quale si può accedere a piedi attraversando altri fondi non recintati, di forma geometrica sostanzialmente regolare simile ad un rettangolo, la particella in questione è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Seminativo, e, per la parte non soggetta regolarmente alle piene dell'Aveto, si presenta come un'area prativa.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade per l'95% in **Zona E1 - Zona Agricola**, disciplinata dall'Art.13 delle n.t.a e per il 5% in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che il 71% della particella in oggetto ricade in **Aree a pericolosità molto elevata (Ee) - Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio** per la presenza del confinante Torrente Aveto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 16

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella			Sub			
79		194			-			
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PRATO	2		00	10		Euro 0,02	Euro 0,02
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947		RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 13/54		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945		CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 13/54		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA		01906810583			Proprietà per 28/54		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un minuscolo appezzamento di terreno acclive, localizzato tra la SP 586 ed il Torrente Aveto.

A pochi metri dalla Strada Provinciale della Val D'Aveto, dalla quale si può accedere a piedi attraversando altri fondi non recintati, di forma geometrica triangolare, la particella in questione è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Prato e, all'atto del sopralluogo, si presentava come un'area coperta da rovi.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona SPA - Zona Spazi Pubblici attrezzati**, disciplinata dall'Art.23 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che il 4% della particella in oggetto ricade in **Aree a pericolosità molto elevata (Ee) - Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio** per la presenza del confinante Torrente Aveto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRIA la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRIA la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 17

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella			Sub			
79		228			-			
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	SEMINATIVO	1			07	70	Euro 2,98	Euro 2,78
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q		Proprietà per 13/54		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H		Proprietà per 13/54		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583		Proprietà per 28/54		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno sostanzialmente pianeggiante, localizzato all'interno dell'area esondabile del torrente Aveto.

A pochi metri dalla Strada Provinciale della Val D'Aveto, dalla quale si può accedere a piedi attraversando altri fondi non recintati, di forma geometrica sostanzialmente regolare assimilabile ad un trapezio, la particella in questione è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Seminativo e, all'atto del sopralluogo, si presentava di fatto come un'area prativa.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona SPA - Zona Spazi Pubblici attrezzati**, disciplinata dall'Art.23 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che la particella in oggetto ricade in **Aree a pericolosità molto elevata (Ee) - Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio** per la presenza del confinante Torrente Aveto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 18

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
79		296					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PRATO	1		09	20		Euro 1,43	Euro 1,66
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 13/54	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 13/54	
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 28/54	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, in buona parte pianeggiante ma con porzioni acclivi, localizzato all'interno dell'area esondabile del torrente Aveto.

A pochi metri in linea d'aria dalla Strada Provinciale della Val D'Aveto ma, rispetto alla stessa, sul lato opposto del tracciato dell'omonimo torrente, accessibile a piedi attraversando altri fondi non recintati posti nell'area pianeggiante della località Pian di Calcinaia, di forma geometrica irregolare, la particella in questione è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Prato e, all'atto del sopralluogo, con l'eccezione di una parte minore posta a quota più alta e coperta da rovi, si presentava per la gran parte come porzione del greto del torrente Aveto, a ridosso della linea dell'acqua, ricoperta da sassi di fiume trasportati dalla corrente.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E2 - Zona Agricola Speciale**, disciplinata dall'Art.14 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che la particella in oggetto ricade in **Aree a pericolosità molto elevata (Ee) - Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio** per la presenza del confinante Torrente Aveto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 19

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
79		342					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	SEMINATIVO	1		05	70		Euro 2,21	Euro 2,06
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q		Proprietà per 13/54		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H		Proprietà per 13/54		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583		Proprietà per 28/54		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente pianeggiante, localizzato nell'area denominata Pian di Calcinaia, poco distante dal torrente Aveto.

Molto vicina, ma non direttamente collegata, alla SP 586 della Val D'Aveto, raggiungibile percorrendo la strada comunale della Vecchia Calcinaia e poi in maniera comoda a piedi attraversando i fondi limitrofi, non recintati, tutti serviti dalla suddetta strada comunale, la particella in questione, di forma decisamente regolare simile ad un trapezio oblungo, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Seminativo, e si presentava, all'atto del sopralluogo, come un'area prativa.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E2 - Zona Agricola Speciale**, disciplinata dall'Art.14 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che l'81% della particella in oggetto ricade in **Aree a pericolosità molto elevata (Ee) - Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio** per la presenza del confinante Torrente Aveto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 20

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
79		374					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PRATO	2		09	90		Euro 1,53	Euro 1,79
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q		Proprietà per 13/54		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H		Proprietà per 13/54		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583		Proprietà per 28/54		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente acclive, localizzato nei pressi della zona denominata Pian di Calcinaia, poco distante dal torrente Aveto, lungo un fronte collinare che sale in direzione Est.

Molto vicina, ma non direttamente collegata, alla SP 586 della Val D'Aveto, raggiungibile percorrendo la strada comunale della Vecchia Calcinaia e da questa direttamente accessibile, la particella in questione, di forma decisamente regolare simile ad un trapezio, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Prato e si presentava, all'atto del sopralluogo, per la gran parte come un'area boschiva.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade per il 95% in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., e per il restante 5% in **Zona E2 - Zona Agricola Speciale**, disciplinata dall'Art.14 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRIA la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRIA la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 21

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
79		376					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PASC CESP	1		11	20		Euro 0,64	Euro 0,40
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con CERVINI PIERGIORGIO	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con ARALDI ROSANNA	
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 4/6	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente acclive, localizzato lungo un fronte collinare che sale in direzione Est a poco più di 150 metri in linea d'aria dalla zona denominata Pian di Calcinaia, poco distante dal torrente Aveto.

Direttamente accessibile dalla Strada Comunale dei boschi, diramazione della strada comunale della Vecchia Calcinaia, la particella in questione, di forma abbastanza regolare simile ad un rombo ma con alcuni confini irregolari, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Pascolo Cespugliato.

Non essendo percorribile, alla data del sopralluogo, la Strada Comunale dei Boschi, all'atto dell'ispezione non è stato possibile raggiungere ed identificare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per una identificazione visiva dal punto più prossimo, in località Pian di Calcinaia, all'atto della quale la porzione di fronte collinare a cui appartiene la particella in oggetto si presentava come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano

visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione ravvisata anche dalla consultazione delle Mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 22

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
79		404					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	SEMINATIVO	1		07	00		Euro 2,71	Euro 2,53
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 13/54 in regime di comunione dei beni con CERVINI PIERGIORGIO	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 13/54 in regime di comunione dei beni con ARALDI ROSANNA	
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 28/54	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente pianeggiante ma con il confine lato-strada lievemente acclive, localizzato nell'area denominata Pian di Calcinaia, poco distante dal torrente Aveto.

Molto vicina, ma non direttamente collegata, alla SP 586 della Val D'Aveto, raggiungibile percorrendo la strada comunale della Vecchia Calcinaia e successivamente la strada sterrata di accesso al locale nucleo di abitazioni, strada con la quale confina sul lato Est, la particella in questione, di forma sostanzialmente triangolare, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Seminativo e si presentava, all'atto del sopralluogo, come un'area prativa.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade per il 94% in **Zona E2 - Zona Agricola Speciale**, disciplinata dall'Art.14 delle n.t.a., e per il restante 5% in **Zona P, Zona Parcheggi Pubblici**, disciplinata dall'art. 26 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 23

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella				Sub		
79		444				-		
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PRATO	2		02	90		Euro 0,45	Euro 0,52
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947		RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 13/54		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945		CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 13/54		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA		01906810583			Proprietà per 28/54		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente acclive, localizzato nei pressi della zona denominata Pian di Calcinaia, poco distante dal torrente Aveto, lungo il fronte collinare che sale in direzione Est.

Molto vicina, ma non direttamente collegata, alla SP 586 della Val D'Aveto, raggiungibile percorrendo la strada comunale della Vecchia Calcinaia e da questa direttamente accessibile, la particella in questione, di forma sostanzialmente regolare quasi triangolare, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Prato e si presentava, all'atto del sopralluogo, per la gran parte come un'area boschiva.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 24

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella				Sub		
79		453				-		
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PRATO	1		01	80		Euro 0,42	Euro 0,42
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947		RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 13/54		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945		CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 13/54		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA		01906810583			Proprietà per 28/54		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente pianeggiante, localizzato nell'area denominata Pian di Calcinaia, poco distante dal torrente Aveto, a ridosso del piccolo nucleo di abitazioni presenti in loco.

Molto vicina, ma non direttamente collegata, alla SP 586 della Val D'Aveto, raggiungibile percorrendo la strada comunale della Vecchia Calcinaia e poi in maniera comoda a piedi attraversando i fondi limitrofi, non recintati, serviti dalla suddetta strada comunale, la particella in questione, di forma chiaramente regolare simile ad un trapezio, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Prato e si presentava, all'atto del sopralluogo, come un'area prativa con qualche albero sparso.

Alla data del sopralluogo non sono stati rilevati manufatti edilizi sulla particella in oggetto

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona B1 - Zona di completamento**, disciplinata dall'Art. 9 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere, condizione confermata all'atto del sopralluogo.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 25

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
80		18					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PASCOLO ARB	2		08	50		Euro 0,70	Euro 0,35
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947		RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 13/54		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945		CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 13/54		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA		01906810583			Proprietà per 28/54		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente acclive, localizzato lungo un fronte collinare nella località denominata Libbia, a circa 80 metri in linea d'aria ad Ovest del torrente Aveto e a circa 200 metri, sempre in linea d'aria, dalla SP 586.

La particella in questione, di forma lievemente irregolare ma assimilabile ad un trapezio, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Pascolo Arborato.

Essendo localizzato in un'area di difficile raggiungibilità, non servita da strade vicinali, sentieri o mulattiere percorribili, all'atto dell'ispezione non è stato possibile individuare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per un'identificazione visiva di massima del fronte collinare in cui lo stesso è allocato, effettuata dal punto più favorevole della Strada provinciale della Val D'Aveto distante circa 200 metri, verificando che la stessa si presentava alla vista come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 26

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella				Sub		
80		19				-		
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	CAST FRUTTO	3		32	90		Euro 2,72	Euro 2,04
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947		RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 13/54		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945		CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 13/54		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA		01906810583			Proprietà per 28/54		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente acclive, localizzato lungo un fronte collinare nella località denominata Libbia, a circa 80 metri in linea d'aria ad Ovest del torrente Aveto e a circa 200 metri, sempre in linea d'aria, dalla SP 586.

La particella in questione, di forma sostanzialmente irregolare ma non eccessivamente, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Castagneto da Frutto.

Essendo localizzato in un'area di difficile raggiungibilità, non servita da strade vicinali, sentieri o mulattiere percorribili, all'atto dell'ispezione non è stato possibile individuare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per un'identificazione visiva di massima del fronte collinare in cui lo stesso è allocato, effettuata dal punto più favorevole della Strada provinciale della Val D'Aveto distante circa 200 metri, verificando che la stessa si presentava alla vista come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRIA la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRIA la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 27

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella				Sub		
80		137				-		
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	CAST FRUTTO	3		30	00		Euro 2,48	Euro 1,86
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947		RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 13/54		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945		CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 13/54		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA		01906810583			Proprietà per 28/54		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente acclive, localizzato lungo un fronte collinare a circa 350 metri in linea d'aria ad Est della località Molini e a circa 300 metri, sempre in linea d'aria, a Sud-Ovest della località Pian di Calcinaia.

La particella in questione, di forma decisamente irregolare, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Castagneto da Frutto.

Essendo localizzato in un'area di difficile raggiungibilità, non servita da strade vicinali, sentieri o mulattiere percorribili, all'atto dell'ispezione non è stato possibile raggiungere ed identificare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per un'identificazione visiva di massima del fronte collinare in cui lo stesso è allocato, effettuata dal punto più favorevole della Strada provinciale della Val D'Aveto distante circa 350 metri, verificando che la stessa si presentava alla vista come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 28

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella				Sub		
80		273				-		
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PRATO	3		04	40		Euro 0,43	Euro 0,68
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947		RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 5/18		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945		CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 5/18		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA		01906810583			Proprietà per 8/18		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente acclive, localizzato nei pressi della località denominata Pezza Lunga, lungo un fronte collinare posto a poco più di 150 metri in linea d'aria a Sud-Est della località Molini e della SP 586.

La particella in questione, di forma lievemente irregolare, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Prato.

Essendo localizzato in un'area di difficile raggiungibilità, non servita da strade vicinali, sentieri o mulattiere percorribili, all'atto dell'ispezione non è stato possibile raggiungere ed identificare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per un'identificazione visiva di massima del fronte collinare in cui lo stesso è allocato, effettuata dal punto più favorevole della Strada provinciale della Val D'Aveto distante circa 150 metri, verificando che la stessa si presentava alla vista come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E1 - Zona Agricola**, disciplinata dall'Art.13 delle n.t.a. il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che la particella in oggetto ricade in **Aree soggette a deformazioni gravitative profonde di versante (DGPV) pericolosità moderata**.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 29

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella				Sub		
80		274				-		
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PASCOLO ARB	1		01	30		Euro 0,13	Euro 0,07
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947		RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 5/18		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945		CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 5/18		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA		01906810583			Proprietà per 8/18		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno di piccole dimensioni, sostanzialmente acclive, localizzato nei pressi della località denominata Pezza Lunga, lungo un fronte collinare posto a poco più di 150 metri in linea d'aria a Sud- Est della località Molini e della SP 586.

La particella in questione, di forma lievemente irregolare, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Pascolo Arborato.

Essendo localizzato in un'area di difficile raggiungibilità, non servita da strade vicinali, sentieri o mulattiere percorribili, all'atto dell'ispezione non è stato possibile raggiungere ed identificare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per un'identificazione visiva di massima del fronte collinare in cui lo stesso è allocato, effettuata dal punto più favorevole della Strada provinciale della Val D'Aveto distante circa 150 metri, verificando che la stessa si presentava alla vista come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade per il 76% in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., e per il 24% in **Zona E1 - Zona Agricola**, disciplinata dall'Art.13 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che il 66% della particella in oggetto ricade in **Aree soggette a deformazioni gravitative profonde di versante (DGPV) pericolosità moderata**.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 30

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella				Sub		
80		288				-		
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	BOSCO CEDUO	3		06	20		Euro 0,22	Euro 0,16
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947		RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 5/18		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945		CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 5/18		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA		01906810583			Proprietà per 8/18		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente acclive, localizzato nei pressi della località denominata Pezza Lunga, lungo un fronte collinare posto a poco più di 400 metri in linea d'aria a Sud-Est della località Molini e della SP 586 e a circa 400 metri a Sud, sempre in linea d'aria, dalla località Pian di Calcinaia.

La particella in questione, di forma lievemente irregolare, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Bosco Ceduo.

Essendo localizzato in un'area di difficile raggiungibilità, non servita da strade vicinali, sentieri o mulattiere percorribili, all'atto dell'ispezione non è stato possibile raggiungere ed identificare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per un'identificazione visiva di massima del fronte collinare in cui lo stesso è allocato, effettuata dal punto più favorevole della Strada provinciale della Val D'Aveto distante circa 400 metri, verificando che la stessa si presentava alla vista come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRIA la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRIA la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 31

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella				Sub		
81		549				-		
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PASCOLO ARB	1		03	30		Euro 0,34	Euro 0,19
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947		RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 5/18		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945		CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 5/18		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA		01906810583			Proprietà per 8/18		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente acclive, localizzato lungo un fronte collinare posto a circa 250 metri in linea d'aria a Sud-Est della località Costafigara.

La particella in questione, di forma sostanzialmente trapezoidale, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Pascolo Arborato.

Data la posizione e la scarsa percorribilità, alla data del sopralluogo, della Strada Comunale Villa Cella, che conduceva al terreno in oggetto, all'atto dell'ispezione non è stato possibile raggiungere ed identificare con maggior dettaglio la particella, per cui si è optato per un'identificazione visiva di massima del fronte collinare in cui lo stesso è allocato, effettuata dal punto più favorevole della Strada provinciale della Val D'Aveto distante circa 450 metri, verificando che la stessa si presentava alla vista come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che la particella in oggetto ricade in **004 LI GE - Aree a rischio idrogeologico molto elevato (Titolo IV delle norme di attuazione del PAI approvato con DCI n. 18/2001 - Art.30 delle norme di attuazione del VBP)** ed anche in **Aree interessate da frane stabilizzate (Fs) pericolosità media o moderata**.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 32

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella				Sub		
83		130				-		
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	BOSCO CEDUO	3		2	47	50	Euro 8,95	Euro 6,39
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 7/24	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 6/24	
3	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 7/24	
4	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 4/24	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno di grosse dimensioni, sostanzialmente acclive, localizzato lungo un fronte collinare che sale in direzione Est a circa di 350 metri in linea d'aria dalla zona denominata Pian di Calcinaia, poco distante dal torrente Aveto.

Direttamente accessibile dalla Strada Comunale dei Boschi, diramazione della strada comunale della Vecchia Calcinaia, la particella in questione, di forma decisamente irregolare, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Bosco Ceduo.

Non essendo percorribile, alla data del sopralluogo, la Strada Comunale dei Boschi, all'atto dell'ispezione non è stato possibile raggiungere ed identificare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per una identificazione visiva dal punto più prossimo, in località Pian di Calcinaia, all'atto della quale la porzione di fronte collinare a cui appartiene la particella in oggetto si presentava come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano

visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che il 41% della particella in oggetto ricade in **Aree interessate da frane quiescenti (Fq) pericolosità elevata** ed anche tra i **Dissesti già individuati dal PAI approvato con DCI n. 18/2001 Art.6 delle norme di attuazione della VBP**.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 33

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella				Sub		
83		152				-		
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PRATO ARBOR	2		05	00		Euro 1,29	Euro 0,90
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 7/24	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 6/24	
3	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 7/24	
4	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 4/24	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un piccolo appezzamento di terreno, di buona acclività, localizzato vicino al Rio dei Fornelli lungo un fronte collinare a circa di 400 metri in linea d'aria in direzione Sud-Est rispetto alla località denominata Pian di Calcinaia, poco distante dal torrente Aveto.

Non direttamente accessibile da nessuna strada interpodereale, la particella in questione, di forma regolare simile ad un trapezio molto schiacciato, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Prato Arborato.

Non essendo facilmente raggiungibile, per mancanza di sentieri o strade percorribili agevolmente ed in sicurezza, all'atto del sopralluogo non è stato possibile individuare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per una identificazione visiva dal punto più prossimo, in località Pian di Calcinaia, all'atto della quale la porzione di fronte collinare a cui appartiene la particella in oggetto si presentava come un'area sostanzialmente boschiva,

sulla quale non erano visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che la particella in oggetto ricade in **Aree interessate da frane quiescenti (Fq) pericolosità elevata** ed anche tra i **Dissesti già individuati dal PAI approvato con DCI n. 18/2001 Art.6 delle norme di attuazione della VBP**.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 34

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
83		153					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	BOSCO CEDUO	3			01	40	Euro 0,05	Euro 0,04
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 7/24	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 6/24	
3	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 7/24	
4	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 4/24	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un modesto appezzamento di terreno, di buona acclività, poco distante dal Rio dei Fornelli lungo un fronte collinare a circa di 400 metri in linea d'aria in direzione Sud-Est rispetto alla località denominata Pian di Calcinaia, poco distante dal torrente Aveto.

Non direttamente accessibile da nessuna strada interpodereale, la particella in questione, di forma piuttosto regolare simile ad un trapezio, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Bosco Ceduo.

Non essendo facilmente raggiungibile per mancanza di sentieri o strade percorribili agevolmente e ed in sicurezza, all'atto del sopralluogo non è stato possibile individuare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per una identificazione visiva dal punto più prossimo, in località Pian di Calcinaia, all'atto della quale la porzione di fronte collinare a cui appartiene la particella in oggetto si presentava come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione

ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che la particella in oggetto ricade in **Aree interessate da frane quiescenti (Fq) pericolosità elevata** ed anche tra i **Dissesti già individuati dal PAI approvato con DCI n. 18/2001 Art.6 delle norme di attuazione della VBP**.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 35

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
83		158					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PRATO ARBOR	2		06	00		Euro 1,55	Euro 1,08
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q		Proprietà per 7/24		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H		Proprietà per 6/24		
3	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H		Proprietà per 7/24		
4	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583		Proprietà per 4/24		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un piccolo appezzamento di terreno, di buona acclività, localizzato lungo un fronte collinare a circa di 600 metri in linea d'aria in direzione Sud-Est dalla località denominata Pian di Calcinaia, poco distante dal torrente Aveto.

Non direttamente accessibile da nessuna strada interpoderale, la particella in questione, di forma piuttosto regolare ma non paragonabile a nessuna forma geometrica classica, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Prato Arborato.

Non essendo facilmente raggiungibile per mancanza di sentieri o strade percorribili agevolmente ed in sicurezza, all'atto del sopralluogo non è stato possibile individuare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per una identificazione visiva dal punto più prossimo, in località Pian di Calcinaia, all'atto della quale la porzione di fronte collinare a cui appartiene la particella in oggetto si presentava come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione

ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che la particella in oggetto ricade in **Aree interessate da frane quiescenti (Fq) pericolosità elevata** ed anche tra i **Dissesti già individuati dal PAI approvato con DCI n. 18/2001 Art.6 delle norme di attuazione della VBP**.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 36

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
83		164					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	PRATO ARBOR	2			07	80	Euro 2,01	Euro 1,41
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947		RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 5/18 in regime di comunione dei beni con CERVINI PIERGIORGIO		
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945		CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 5/18 in regime di comunione dei beni con ARALDI ROSANNA		
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA		01906810583			Proprietà per 8/18		

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un piccolo appezzamento di terreno, di buona acclività, localizzato lungo un fronte collinare a circa di 700 metri in linea d'aria ad Est rispetto alla località denominata Pian di Calcinaia, poco distante dal torrente Aveto.

Accessibile dalla Strada Comunale di Costa Fiorina, la particella in questione, di forma piuttosto regolare simile ad un parallelogramma, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Prato Arborato.

Non essendo facilmente raggiungibile per scarsa o nulla percorribilità delle strade di accesso alla data del sopralluogo, non è stato possibile raggiungere ed identificare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per una identificazione visiva dal punto più prossimo, in località Pian di Calcinaia, all'atto della quale la porzione di fronte collinare a cui appartiene la particella in oggetto si presentava come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione

ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade per il 65% in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., e per il restante 35% in **Zona E1 - Zona Agricola**, disciplinata dall'Art.13 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 37

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
83		175					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	BOSCO CEDUO	3			01	20	Euro 0,04	Euro 0,03
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 7/24 in regime di comunione dei beni	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 6/24	
3	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 7/24 in regime di comunione dei beni	
4	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 4/24	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un piccolo appezzamento di terreno, sostanzialmente acclive, localizzato in adiacenza al Rio dei Fornelli lungo un fronte collinare a circa 400 metri in linea d'aria a Sud-Est rispetto alla località denominata Pian di Calcinaia, poco distante dal torrente Aveto.

Non direttamente accessibile da nessuna strada interpoderale, la particella in questione, di forma regolare simile ad un trapezio, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Bosco Ceduo.

Non essendo facilmente raggiungibile per mancanza di sentieri o strade percorribili agevolmente ed in sicurezza, all'atto del sopralluogo non è stato possibile raggiungere ed identificare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per una identificazione visiva dal punto più prossimo, in località Pian di Calcinaia, all'atto della quale la porzione di fronte collinare a cui appartiene la particella in oggetto si presentava come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano visivamente identificabili

manufatti edilizi, condizione ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

Si segnala, in base a quanto stabilito dalla Carta dei Dissesti del PTCP e acquisito al PRG, che la particella in oggetto ricade in **Aree interessate da frane quiescenti (Fq) pericolosità elevata** ed anche tra i **Dissesti già individuati dal PAI approvato con DCI n. 18/2001 Art.6 delle norme di attuazione della VBP**.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 38

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
83		434					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	BOSCO CEDUO	3			06	50	Euro 0,23	Euro 0,17
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 21/78 in regime di comunione dei beni	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 21/78 in regime di comunione dei beni	
3	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 24/78	
4	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 12/78	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente acclive, localizzato lungo un fronte collinare che sale in direzione Est a circa 650 metri in linea d'aria dalla zona denominata Pian di Calcinaia, poco distante dal torrente Aveto.

Direttamente accessibile dalla Strada Comunale di Costafiorina, la particella in questione, di forma decisamente irregolare, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Bosco Ceduo.

Non essendo percorribile, alla data del sopralluogo, la Strada Comunale di Costafiorina, all'atto dell'ispezione non è stato possibile raggiungere ed identificare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per una identificazione visiva dal punto più prossimo, in località Pian di Calcinaia, all'atto della quale la porzione di fronte collinare a cui appartiene la particella in oggetto si presentava come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale

non erano visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRIA la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRIA la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

Immobile 39

- Dati catastali

Comune di REZZOAGLIO (Codice: H258)								
Foglio		Particella					Sub	
109		200					-	
Porzione	Qualità	Classe	Deduz	Superficie			Reddito Agrario	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	CAST FRUTTO	3			07	80	Euro 0,64	Euro 0,48
Intestati								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ARALDI Rosanna nata a TRAVO il 23/02/1947			RLDRNN47B63L348Q			Proprietà per 5/18 in regime di comunione dei beni	
2	CERVINI Piergiorgio nato a GAZZOLA il 13/12/1945			CRVPGR45T13D958H			Proprietà per 5/18 in regime di comunione dei beni	
3	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA			01906810583			Proprietà per 8/18	

- Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un appezzamento di terreno, sostanzialmente acclive, localizzato lungo un fronte collinare a circa 400 metri in linea d'aria a Sud-Ovest della zona denominata Località Costafigara, nonché a circa 300 metri in linea d'aria a Sud della Sp 586 e a circa 400 metri, sempre in linea d'aria, a Sud del torrente Aveto.

Non direttamente accessibile da alcuna strada interpoderale, la particella in questione, di forma piuttosto regolare simile ad un trapezio con un vertice molto stirato, è registrata al Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio con qualità colturale di Castagneto da Frutto.

Non essendo raggiungibile, data la posizione poco accessibile e la mancanza di strade interpoderali o mulattiere percorribili in sicurezza, all'atto dell'ispezione non è stato possibile raggiungere ed identificare con maggior dettaglio il terreno in questione, per cui si è optato per una identificazione visiva dal punto più prossimo, a 300 metri in linea d'aria lungo la SP 586, all'atto della quale la

porzione di fronte collinare a cui appartiene la particella in oggetto si presentava come un'area sostanzialmente boschiva, sulla quale non erano visivamente identificabili manufatti edilizi, condizione ravvisata anche dalla consultazione delle mappe Terreni e delle foto satellitari disponibili.

- Localizzazione Urbanistica

L'immobile in oggetto, a norma del vigente PRG del Comune di Rezzoaglio, approvato con D.P.G.R. n.860 del 26.10.1995, e relativa Variante concernente la Disciplina Paesistica a Livello Puntuale del P.T.C.P., in adeguamento allo Strumento Urbanistico Generale con richiesta di modifiche alla zonizzazione del P.T.C.P., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.12.2002, ricade in **Zona E3 - Zona Boschiva**, disciplinata dall'Art.15 delle n.t.a., il cui contenuto è riportato nel **Paragrafo 1.3 NOTE**.

- Vincoli

Una specifica ricerca sul sito web (indirizzo <http://www.liguriavincoli.it/dati.asp>) a cura della Regione Liguria e del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo non ha evidenziato la presenza di specifici vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici sulla particella in oggetto.

- Servitù e altri diritti reali

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

- Contratti di locazione

Non è stata segnalata da EnteCRI la vigenza di alcun contratto di locazione in essere.

- Certificazioni

Non sono state consegnate certificazioni di alcun genere relative all'immobile oggetto di stima.

1.3 NOTE

Si riporta di seguito un estratto delle N.T.A. del P.R.G. relativo agli articoli riguardanti le sole particelle oggetto di stima:

Art.9 Zona B1 – Zona di Completamento

Sono le parti del territorio parzialmente edificate nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione a completamento del tessuto urbano.

Sono inoltre consentiti gli interventi previsti nell'articolo precedente sugli edifici esistenti (...sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78, quelli disciplinati dall'art. 236 della L.47/85, nonché demolizione e ricostruzione purché sia mantenuta la volumetria preesistente, anche se con diverso assetto planimetrico, ed il numero dei piani.

Per gli interventi di ristrutturazione è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti per una volumetria di 20% del volume esistente.

Tale incremento può essere realizzato anche con sopraelevazione fino ad m.1 di altezza, fatte salve minori distanze per allineamenti su preesistenti edifici nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati contemplate dal Codice Civile, e in deroga all'osservanza delle distanze, fatte salve le prescrizioni del Codice Civile...).

Sono previsti i seguenti parametri per la nuova edificazione, che avverrà con singola concessione edilizia:

- Indice di fabbricabilità territoriale	= 1	mc/mq
- Altezza massima degli edifici	= 10,50	mt
- N. piani fuori terra	= 3	
- Distanza dai confini	= 4	mt
- Distanza dalle strade	= 4	mt
- Distanza dai fabbricati	= 18	mt

fatte salve minori distanze per allineamenti su preesistenti edifici nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati contemplate dal Codice Civile.

Per costruzioni di piccole strutture monopiano non residenziali è possibile edificare una volumetria massima di mc. 50, purché aggregata ad edifici esistenti o, se separata, parzialmente interrata nelle fasce o balze del terreno e realizzata in muratura di pietrame o a intonaco rustico, con copertura in lastre di ardesia o tegole grigie, e di altezza massima interna non superiore a m. 2,40.

Art.13 Zona E1 - Zona Agricola

In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- Realizzazione di strutture ad uso agricolo destinate al ricovero del bestiame, alla conservazione e alla lavorazione dei prodotti agricoli ed a ulteriori attività agricole;
- Abitazioni per la conduzione dei fondi di nuova realizzazione;
- Ristrutturazioni ed ampliamenti delle costruzioni esistenti.

Le nuove costruzioni destinate a residenza agricola e strutture agricole sono soggette ai seguenti parametri edilizi:

- Indice di fabbricabilità territoriale = 0,03 mc/mq
- Altezza massima degli edifici = 7,0 mt
- N. piani fuori terra = 2
- Distanza dai confini = 5 mt
- Distanza dalle strade = 10 mt
- Distanza dai fabbricati = 10 mt

per le sole strade comunali, vicinali e interpoderali, pedonali o di servizio agro-silvo-pastorali, la distanza per le costruzioni e gli ampliamenti può essere ridotta da 10 a 5 mt., fatte salve diverse distanze eventualmente stabilite dalla legislazione vigente in materia.

Nelle costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico, risanamento igienico e ristrutturazione, nonché demolizione e ricostruzione purché sia mantenuta la volumetria preesistente, anche se con diverso assetto planimetrico, ed il numero dei piani.

È consentito realizzare ampliamenti purché giustificati da esigenze igieniche, strutturali, funzionali, anche con sopraelevazione di m.1.

Gli incrementi volumetrici sono scalari, del 30% fino a mc. 200, del 20% fino a mc. 500, del 10% per ulteriore volumetria.

Gli ampliamenti saranno regolamentati dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini e dalle costruzioni.

L'edificazione dei nuovi edifici è consentita di norma su sedimi dei edifici esistenti o in prossimità di preesistenze, o dove si riconoscano tracce di costruzioni rurali storiche anche se completamente demolite.

Gli interventi devono rispettare le preesistenze ambientali quali sentieri, percorsi storici, coltivazioni a fasce, ecc..

Le nuove costruzioni devono, inoltre, ripetere gli schemi planimetrici, le volumetrie e le tipologie proprie delle abitazioni rurali della zona, così come nell'uso dei materiali, devono essere rispettate, per quanto possibile, le caratteristiche locali.

Per le attività di produzione, trasformazione, deposito dei prodotti agricoli o, nelle zone non soggette a regime normativo ANI-MA del P.T.C.P. per la realizzazione di locande o

di attività connesse alla fruizione delle risorse naturali del territorio (pesca sportiva, rifugi, etc....) sono consentite nuove costruzioni con indice aggiuntivo di fabbricabilità fondiaria di 0,05 mc./mq., altezza massima di metri, realizzati in distinti corpi di fabbrica. Per le locande dovrà essere superato il tetto volumetrico complessivo, riferito alla superficie totale dalle zone non soggette a regime normativo ANI-MA del P.T.C.P., dato dal 60% della potenzialità edificatoria aggiuntiva complessiva.

All'interno della zona agricola produttiva, è consentito l'asservimento tra lotti non contigui, purché sussistano le seguenti condizioni:

- a) I lotti ricadono nella stessa zona omogenea;*
- b) I lotti ricadono in un raggio di asservimento non superiore a 500m.;*
- c) Il lotto unitario di intervento sia pari ad 1/3 del lotto asservito.*

Per costruzioni di piccole strutture monopiano non residenziali legate alla conduzione dei fondi, è possibile edificare una volumetria massima di mc. 50, purché aggregata ad edifici esistenti o, se separata, parzialmente interrata nelle fasce o balze del terreno e realizzata in muratura di pietrame o a intonaco rustico, con copertura in lastre di ardesia o tegole grigie, e di altezza massima interna non superiore a m. 2,40.

Nelle zone agricole ricadenti in aree soggette regime normativo ANI-MA del P.T.C.P. non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale; sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento delle volumetrie residenziali esistenti nei termini previsti dai comma precedenti.

I volumi residenziali e quelli di servizio devono essere realizzati di norma in corpi distinti; le soluzioni progettuali devono rispettare le preesistenze morfologiche ed infrastrutturali quali terrazzamenti coltivati, sentieri e strade poderali storiche e devono essere conformati a schemi tipologici formali propri della tradizione rurale della zona alla quale si deve riferire anche nella scelta dei materiali.

Nella zona E.1 di Farfanosa è prevista la compatibilità fra attività agricole produttive e attività espositive stagionali.

In tale zona è ammessa in occasione delle manifestazioni, l'utilizzo della viabilità esistente, anche interpodereale, e il posteggio."

'Esclusivamente al fine del rimessaggio delle attrezzature occorrenti alle periodiche manifestazioni ed alle attività turistico-escursionistiche previste dall'Ente Parco Aveto, è consentita la realizzazione di un manufatto della cubatura massima di 50 mc., che dovrà essere localizzato, in considerazione delle problematiche di ordine geologico ed idrogeologico caratterizzanti tale ambito, in corrispondenza di naturali sopraelevazioni del piano di campagna e realizzato nel rigoroso rispetto della tipologia, caratteri costruttivi e materiali tradizionali locali per i manufatti rurali, desumibili dalla schedatura della Guida alla manutenzione e al recupero e dei manufatti rurali dello stesso Ente Parco e dalle indicazioni dalla disciplina paesistica di livello puntuale.

Per attività turistico-escursionistiche e per le esigenze delle manifestazioni fieristiche, è consentita inoltre la realizzazione di una tettoia, di superficie coperta non superiore a 150 mq., a condizione che la stessa venga realizzata con materiali tradizionali: legno, pietre locale, ardesia, e nel rigoroso rispetto dei medesimi caratteri locali sopra enunciati. Eventuali strutture amovibili, di tipologia non tradizionale (es. tensostrutture ecc...) non possono avere carattere permanente ma solo limitato alla durata delle manifestazioni, con conseguente successiva rimozione.

Art.14 Zona E2 - Zona Agricola Speciale

Sono le zone del territorio destinate ad uso agricolo, di tipo intensivo, per la concentrazione di attrezzature e strutture agricole.

In tali zone sono consentiti gli interventi di cui al precedente articolo, con i seguenti parametri:

- *Indice di fabbricabilità territoriale nel rispetto della dotazione di parcheggi sia pubblici sia pertinenziali* = 0,05 mc/mq
- *Altezza massima degli edifici* = 7,0 mt
- *N. piani fuori terra* = 2
- *Distanza dai confini* = 5 mt
- *Distanza dalle strade* = 10 mt
- *Distanza dai fabbricati* = 10 mt

per le sole strade comunali, vicinali e interpoderali, pedonali o di servizio agro-silvo-pastorali, la distanza per le costruzioni e gli ampliamenti può essere ridotta da 10 a 5 mt., fatte salve diverse distanze eventualmente stabilite dalla legislazione vigente in materia.

Per le attività di produzione, trasformazione, deposito dei prodotti agricoli o, nelle zone non soggette a regime normativo ANI-MA del P.T.C.P., per la realizzazione di locande o di attività connesse alla fruizione risorse naturali del territorio (pesca sportiva, rifugi, etc...) sono consentite nuove costruzioni con indice aggiuntivo di fabbricabilità fondiaria di 0.1 mc/mq, altezza massima di 7.5 mt, realizzati in distinti corpi di fabbrica.

Per le locande non dovrà essere superato il tetto volumetrico complessivo, riferito alla superficie totale delle zone E2 non soggette a regime normativo del P.T.C.P., dato dal 60% della potenzialità edificatoria aggiuntiva complessiva.

Nella zona valgono tutte le prescrizioni dell'articolo precedente,

Per costruzioni di piccole strutture monopiano non residenziali legate alla conduzione dei fondi, è possibile edificare una volumetria massima di mc. 50, purché aggregata ad edifici esistenti o, se separata, parzialmente interrata nelle fasce o balze del terreno e realizzata in muratura di pietrame o a intonaco rustico, con copertura in lastre di ardesia o tegole grigie, e di altezza massima interna non superiore a m. 2,40.

Nelle zone agricole ricadenti in aree soggette regime normativo ANI-MA del P.T.C.P. non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale; sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento delle volumetrie residenziali esistenti nei termini previsti dai comma precedenti.

I volumi residenziali e quelli di servizio devono essere realizzati di norma in corpi distinti; le soluzioni progettuali devono rispettare le preesistenze morfologiche ed infrastrutturali quali terrazzamenti coltivati, sentieri e strade poderali storiche e devono essere conformati a schemi tipologici formali propri della tradizione rurale della zona alla quale si deve riferire anche nella scelta dei materiali.

Art.15 Zona E3 - Zona Boschiva

Sono le zone del territorio utilizzate prevalentemente a bosco.

In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- *Impianti produttivi strettamente connessi con l'attività forestale ed antincendio;*
- *Costruzioni ad uso agricolo, destinate a ricovero del bestiame, alla conservazione e lavorazione dei prodotti agricoli;*
- *Ampliamenti e trasformazioni delle costruzioni esistenti non in contrasto con la destinazione di zona*
- *Interventi di manutenzione e risanamento per le costruzioni esistenti in contrasto con la destinazione di zona.*

Le nuove costruzioni sono soggette ai seguenti parametri:

- | | |
|---|---------------------|
| - <i>Indice di fabbricabilità fondiario</i> | <i>= 0,01 mc/mq</i> |
| - <i>Altezza massima degli edifici</i> | <i>= 4,5 mt</i> |
| - <i>N. piani fuori terra</i> | <i>= 1</i> |
| - <i>Distanza dai confini</i> | <i>= 5 mt</i> |
| - <i>Distanza dalle strade</i> | <i>= 20 mt</i> |
| - <i>Distanza dai fabbricati</i> | <i>= 10 mt</i> |

Nelle costruzioni esistenti non in contrasto con la destinazione d'uso sono consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamento del volume, fino al 20% del volume, da ottenersi anche con sopraelevazione di 1m. Negli edifici esistenti in contrasto con la destinazione d'uso, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico senza aumento di volume.

L'edificazione è consentita solo nelle radure libere da alberature oppure nel bosco stesso solo se l'inserimento dei singoli corpi di fabbrica non implichi l'abbattimento delle essenze arboree esistenti.

All'interno della zona Agricolo-Boschiva è consentito l'asservimento tra lotti non contigui, purché i lotti ricadono in un raggio non superiore a 500m.

Gli interventi ammessi devono essere ubicati in zone stabili sotto il profilo geologico e in modo da ridurre al minimo i tratti di strada che li collegano con la viabilità esistente. Nelle zone boschive soggette a vincolo idrogeologico occorrerà il nulla-osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste (L. 30/12/1923, n. 3267). Per la realizzazione di strutture legate all'utilizzo dei boschi valgono le prescrizioni dell'art. 13.

Art.23 Zona SPA - Zona Spazi Pubblici Attrezzati

Sono le zone destinate a verde pubblico e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini. Gli interventi previsti sono di sistemazione dell'area, organizzazione di viabilità pedonale, creazione di percorsi per l'allenamento sportivo, realizzazione di campi da gioco e sport. Non sono previsti interventi di edificazione ad esclusione di spazi coperti per il gioco o di servizio per una volumetria complessiva per ciascuna zona di 200 mc massimi, con altezza massima di 1 piano.

La quota di zona da destinata al gioco e allo sport non può superare il 70% dell'area disponibile, dovendo almeno il 30% dell'area essere destinata a verde pubblico.

La realizzazione di spazi coperti per il gioco e lo sport dovrà rispettare i seguenti parametri: RC 1/4 H max 7,5 mt.

Art.25 Zona AIC - Zona Attrezzature Interesse Comune

Le zone ricadenti sotto la sigla "AIC" comprendono le aree destinate ad attrezzature di interesse comune, sia esistenti che di progetto.

I parametri edilizi da applicare sono:

- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| - Indice di fabbricabilità fondiario | = 1,50 mc/mq |
| - Altezza massima degli edifici | = 10,50 mt |
| - N. piani fuori terra | = 3 |
| - Distanza dai confini | = 5 mt |
| - Distanza dalle strade | = 5 mt |
| - Distanza dai fabbricati | = 8 mt |
| - Parcheggi inerenti la costruzione | = 10 mq/100 mq |

Per le attrezzature esistenti, è ammessa la ristrutturazione con incremento volumetrico del 30% o fino alla saturazione dell'indice di zona, nel rispetto dei parametri individuati dal presente articolo.

Art.26 Zona P - Zona Parcheggi Pubblici

Sono le aree destinate alla realizzazione di parcheggi, che si attuano con intervento edilizio diretto.

Nella progettazione di parcheggi, dovrà essere garantito il decoro, attraverso lo studio del decoro urbano, che dovrà prevedere costituzione di nuclei elementari di verde, ai margini della zona di posteggio vera e propria (scarpate, rampe, ecc.).

Nel caso in cui si rendesse indispensabile la realizzazione di posteggi, mediante consistenti opere di sostegno del terreno, o su soletta in C.A., sarà necessario:

- *per i muri provvedere al fasciamento con materiali tipici locali (scarti di ardesia, pietra), e, ove possibile, provvedere al reinterro e successivo inerbimento delle opere in CLS;*
- *per le solette si dovranno ricercare soluzioni che consentano l'utilizzo su due livelli, provvedendo al fasciamento in pietra locale o in ardesia dei pilastri di sostegno.*

Particolare attenzione dovrà essere destinata alla sistemazione di alberature con specie locali e rampicanti, a livello di opere di contenimento e sostegno.

Nota: le verifiche sulla localizzazione Urbanistica sono state effettuate servendosi del S.I.T. (Servizio Informativo Territoriale) del comune di Rezzoaglio, disponibile sulla Pagina web del Sito istituzionale comunale; per la sopraggiunta emergenza nazionale COVID-19, a causa del blocco delle attività esterne e dei sopralluoghi, non è stato possibile verificare in mappa, presso i locali uffici tecnici, eventuali discrepanze generate dalla procedura automatica del SIT stesso.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 SCOPO DELLA STIMA

Trattasi della determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, degli immobili descritti nella precedente Parte I denominata "Identificazione dei beni", ai fini della loro alienazione.

2.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quelle della compravendita e locazione di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno,

quali:

- la esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

Le stime dirette, riconducibili all'approccio del mercato e basate sulla comparazione possono essere distinte:

- ✓ in funzione del numero di parametri del confronto

stime monoparametriche, nelle quali la comparazione fra i beni di riferimento l'oggetto della stima si basa sul confronto di una sola caratteristica o parametro (ad esempio la superficie);

stime pluriparametriche, nelle quali invece il confronto avviene rispetto ad una pluralità di caratteristiche o parametri (ad esempio superficie, ubicazione, stato manutentivo, ecc.);

- ✓ in funzione della procedura di applicazione

stime deterministiche, con le quali si ricerca il valore del singolo oggetto di stima;

stime probabilistiche, con le quali si ricerca una funzione valore, cioè un modello statistico capace di prevedere il valore di un qualsiasi bene omogeneo al campione.

- le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

In questo caso è determinante tenere conto del fatto che il procedimento

indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse - come quello delle compravendite di beni simili bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

L'utilizzo delle metodologie indirette per la stima del valore di mercato si attua proprio mediante:

- ✓ l'approccio tecnico del costo (cost approach), ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- ✓ l'approccio finanziario (income approach), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene. Questo approccio consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Nella tradizione estimale italiana esistono, infine, altri aspetti economici, che possono essere considerati derivati da quelli già citati e che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- ✓ il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato. In tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- ✓ il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità. In tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato equiparandolo alle spese sostenibili per surrogare il bene e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di

riproduzione deprezzato;

- ✓ il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora il bene analizzato sia definibile come bene "accessorio", in quanto parte integrante di un complesso omogeneo il cui valore ne risulta non proporzionalmente accresciuto. In tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato del bene come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

2.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene è fondamentale condurre un'approfondita e propedeutica indagine di mercato.

2.3.1 ANALISI GENERALE DEL MERCATO

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI.

In particolare sono stati utilizzati i dati dell'ultima pubblicazione disponibile denominata "Statistiche Regionali – Liguria" del 19/06/2020, che analizza i dati dell'anno 2019.

L'Osservatorio Immobiliare elabora i dati relativi al mercato residenziale, settore che è normalmente ritenuto il più rappresentativo del trend generale del mercato immobiliare.

Per le finalità di analisi il territorio della città Metropolitana di Genova è stato suddiviso in macroaree omogenee, graficamente rappresentate nella figura che segue:

Tabella 19: NTN, IMI e variazioni annuali per macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazioni % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
ENTROTERRA	38	7,5%	3,7%	1,02%	0,37
GOLFO DEL TIGULLIO	1.629	2,5%	14,9%	1,73%	0,54
GOLFO PARADISO	345	6,7%	3,2%	1,77%	2,11
RIVIERA DI PONENTE	117	11,9%	1,1%	2,76%	5,27
VAL FONTANABUKINA	240	10,0%	2,2%	1,58%	4,18
VAL PETRONIO	61	5,7%	0,6%	1,13%	0,16
VALLE SCRIVIA	158	-15,9%	1,5%	1,82%	3,27
VALLE STURA	100	1,2%	0,9%	1,07%	0,21
GENOVA CAPOLUOGO	7.395	3,7%	67,8%	2,23%	3,88
PROVINCIA DI GENOVA	18.987	3,6%	100,0%	1,98%	3,67

Nella seguente tabella sono inoltre evidenziate le quotazioni e le variazioni percentuali 2018-2019 delle singole macroaree.

Tabella 20: Quotazione media e variazioni annuali per macroaree provinciali

Macroaree provinciali	Quotazione media Cmq 2019	Quotazione media Variazioni % 2018/19
ENTROTERRA	951	-3,1%
GOLFO DEL TIGULLIO	3.336	-2,0%
GOLFO PARADISO	3.617	-2,1%
RIVIERA DI PONENTE	3.060	-4,5%
VAL FONTANABUKINA	1.288	-1,3%
VAL PETRONIO	1.670	-4,0%
VALLE SCRIVIA	1.099	-4,7%
VALLE STURA	1.055	-2,4%
GENOVA CAPOLUOGO	2.009	-3,5%
PROVINCIA DI GENOVA	2.168	-3,0%

I dati riferiti al periodo 2004 - 2019, relativi alle variazioni nei volumi di scambio (NTN), all'intensità del mercato immobiliare (IMI) ed all'andamento delle quotazioni residenziali, sono stati raccolti nei seguenti grafici.

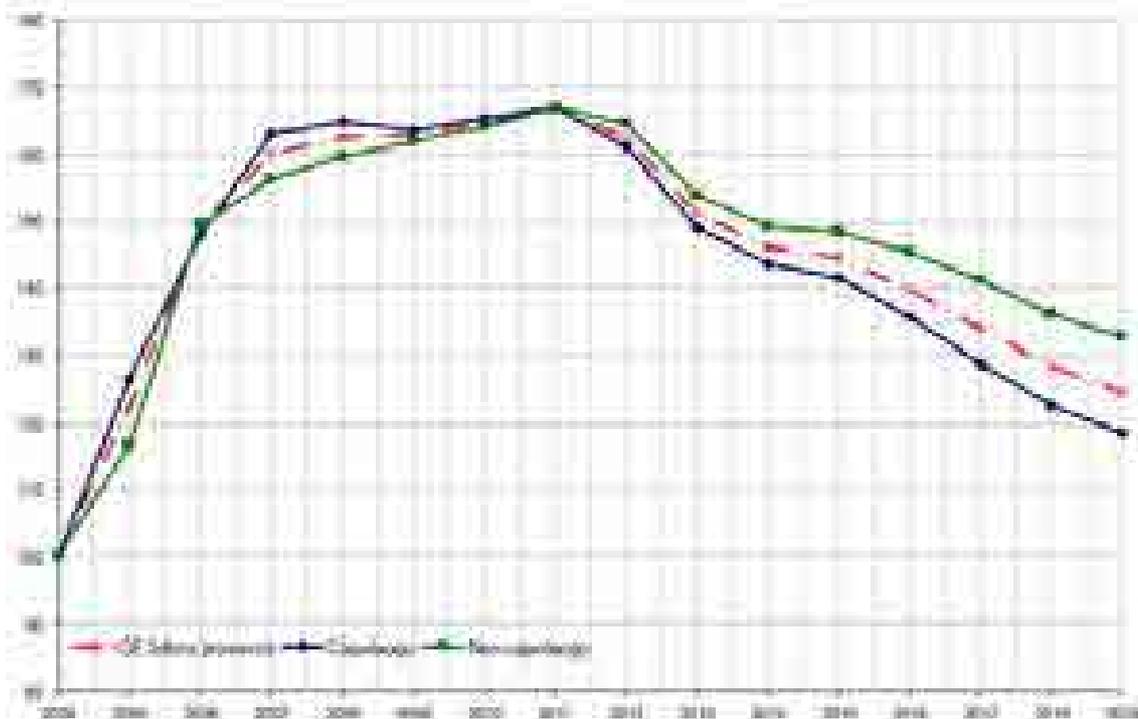
Figura 4. Numero totale IFT per area censuaria, censuologia e comuni ripartizione - Genova



Figura 5. IFT per area censuaria, censuologia e comuni ripartizione - Genova



Figura 17: Evoluzione della quotazione (per metro quadro) immobiliare a livello regionale (Genova)



Il panorama del mercato immobiliare sul territorio della Città Metropolitana di Genova nel 2019 registra un NTN pari a +3,6 % e l'IMI pari a +0,07 % rispetto al 2018, dati che evidenziano un andamento ancora positivo del mercato, con una crescita avvenuta in modo pressoché uniforme, in linea con il trend regionale, per i capoluoghi e per i non capoluoghi; tendenza che si ritrova anche nell'andamento dell'IMI. A livello regionale per entrambi gli indici si conferma il trend rilevato già a partire dal 2017.

I risultati, anche per il 2019, confermano il capoluogo genovese quale luogo di maggior concentrazione delle compravendite provinciali, con un modesto incremento del 3,7%, con un NTN pari a 7.396, che rappresenta il 67,8 % dell'NTN provinciale (10.907).

Si osservano un incremento consistente delle vendite nella macroarea collinare della Valle Scrivia (+15,9%) e un buon incremento in quella costiera della Riviera di Ponente (+11,9%) ed in quelle collinari della Val Petronio (+9,7%) e dell'Entroterra (+7,6%), a fronte di un decremento marcato nella macroarea collinare della Val Fontanabuona (-14,6%) e nell'area costiera Golfo Paradiso (-6,1%).

Nel 2019 i dati NTN (+3,6%) ed IMI (+0,07) registrati a livello provinciale rispetto al 2018, confermano un continuo incremento, seppur con valori leggermente inferiori alle annualità precedenti, per quanto si evidenzia, dall'analisi delle serie storiche dell'indice delle quotazioni (Figura 11), un costante deprezzamento degli immobili residenziali, specificatamente nel Capoluogo, che dal 2012 registra maggiori decrementi delle quotazioni, rispetto ai comuni ricadenti nelle restanti macroaree provinciali, verosimilmente per il consistente stock immobiliare disponibile sul mercato genovese.

L'analisi delle serie storiche graficizzata nella figura 9 mostra, attraverso lo studio degli indici NTN, come la ripresa del mercato immobiliare residenziale iniziata nel 2014 abbia portato nel 2019 a superare ancora, come già nel 2018, i dati del 2011, anno nel quale si è verificato l'inizio di una forte contrazione delle compravendite, ed anche i numeri indici IMI, osservando la figura 10, mostrano un lieve incremento, tanto rispetto all'anno precedente quanto al 2011.

2.3.2 ANALISI GENERALE DEL MERCATO FONDIARIO

A differenza del mercato immobiliare propriamente inteso, per quanto riguarda il mercato fondiario non esiste un sistema di rilevazione puntuale analogo all'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Specifici studi di mercato in tale settore sono svolti dal CREA, Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria, Ente di ricerca italiano dedicato alle filiere agroalimentari con personalità giuridica di diritto pubblico, vigilato dal Ministero delle politiche agricole, alimentari, forestali (Mipaaf).

Il CREA da anni effettua studi sull'andamento generale del Mercato Fondiario, studi che dal 1992 confluiscono in una banca dati territoriale dei valori fondiari, ovviamente limitati ai terreni che hanno un effettivo utilizzo agricolo.

Per quanto riguarda la regione Liguria, lo studio contenuto nell' **INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA - Rapporto regionale, 2018**, a cura di Alberto Sturla, evidenzia che il mercato fondiario ligure versa da anni in uno stato di parziale immobilità, con compravendite, in volumi comunque limitati e concentrati soprattutto nelle Province di Imperia e La Spezia, che

hanno interessato soprattutto le colture di pregio della collina litoranea, quali il vigneto Doc, e in parte l'olivo, nelle regioni agrarie della costa sempre in provincia di La Spezia.

Sempre sulle aree costiere, invece, viene evidenziato un abbassamento dei prezzi delle compravendite di aree dedicate a colture floricole, di base su tutto il territorio regionale ma più evidente nelle Province di Imperia e Savona, causato da un forte aumento dell'offerta che ha generato un abbassamento dei prezzi in conseguenza della pessima annata agraria.

Per quanto riguarda le colture delle regioni agrarie più interne, invece, è stato registrato un numero di compravendite molto basso dovuto ad un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. Tale condizione di equilibrio prevale a livello regionale, sebbene sia stato registrato un lieve aumento della domanda in concomitanza con l'apertura dei bandi PSR a valere sulla misura 4.1.

In conseguenza delle analisi appena esposte, secondo il Rapporto Regionale 2018 del CREA è opportuno considerare un aumento almeno pari all'inflazione (+1%) per tutte le tipologie colturali regionali, con la sola eccezione della vite da uva di qualità della collina litoranea in Provincia di Imperia e Savona (+ 2%).

Tendenze a livello territoriale

Secondo il CREA, nel corso del 2018 in conseguenza del perenne stato di crisi del settore florovivaistico vi è stata una prevalenza di offerta di terreni coltivabili, purtroppo non assorbita da una domanda depressa dalla difficile congiuntura.

In Provincia di Savona, nei comuni di Albenga, Andora e Quiliano, è stata osservata una piccola ripresa delle compravendite, con prevalenza della domanda, per quanto il tutto sia avvenuto in un quadro di sostanziale immobilità del mercato.

In particolare, sono stati interessati i terreni per colture orticole, destinati alla coltivazione del basilico in pieno campo, in quanto trattasi di una coltura decisamente redditizia che permette agli agricoltori di integrare i redditi delle produzioni floricole invernali con una specificatamente estiva.

Nell'entroterra Provinciale è stata una ripresa del mercato del bosco ceduo, anche in questo caso con una prevalenza della domanda, legata all'apertura del pacchetto di misure forestali del PSR.

In provincia di La Spezia e Genova, limitatamente alle zone collinari litoranee, la quota maggiore di transazioni riguarda i terreni a olivo ed a vite. Nello spezzino è stato osservato che, tra gli acquirenti di terreni di tali tipologie, in maggioranza vi sono agricoltori non professionali e, in misura minore, giovani neo imprenditori agricoli, i quali ricercano tali terreni per incrementare le superfici aziendali.

In provincia di Genova, l'immissione sul mercato di terreni di proprietà di società immobiliari locali ha generato un aumento dell'offerta di fondi per le colture arboree e per altre tipologie di terreno, quali i seminativi non irrigui e il pascolo.

2.3.2 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

Relativamente agli immobili oggetto di stima, di fatto tutti fondi agricoli per quanto, per quel che riguarda quelli effettivamente visionati, non coltivati alla data del sopralluogo, le ricerche nelle Banche Dati degli atti di vendita dell'Agenzia delle Entrate hanno sostanzialmente sottolineato che sia per quelli catastalmente ed urbanisticamente a destinazione agricola, sia per quelli catastalmente registrati al Catasto Terreni ma suscettibili di trasformazione urbanistica in quanto ricadenti in aree fabbricabili, non si registra un mercato attivo nella Valle dell'Aveto.

In senso più ampio, trattandosi di una zona di montagna in cui si trovano piccoli comuni territorialmente molto estesi, ma con pochissimi abitanti, la struttura socio-economica del contesto non è di quelle in cui lo stesso mercato degli immobili ad uso abitativo, che è quello trainante su tutto il territorio nazionale, sia di fatto vivo ed attivo.

Come anticipato, in mancanza di uno specifico mercato dei fondi agricoli, i quali, nella gran parte delle transazioni in cui sono stati inseriti, vengono venduti come pertinenze di abitazioni, le indagini di mercato per individuare il maggior

numero di appezzamenti da utilizzare in una procedura valutativa comparativa sono state effettuate analizzando vendite relative ad immobili di categoria A/4 ed A/3 a corredo dei quali vi fossero fondi agricoli con valori di vendita chiaramente esplicitati.

Va specificato, in merito a queste casistiche di atti notarili, che nella maggior parte dei casi i valori riportati non sono realmente valori di mercato, ma valori indicativi e "dedotti" dal prezzo a corpo stabilito tra le parti, inseriti principalmente per motivi legati ad obblighi di natura tributaria, quindi spesso slegati da una logica di mercato e da utilizzare con le dovute valutazioni e cautele.

In ogni caso, una prima serie di indagini, relative al solo comune di Rezzoaglio, ha evidenziato, da Gennaio 2017, quanto di seguito riportato:

- Immobili Cat. A/4: 9 atti di vendita, 4 dei quali riportanti anche valori di terreni agricoli;
- Immobili cat. A/3: 11 atti di vendita, 3 dei quali riportanti anche valori di terreni agricoli;

L'esiguità del numero di atti a cui fare riferimento, al di là del numero di fondi agricoli in essi compravenduti e delle loro quotazioni, ha richiesto l'estensione delle indagini ad altri comuni della val d'Aveto e/o comunque limitrofi a Rezzoaglio, cioè Santo Stefano D'Aveto, Borzonasca, Torriglia e Fontanigorda, ma anche, in alcuni casi, l'estensione del periodo di osservazione fino all'anno 2016.

Il risultato di tali indagini ha permesso di identificare complessivamente circa 20 atti notarili, relativi a compravendite di immobili di categoria catastale A/3 ed A/4 con terreni agricoli pertinentziali e/o allegati alle stesse vendite, dai quali estrarre una serie di prezzi da utilizzare nelle procedure di valutazione comparativa, selezionando quelli ritenuti più ragionevoli, cioè non marcatamente disomogenei, ed evitando quelli relativi a particelle o troppo piccole o troppo grosse in rapporto a quelle da valutare.

2.4 SCELTA DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili in esame si è ritenuto quindi opportuno adottare:

- Per le particelle urbanisticamente destinate ad area agricola e/o boschiva, o a destinazione di servizi pubblici (aree sportive o parcheggi) il criterio estimale denominato "comparativo diretto" ed in particolare si è adottato un procedimento comparativo pluriparametrico derivato da "Market Comparison Approach" (MCA).

Tale metodologia è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di "dati campione", cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili ai beni che costituiscono l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. In particolare il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico economiche.

Nota: in particolare, in merito ai fondi parzialmente o totalmente destinati ad attrezzature pubbliche, decaduto il quinquennio di vincolo preordinato all'esproprio esercitato dalla Pubblica Amministrazione, le stesse sono diventate "Zone Bianche", che, ai fini edificatori, prendono gli indici dei fondi confinanti, quindi, nel gran parte dei casi in oggetto, di quelli a destinazione Agricola e/o Boschiva, e come tali sono stati valutati.

- Per le particelle urbanisticamente destinate ad area di completamento, per mancanza di atti di compravendite di terreni fabbricabili, il procedimento analitico indiretto denominato "*valore di trasformazione*".

Il valore di mercato di un bene determinato con il procedimento del valore di trasformazione, è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ed i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento, in ragione del rischio di mercato. Il procedimento del valore di

trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato (market approach), attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo (cost approach), mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

Nell'espressione del giudizio di stima con il procedimento del valore di trasformazione, bisogna dedurre dal mercato tutti i dati ipotetici, (prezzi, costi, profitto, saggi, ecc.) e considerare i comportamenti e le attese dell'investitore, secondo i noti principi estimali *dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni*.

Condizione necessaria per utilizzare il criterio del valore di trasformazione come procedimento per la determinazione del più probabile valore di mercato, è che il bene da stimare sia suscettibile di essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato, rientrando cioè fra gli immobili per i quali vi sia vivacità degli scambi e disponibilità di dati di compravendita comparabili.

L'impiego di questo metodo indiretto di stima, viene generalmente adottato per l'impossibilità di reperire dati di mercato sufficienti e attendibili tali cioè da consentire la comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione nel suo attuale stato e destinazione d'uso, come nel caso in esame.

- Per le particelle con destinazione urbanistica mista (parte agricola e parte fabbricabile), il criterio estimale denominato "comparativo diretto" ed in particolare si è adottato un procedimento comparativo pluriparametrico derivato da "Market Comparison Approach" (MCA) per la porzione a destinazione agricola e il procedimento analitico indiretto del valore di trasformazione per la porzione fabbricabile.

2.5 VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Viste le difficoltà riscontrate in fase di indagini di mercato, dovute alla già marcata assenza di un reale mercato dei fondi agricoli, sia relative alla ricerca di un adeguato numero di Comparables qualificati per ogni immobile oggetto di stima, sia in relazione alle qualità dei dati di mercato trovati, sui quali sono già state fatte delle considerazioni nel paragrafo dell'analisi di mercato, si è ritenuto di procedere facendo un numero ridotto di procedure MCA, distinte per qualità colturale e, in alcuni casi, anche per tipologia e localizzazione dei fondi, in maniera da identificare dei valori unitari rappresentativi che, moltiplicati per le superfici di quegli immobili con caratteristiche simili, restituissero un attendibile più probabile valore di mercato.

Per questo motivo, in alcuni casi il Subject scelto è sostanzialmente un compendio delle particelle di uguale qualità colturale e analoghe caratteristiche posizionali e localizzative, in altri è stata scelta come subject una particella "tipo", quella più rappresentativa o più simile, per dimensione, alle caratteristiche della maggior parte dei Comparables disponibili.

Data la penuria di comparables e la scarsa qualità ed omogeneità dei dati ricavati, è stato ritenuto necessario, per tutte le procedure MCA relative ai fondi agricoli, ampliare l'alea estimativa al 25% per ricomprendere un numero adeguato di comparables nella fase di riconciliazione dei valori.

Per i fondi o loro porzioni urbanisticamente ricadenti in aree fabbricabili, è stata effettuata una procedura di valutazione con il valore di Trasformazione, anche in questo caso per individuare un valore unitario da moltiplicare, successivamente, per le superfici ricadenti in tale fattispecie di destinazione urbanistica.

Procedura MCA per fondi di qualità colturale "Bosco Ceduo" localizzati in aree lontane dai centri abitati

Immobili, o loro porzioni agricole, il cui valore unitario è pari a quello determinato con la presente procedura: **Immobile 1 - Immobile 2 - Immobile 4 - Immobile 9 - Immobile 30 - Immobile 32 - Immobile 34 - Immobile 37 - Immobile 38**

Scheda di comparazione

Nel caso in oggetto, il Subject, per esigenze di omogeneità e confronto con i pochi comparables disponibili, è rappresentato dal compendio degli Immobili 34, 37 e 38, simili per caratteristiche complessive morfologiche e posizionali, nonché poco distanti l'uno dall'altro.

SCHEDA DI COMPARAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
ubicazione	comune	testo	S. Stefano D'Aveto	S. Stefano D'Aveto	S. Stefano D'Aveto	S. Stefano D'Aveto		Rezzoaglio
	toponimo	testo	-	-	-	-		-
	n° civico	N°	-	-	-	-		-
dati catastali	foglio	N°	21	21	49	51		83
	particella	N°	109,117,118	183	194	413		153-175-434
	subalterno	N°	-	-	-	-		-
	superfici catastali	mq	338	500	4.340	210		910
dati generali	natura	atto		atto	atto	atto		
	dato	offerta						
	rep o rif	testo	1173/860	1173/860	293992/29501	293992/29501		
	notaio o agenzia	testo	Notaio Solari	Notaio Solari	Notaio Ruta	Notaio Ruta		
	data	DATA	12/01/2019	12/01/2019	06/08/2018	06/08/2018		
valori	prezzo/valore	€	169,00	251,00	2.791,00	200,00		
	prezzo/valore unitario	€/mq	0,50	0,50	0,64	0,95		
epoca	semestre	N°	1	1	2	2		2
	anno	N°	2019	2019	2018	2018		2019
localizzazione	zona OMI	sigla	E1	E1	E1	E1		R1
	fascia	testo	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana		Extraurbana
	coltura	testo	Bosco Ceduo	Bosco Ceduo	Bosco Ceduo	Bosco Ceduo		Bosco Ceduo
	valore medio di zona	€/mq	0,45	0,45	0,45	0,45		0,45
forma	irregolare	testo	irregolare	irregolare	irregolare	irregolare		irregolare
	regolare							
giacitura	fortemente declive	testo	fortemente declive	fortemente declive	fortemente declive	fortemente declive		fortemente declive
	declive							
	pianeggiante							
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	testo	ottima	ottima	ottima	scadente		scadente
	normale							
	ottima							
accesso	scadente	testo	ottimo	ottimo	ottimo	scadente		scadente
	normale							
	ottimo							
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	testo	assenti	assenti	assenti	assenti		assenti
	normali							
	ottime							
	scadente							
esposizione	normale	testo	ottima	ottima	ottima	ottima		normale
	ottima							
	scarsa							
vicinanza a centri abitati	normale	testo	normale	normale	normale	scarsa		scarsa
	ottima							
	scarsa							

Riallineamento dati aggiuntivi

Nel caso in esame, in mancanza di dati OMI o simili, non viene effettuato nessun reale riallineamento ed i dati acquisiti non subiscono correzioni di prezzo, rimanendo inalterati.

RIALLINEAMENTO DATI AGGIUNTIVI	dettaglio	unità di misura	immobile in comparazione (comparabile) 1	immobile in comparazione (comparabile) 2	immobile in comparazione (comparabile) 3	immobile in comparazione (comparabile) 4	immobile in comparazione (comparabile) 5
PREZZO INIZIALE	Piniz	€	169,00	251,00	2.791,00	200,00	
natura dato	percentuale di trattabilità k_r %	N°					
	coefficiente di trattabilità $K_r = 1 - k_r$	€	1,00	1,00	1,00	1,00	
PREZZO CORRETTO	$P'_{Ci} = Piniz \times P \times K_i$	€	169,00	251,00	2.791,00	200,00	
	prezzo unitario corretto p'Ci	€/mc	0,50	0,50	0,64	0,95	
	PREZZO DI PARTENZA	€	169,00	251,00	2.791,00	200,00	
	PREZZO unitario DI PARTENZA	€/mq	0,50	0,50	0,64	0,95	

Dati

In tale fase sono state individuate, sia per gli immobili in comparazione che per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che più di altre si è ritenuto contribuiscano maggiormente alla formazione del valore e che presentino variazioni nei valori fra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si è cercato di tenere conto di quelle peculiari e maggiormente presenti sul territorio locale.

Nella seguente **tabella dei dati**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

TABELLA DATI	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	immobile in comparazione (comparabile) 1	immobile in comparazione (comparabile) 2	immobile in comparazione (comparabile) 3	immobile in comparazione (comparabile) 4	immobile in comparazione (comparabile) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	irregolare	0						
	regolare	1	0	0	0	0		0
	fortemente declive	0						
giacitura	decliv e	1	0	0	0	0		0
	pianeggiante	2						
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	0						
	normale	1	2	2	2	0		0
	ottima	2						
accesso	scadente	0						
	normale	1	2	2	2	0		0
	ottimo	2						
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	0						
	normali	1	0	0	0	0		0
	ottimo	2						
esposizione	scadente	0						
	normale	1	2	2	2	2		1
	ottima	2						
vicinanza a centri abitati	scarsa	0						
	normale	1	1	1	1	0		0
	ottima	2						
consistenza	superficie	mq	336	500	4.340	210		910

Prezzi marginali

In tale fase si sono determinati, per ogni caratteristica, i valori marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del valore totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nel caso specifico (fondi agricoli) i valori marginali, in considerazione della disomogeneità nonché della scarsità dei dati disponibili sono stati così quantificati:

- nel caso della caratteristica qualitativa "**forma**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**giacitura**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della "**vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**accesso**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**sistemazioni idraulico-agrarie**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**esposizione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**vicinanza a centri abitati**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,10.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**consistenze**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 1,0.

Nella seguente **tabella dei prezzi marginali** dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per gli immobili presi a campione.

PREZZI MARGINALI	simbologia	unità di misura	coeff K	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
forma	$K \times P_C$	€	0,02	3,38	5,02	55,82	4,00	
giacitura	$K \times P_C$	€	0,05	8,45	12,55	139,55	10,00	
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	$K \times P_C$	€	0,02	3,38	5,02	55,82	4,00	
accesso	$K \times P_C$	€	0,05	8,45	12,55	139,55	10,00	
sistemazioni idraulico agrarie	$K \times P_C$	€	0,03	5,07	7,53	83,73	6,00	
esposizione	$K \times P_C$	€	0,03	5,07	7,53	83,73	6,00	
vicinanza a centri abitati	$K \times P_C$	€	0,10	16,90	25,10	279,10	20,00	
consistenze	$K \times P_{MIN}$	€/mc	1,00	0,50	0,50	0,50	0,50	

Tabella di valutazione

In tale fase si sono effettuati i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore unitario di mercato all'attualità del Subject, il quale, moltiplicato per la superficie dello stesso, ci darà il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di stima.

Nella seguente **tabella valutativa**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici atti ad elaborare la valutazione del valore finale del subject.

TABELLA DI VALUTAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	0	0		MEDIA
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00		
giacitura	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	0	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00		
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-2	-2	-2	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-6,76	-10,04	-111,64	0,00		
accesso	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-2	-2	-2	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-16,90	-25,10	-279,10	0,00		
sistemazioni idraulico agrarie	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	0	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00		
esposizione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	-1	-1	-1		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-5,07	-7,53	-83,73	-6,00		
vicinanza a centri abitati	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	-1	-1	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-16,90	-25,10	-279,10	0,00		
consistenze	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	mc	574	410	-3430	700		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	287	205	-1715	350		
	$\Sigma \Delta P$ sommatoria delle correzioni di prezzo	€	241,37	137,23	-2.468,57	344,00		
	P_c PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	169,00	251,00	2.791,00	200,00		
	$P'_c = P_c + \Sigma \Delta P$ PREZZO CORRETTO FINALE	€	410,37	388,23	322,43	544,00		
	$p'_c = P'_c / S_x$ prezzo unitario corretto finale	€	0,45	0,43	0,35	0,60		
	$\Delta \%$ scostamento percentuale	%	-1%	-7%	-23%	31%		
	Valori Unitari Corretti CONCILIABILI	€/mc	SI	SI	SI	NO	riconciliazione	
	$\Delta \%$ scostamento percentuale	%	0,45	0,43	0,35		0,41	

Da quanto sopra esposto, consegue che il valore unitario corretto conciliabile sviluppato nella presente procedura MCA risulta pari a **€ 0,41/mq.**

Procedura MCA per fondi di qualità colturale "Bosco Ceduo" localizzati in aree accessibili

Immobili, o loro porzioni agricole, il cui valore unitario è pari a quello determinato con la presente procedura: **Immobile 3 - Immobile 5 - Immobile 14**

Scheda di comparazione

Nel caso in oggetto, il Subject, per esigenze di omogeneità e confronto con i pochi comparables disponibili, è rappresentato dall'Immobile 5, simile per caratteristiche complessive morfologiche e posizionali agli altri fondi di analoga qualità colturale.

SCHEDA DI COMPARAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STMA (subject)
ubicazione	comune	testo	S. Stefano D'Aveto	Borzonasca	S. Stefano D'Aveto	Borzonasca		Rezzoaglio
	toponimo	testo	-	-	-	-		-
	n° civico	N°	-	-	-	-		-
dati catastali	foglio	N°	51	21	49	87		60
	particella	N°	416	109.117,118,183	194	40		111
	subalterno	N°	-	-	-	-		-
	superfici catastali	mq	4.680	836	4.340	3.150		3.330
dati generali	natura	atto	atto	atto	atto			
	dato	offerta						
	rep o rif	testo	293992/29501	1173/860	293992/29501	1521/1119		
	notaio o agenzia	testo	Notaio Ruta	Notaio Solari	Notaio Ruta	Notaio Solari		
	data	DATA	06/08/2018	12/01/2019	06/08/2018	15/01/2019		
valori	prezzo/valore	€	3.009,00	420,00	2.791,00	1.403,00		
	prezzo/valore unitario	€/mq	0,64	0,50	0,64	0,45		
epoca	semestre	N°	2	1	2	1		2
	anno	N°	2018	2019	2018	2019		2019
localizzazione	zona OMI	sigla	E1	E1	E1	E1		R1
	fascia	testo	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana		Extraurbana
	coltura	testo	Bosco Ceduo	Bosco Ceduo	Bosco Ceduo	Bosco Ceduo		Bosco Ceduo
	valore medio di zona	€/mq	0,45	0,45	0,45	0,45		0,45
forma	irregolare	testo	regolare	irregolare	irregolare	regolare		regolare
	regolare							
giacitura	fortemente declive	testo	fortemente declive	fortemente declive	fortemente declive	declive		fortemente declive
	declive							
	pianggiante							
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	testo	scadente	ottima	ottima	normale		ottima
	normale							
	ottima							
accesso	scadente	testo	scadente	ottimo	ottimo	scadente		ottimo
	normale							
	ottimo							
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	testo	assenti	assenti	assenti	assenti		assenti
	normali							
	ottime							
esposizione	scadente	testo	ottima	ottima	ottima	normale		normale
	normale							
	ottima							
vicinanza a centri abitati	scarsa	testo	scarsa	normale	normale	scarsa		scarsa
	normale							
	ottima							

Riallineamento dati aggiuntivi

Nel caso in esame, in mancanza di dati OMI o simili, non viene effettuato nessun reale riallineamento ed i dati acquisiti non subiscono correzioni di prezzo, rimanendo inalterati.

RIALLINEAMENTO DATI AGGIUNTIVI	dettaglio	unità di misura	immobile in comparazione (comparabile) 1	immobile in comparazione (comparabile) 2	immobile in comparazione (comparabile) 3	immobile in comparazione (comparabile) 4	immobile in comparazione (comparabile) 5
PREZZO INIZIALE	Piniz	€	3.009,00	420,00	2.791,00	1.403,00	
natura dato	percentuale di trattabilità k_r %	N°					
	coefficiente di trattabilità $K_r = 1 - k_r$	€	1,00	1,00	1,00	1,00	
PREZZO CORRETTO	$P'_{Gi} = Piniz \times P \times K_i$	€	3.009,00	420,00	2.791,00	1.403,00	
	prezzo unitario corretto p'_{Gi}	€/mq	0,64	0,50	0,64	0,45	
	PREZZO DI PARTENZA	€	3.009,00	420,00	2.791,00	1.403,00	
	PREZZO unitario DI PARTENZA	€/mq	0,64	0,50	0,64	0,45	

Dati

In tale fase sono state individuate, sia per gli immobili in comparazione che per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che più di altre si è ritenuto contribuiscano maggiormente alla formazione del valore e che presentino variazioni nei valori fra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si è cercato di tenere conto di quelle peculiari e maggiormente presenti sul territorio locale.

Nella seguente **tabella dei dati**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

TABELLA DATI	dettaglio o nomenclature	unità di misura o punteggio	immobile in comparazione (comparabile) 1	immobile in comparazione (comparabile) 2	immobile in comparazione (comparabile) 3	immobile in comparazione (comparabile) 4	immobile in comparazione (comparabile) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	irregolare	0						
	regolare	1	1	0	0	1		1
giacitura	fortemente declive	0						
	declive	1	0	0	0	1		0
	pianeggiante	2						
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	0						
	normale	1	0	2	2	1		2
	ottima	2						
accesso	scadente	0						
	normale	1	0	2	2	0		2
	ottimo	2						
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	0						
	normali	1	0	0	0	0		0
	ottime	2						
esposizione	scadente	0						
	normale	1	2	2	2	1		1
	ottima	2						
vicinanza a centri abitati	scarsa	0						
	normale	1	0	1	1	0		0
	ottima	2						
consistenza	superficie	mq	4.680	836	4.340	3.150		3.330

Prezzi marginali

In tale fase si sono determinati, per ogni caratteristica, i valori marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del valore totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nel caso specifico (fondi agricoli) i valori marginali, in considerazione della disomogeneità nonché della scarsità dei dati disponibili sono stati così quantificati:

- nel caso della caratteristica qualitativa "**forma**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**giacitura**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della "**vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**accesso**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**sistemazioni idraulico-agrarie**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**esposizione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**vicinanza a centri abitati**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,10.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**consistenze**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 1,0.

Nella seguente **tabella dei prezzi marginali** dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per gli immobili presi a campione.

PREZZI MARGINALI	simbologia	unità di misura	coeff K	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
forma	$K \times P_C$	€	0,02	60,18	8,40	55,82	28,06	
giacitura	$K \times P_C$	€	0,05	150,45	21,00	139,55	70,15	
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	$K \times P_C$	€	0,02	60,18	8,40	55,82	28,06	
accesso	$K \times P_C$	€	0,05	150,45	21,00	139,55	70,15	
sistemazioni idraulico agrarie	$K \times P_C$	€	0,03	90,27	12,60	83,73	42,09	
esposizione	$K \times P_C$	€	0,03	90,27	12,60	83,73	42,09	
vicinanza a centri abitati	$K \times P_C$	€	0,10	300,90	42,00	279,10	140,30	
consistenze	$K \times P_{MIN}$	€/mc	1,00	0,45	0,45	0,45	0,45	

Tabella di valutazione

In tale fase si sono effettuati i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore unitario di mercato all'attualità del Subject, il quale, moltiplicato per la superficie dello stesso, ci darà il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di stima.

Nella seguente **tabella valutativa**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici atti ad elaborare la valutazione del valore finale del subject.

TABELLA DI VALUTAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n^*	0	1	1	0		MEDIA
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	8,40	55,82	0,00		
giacitura	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n^*	0	0	0	-1		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	-70,15		
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n^*	2	0	0	1		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	120,36	0,00	0,00	28,06		
accesso	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n^*	2	0	0	2		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	300,90	0,00	0,00	140,30		
sistemazioni idraulico agrarie	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n^*	0	0	0	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00		
esposizione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n^*	-1	-1	-1	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-90,27	-12,60	-83,73	0,00		
vicinanza a centri abitati	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n^*	0	-1	-1	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	-42,00	-279,10	0,00		
consistenze	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	mc	-1350	2494	-1010	180		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-608	1122	-455	81		
$\Sigma \Delta P_i$	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	-276,51	1.076,10	-761,51	179,21		
P_C	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	3.009,00	420,00	2.791,00	1.403,00		
$P'_C = P_C + \Sigma \Delta P_i$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	2.732,49	1.496,10	2.029,49	1.582,21		
$P'_C = P'_C / S_3$	prezzo unitario corretto finale	€	0,82	0,45	0,61	0,48		
$\Delta \%$	scostamento percentuale	%	39%	-24%	4%	-19%		
Valori Unitari	Corre \tilde{t} CONCILIABILI	€/mc	NO	SI	SI	SI	riconciliazione	
$\Delta \%$	scostamento percentuale	%		0,45	0,61	0,48	0,51	

Da quanto sopra esposto, consegue che il valore unitario corretto conciliabile sviluppato nella presente procedura MCA risulta pari a **€ 0,51/mq.**

Procedura MCA per fondi di qualità colturale "Castagneto da Frutto" localizzati in aree distanti dalle vie di comunicazione

Immobili, o loro porzioni agricole, il cui valore unitario è pari a quello determinato con la presente procedura: **Immobile 26 - Immobile 27 - Immobile 39**

Scheda di comparazione

Nel caso in oggetto, il Subject, per esigenze di omogeneità e confronto con i pochi comparables disponibili, è rappresentato dall'Immobile 27, simile per caratteristiche complessive morfologiche e posizionali agli altri fondi di analoga qualità colturale.

SCHEDA DI COMPARAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
ubicazione	comune	testo	Borzonasca	Borzonasca	Borzonasca	Borzonasca	Borzonasca	Rezzoaglio
	toponimo	testo	-	-	-	-	-	-
	n° civico	N°	-	-	-	-	-	-
dati catastali	folio	N°	21	87	87	33	65	80
	particella	N°	197	41	44	93	76	137
	subalterno	N°	-	-	-	-	-	-
	superfici catastali	mq	890	6.500	3.150	310	250	3.000
dati generali	natura	atto	atto	atto	atto	atto	atto	
	dato	offerta						
	rep o rif	testo	1173/860	1521/1119	1521/1119	15878/8515	7080/4762	
	notaio o agenzia	testo	Notaio Solari	Notaio Solari	Notaio Solari	Notaio Givri	Notaio Giletta	
	data	DATA	12/01/2019	15/04/2019	15/04/2019	29/03/2019	21/05/2019	
	prezzo/valore	€	890,00	2.894,00	1.403,00	310,00	260,00	
valori	prezzo/valore unitario	€/mq	1,00	0,45	0,45	1,00	1,04	
	semestre	N°	1	1	1	1	1	2
epoca	anno	N°	2019	2019	2019	2019	2019	2019
	zona OMI	sigla	E1	E1	E1	E1	E1	R1
localizzazione	fascia	testo	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana
	coltura	testo	Cast Frutto	Cast Frutto				
	valore medio di zona	€/mq	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
forma	irregolare	testo	irregolare	irregolare	irregolare	regolare	regolare	regolare
	regolare							
giacitura	fortemente declive	testo	declive	fortemente declive	fortemente declive	fortemente declive	fortemente declive	declive
	declive							
	pianeggiante							
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	testo	ottima	normale	scadente	scadente	normale	scadente
	normale							
	ottima							
accesso	scadente	testo	ottimo	scadente	scadente	scadente	normale	normale
	normale							
	ottimo							
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	testo	assenti	assenti	assenti	assenti	assenti	assenti
	normali							
	ottime							
esposizione	scadente	testo	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	normale							
	ottima							
vicinanza a centri abitati	scarsa	testo	normale	scarsa	normale	scarsa	scarsa	scarsa
	normale							
	ottima							

Riallineamento dati aggiuntivi

Nel caso in esame, in mancanza di dati OMI o simili, non viene effettuato nessun reale riallineamento ed i dati acquisiti non subiscono correzioni di prezzo, rimanendo inalterati.

RIALLINEAMENTO DATI AGGIUNTIVI	dettaglio	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
PREZZO INIZIALE	Piniz	€	890,00	2.894,00	1.403,00	310,00	260,00
natura	percentuale di trattabilità k_r %	N^*					
dato	coefficiente di trattabilità $K_r = 1 - k_r$	€	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PREZZO CORRETTO	$P'_{ci} = Piniz \times P_{Ki}$	€	890,00	2.894,00	1.403,00	310,00	260,00
	prezzo unitario corretto p'_{ci}	€/mc	1,00	0,45	0,45	1,00	1,04
	PREZZO DI PARTENZA	€	890,00	2.894,00	1.403,00	310,00	260,00
	PREZZO unitario DI PARTENZA	€/mq	1,00	0,45	0,45	1,00	1,04

Dati

In tale fase sono state individuate, sia per gli immobili in comparazione che per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che più di altre si è ritenuto contribuiscano maggiormente alla formazione del valore e che presentino variazioni nei valori fra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si è cercato di tenere conto di quelle peculiari e maggiormente presenti sul territorio locale.

Nella seguente **tabella dei dati**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

TABELLA DATI	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	irregolare	0	0	0	0	1	1	1
	regolare	1						
giacitura	fortemente declive	0						
	declive	1	1	0	0	0	0	1
	pianeggiante	2						
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	0						
	normale	1	2	1	0	0	1	0
	ottima	2						
accesso	scadente	0						
	normale	1	2	0	0	0	1	1
	ottimo	2						
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	0						
	normali	1	0	0	0	0	0	0
	ottime	2						
esposizione	scadente	0						
	normale	1	1	1	1	1	1	1
	ottima	2						
vicinanza a centri abitati	scarsa	0						
	normale	1	1	0	1	0	0	0
	ottima	2						
consistenza	superficie	mq	890	6.500	3.150	310	250	3.000

Prezzi marginali

In tale fase si sono determinati, per ogni caratteristica, i valori marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del valore totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nel caso specifico (fondi agricoli) i valori marginali, in considerazione della disomogeneità nonché della scarsità dei dati disponibili sono stati così quantificati:

- nel caso della caratteristica qualitativa "**forma**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**giacitura**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della "**vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**accesso**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**sistemazioni idraulico-agrarie**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**esposizione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**vicinanza a centri abitati**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,10.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**consistenze**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 1,0.

Nella seguente **tabella dei prezzi marginali** dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per gli immobili presi a campione.

PREZZI MARGINALI	simbologia	unità di misura	coeff K	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
forma	$K \times P_C$	€	0,02	17,80	57,88	28,06	6,20	5,20
giacitura	$K \times P_C$	€	0,05	44,50	144,70	70,15	15,50	13,00
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	$K \times P_C$	€	0,02	17,80	57,88	28,06	6,20	5,20
accesso	$K \times P_C$	€	0,05	44,50	144,70	70,15	15,50	13,00
sistemazioni idraulico agrarie	$K \times P_C$	€	0,03	26,70	86,82	42,09	9,30	7,80
esposizione	$K \times P_C$	€	0,03	26,70	86,82	42,09	9,30	7,80
vicinanza a centri abitati	$K \times P_C$	€	0,10	89,00	289,40	140,30	31,00	26,00
consistenze	$K \times P_{MIN}$	€/mc	1,00	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45

Tabella di valutazione

In tale fase si sono effettuati i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore unitario di mercato all'attualità del Subject, il quale, moltiplicato per la superficie dello stesso, ci darà il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di stima.

Nella seguente **tabella valutativa**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici atti ad elaborare la valutazione del valore finale del subject.

TABELLA DI VALUTAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	1	1	1	0	0	MEDIA
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	17,80	57,88	28,06	0,00	0,00	
giacitura	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	1	1	1	1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	144,70	70,15	15,50	13,00	
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-2	-1	0	0	-1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-35,60	-57,88	0,00	0,00	-5,20	
accesso	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	1	1	1	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-44,50	144,70	70,15	15,50	0,00	
sistemazioni idraulico agrarie	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	0	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
esposizione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	0	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
vicinanza a centri abitati	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	0	-1	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-89,00	0,00	-140,30	0,00	0,00	
consistenze	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	mc	2110	-3500	-150	2690	2750	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	950	-1575	-68	1211	1238	
	$\Sigma \Delta P_i$ sommatoria delle correzioni di prezzo	€	798,20	-1.285,60	-39,44	1.241,50	1.245,30	
	P_c PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	890,00	2.894,00	1.403,00	310,00	260,00	
	$P'_c = P_c + \Sigma \Delta P_i$ PREZZO CORRETTO FINALE	€	1.688,20	1.608,40	1.363,56	1.551,50	1.505,30	
	$p'_c = P'_c / S_c$ prezzo unitario corretto finale	€	0,56	0,54	0,45	0,52	0,50	
	$\Delta \%$ scostamento percentuale	%	9%	4%	-12%	1%	-2%	
	Valori Unitari Corretti CONCILIABILI	€/mc	SI	SI	SI	SI	SI	
	$\Delta \%$ scostamento percentuale	%	0,56	0,54	0,45	0,52	0,50	

Da quanto sopra esposto, consegue che il valore unitario corretto conciliabile sviluppato nella presente procedura MCA risulta pari a **€ 0,51/mq.**

Procedura MCA per fondi di qualità colturale "Castagneto da Frutto" localizzati in aree accessibili

Immobili, o loro porzioni agricole, il cui valore unitario è pari a quello determinato con la presente procedura: **Immobile 6**

Scheda di comparazione

Nel caso in oggetto, il Subject è lo stesso Immobile 6.

SCHEDA DI COMPARAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparabile) 1	immobile in comparazione (comparabile) 2	immobile in comparazione (comparabile) 3	immobile in comparazione (comparabile) 4	immobile in comparazione (comparabile) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
ubicazione	comune	testo	Borzonasca	Borzonasca	Borzonasca	Borzonasca	Borzonasca	Rezzoaglio
	toponimo	testo	-	-	-	-	-	-
	n° civico	N°	-	-	-	-	-	-
dati catastali	folio	N°	21	87	87	33	65	60
	particella	N°	197	41	44	93	76	114
	subalerno	N°	-	-	-	-	-	-
	superfici catastali	mq	890	6.500	3.150	310	250	770
dati generali	natura dato	atto offerta	atto	atto	atto	atto	atto	
	rep o rif	testo	1173/860	1521/1119	1521/1119	15878/8515	7080/4762	
	notaio o agenzia	testo	Notaio Solari	Notaio Solari	Notaio Solari	Notaio Givri	Notaio Giletta	
	data	DATA	12/01/2019	15/04/2019	15/04/2019	29/03/2019	21/05/2019	
	prezzo/valore	€	890,00	2.894,00	1.403,00	310,00	260,00	
valori	prezzo/valore unitario	€/mq	1,00	0,45	0,45	1,00	1,04	
epoca	semestre	N°	1	1	1	1	1	2
	anno	N°	2019	2019	2019	2019	2019	2019
localizzazione	zona OMI	sigla	E1	E1	E1	E1	E1	R1
	fascia	testo	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana
	coltura	testo	Cast Frutto	Cast Frutto				
	valore medio di zona	€/mq	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
forma	irregolare		irregolare	irregolare	irregolare	regolare	regolare	regolare
	regolare	testo						
giacitura	fortemente declive		declive	fortemente declive	fortemente declive	fortemente declive	fortemente declive	fortemente declive
	declive	testo						
	pianeggiante							
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente		ottima	normale	scadente	scadente	normale	ottima
	normale	testo						
	ottima							
accesso	scadente		ottimo	scadente	scadente	scadente	normale	ottimo
	normale	testo						
	ottimo							
sistemazioni idraulico agrarie	assenti		assenti	assenti	assenti	assenti	assenti	assenti
	normali	testo						
	ottime							
esposizione	scadente		normale	normale	normale	normale	normale	normale
	normale	testo						
	ottima							
vicinanza a centri abitati	scarsa		normale	scarsa	normale	scarsa	scarsa	scarsa
	normale	testo						
	ottima							

Riallineamento dati aggiuntivi

Nel caso in esame, in mancanza di dati OMI o simili, non viene effettuato nessun reale riallineamento ed i dati acquisiti non subiscono correzioni di prezzo, rimanendo inalterati.

RIALLINEAMENTO DATI AGGIUNTIVI	dettaglio	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
PREZZO INIZIALE	Piniz	€	890,00	2.894,00	1.403,00	310,00	260,00
natura	percentuale di trattabilità k_r %	N^*					
dato	coefficiente di trattabilità $K_r = 1 - k_r$	€	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PREZZO CORRETTO	$P'_{ci} = Piniz \times P \times K_i$	€	890,00	2.894,00	1.403,00	310,00	260,00
	prezzo unitario corretto p'_{ci}	€/mc	1,00	0,45	0,45	1,00	1,04
	PREZZO DI PARTENZA	€	890,00	2.894,00	1.403,00	310,00	260,00
	PREZZO unitario DI PARTENZA	€/mq	1,00	0,45	0,45	1,00	1,04

Dati

In tale fase sono state individuate, sia per gli immobili in comparazione che per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che più di altre si è ritenuto contribuiscano maggiormente alla formazione del valore e che presentino variazioni nei valori fra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si è cercato di tenere conto di quelle peculiari e maggiormente presenti sul territorio locale.

Nella seguente **tabella dei dati**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

TABELLA DATI	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	irregolare	0	0	0	0	1	1	1
	regolare	1						
giacitura	fortemente declive	0						
	declive	1	1	0	0	0	0	0
	pianeggiante	2						
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	0						
	normale	1	2	1	0	0	1	2
	ottima	2						
accesso	scadente	0						
	normale	1	2	0	0	0	1	2
	ottimo	2						
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	0						
	normali	1	0	0	0	0	0	0
	ottime	2						
esposizione	scadente	0						
	normale	1	1	1	1	1	1	1
	ottima	2						
vicinanza a centri abitati	scarsa	0						
	normale	1	1	0	1	0	0	0
	ottima	2						
consistenza	superficie	mq	890	6.500	3.150	310	250	770

Prezzi marginali

In tale fase si sono determinati, per ogni caratteristica, i valori marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del valore totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nel caso specifico (fondi agricoli) i valori marginali, in considerazione della disomogeneità nonché della scarsità dei dati disponibili sono stati così quantificati:

- nel caso della caratteristica qualitativa "**forma**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**giacitura**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della "**vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**accesso**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**sistemazioni idraulico-agrarie**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**esposizione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**vicinanza a centri abitati**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,10.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**consistenze**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 1,0.

Nella seguente **tabella dei prezzi marginali** dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per gli immobili presi a campione.

PREZZI MARGINALI	simbologia	unità di misura	coeff K	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
forma	$K \times P_c$	€	0,02	17,80	57,88	28,06	6,20	5,20
giacitura	$K \times P_c$	€	0,05	44,50	144,70	70,15	15,50	13,00
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	$K \times P_c$	€	0,02	17,80	57,88	28,06	6,20	5,20
accesso	$K \times P_c$	€	0,05	44,50	144,70	70,15	15,50	13,00
sistemazioni idraulico agrarie	$K \times P_c$	€	0,03	26,70	86,82	42,09	9,30	7,80
esposizione	$K \times P_c$	€	0,03	26,70	86,82	42,09	9,30	7,80
vicinanza a centri abitati	$K \times P_c$	€	0,10	89,00	289,40	140,30	31,00	26,00
consistenze	$K \times P_{MIN}$	€/mc	1,00	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45

Tabella di valutazione

In tale fase si sono effettuati i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore unitario di mercato all'attualità del Subject, il quale, moltiplicato per la superficie dello stesso, ci darà il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di stima.

Nella seguente **tabella valutativa**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici atti ad elaborare la valutazione del valore finale del subject.

TABELLA DI VALUTAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	1	1	1	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	17,80	57,88	28,06	0,00	0,00	
giacitura	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	0	0	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-44,50	0,00	0,00	0,00	0,00	
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	1	2	2	1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	57,88	56,12	12,40	5,20	
accesso	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	2	2	2	1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	289,40	140,30	31,00	13,00	
sistemazioni idraulico agrarie	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	0	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
esposizione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	0	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
vicinanza a centri abitati	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	0	-1	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-89,00	0,00	-140,30	0,00	0,00	
consistenze	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	mc	-120	-5730	-2380	460	520	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-54	-2579	-1071	207	234	
	$\Sigma \Delta P_i$ sommatoria delle correzioni di prezzo	€	-169,70	-2.173,34	-986,82	250,40	252,20	
	P_c PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	890,00	2.894,00	1.403,00	310,00	260,00	
	$P'_c = P_c + \Sigma \Delta P_i$ PREZZO CORRETTO FINALE	€	720,30	720,66	416,18	560,40	512,20	MEDIA
	$p'_c = P'_c / S_s$ prezzo unitario corretto finale	€	0,94	0,94	0,54	0,73	0,67	0,76
	$\Delta \%$ scostamento percentuale	%	23%	23%	-29%	-4%	-13%	
	Valori Unitari Corretti CONCILIABILI	€/mc	SI	SI	NO	SI	SI	riconciliazione
	$\Delta \%$ scostamento percentuale	%	0,94	0,94		0,73	0,67	0,82

Da quanto sopra esposto, consegue che il valore unitario corretto conciliabile sviluppato nella presente procedura MCA risulta pari a **€ 0,82/mq.**

Procedura MCA per fondi di qualità colturale "Pascolo Arborato" e "Pascolo Cespugliato"

Immobili, o loro porzioni agricole, il cui valore unitario è pari a quello determinato con la presente procedura: **Immobile 7 – Immobile 25 – Immobile 29 – Immobile 31**

Nel caso in oggetto, il Subject, per esigenze di omogeneità e confronto con i pochi comparables disponibili, è rappresentato dal compendio degli Immobili 25 e 29, simili per caratteristiche complessive morfologiche e posizionali specificatamente per la loro localizzazione su un fronte collinare a giacitura normalmente declive, nonché sostanzialmente contigui e/o poco distanti.

Relativamente alla scelta dei Comparables, la assoluta penuria di dati disponibili per tipologie di fondi di questo tipo ha imposto la necessità di ricomprendere dati provenienti da atti del 2016, scelta obbligata ma per tanti versi comprensibile proprio se si valutano le specifiche condizioni di (non) mercato.

SCHEDA DI COMPARAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
ubicazione	comune	testo	S. Stefano D'Aveto	S. Stefano D'Aveto	S. Stefano D'Aveto	Torriglia		Rezzoaglio
	toponimo	testo	-	-	-	-	-	-
	n° civico	N°	-	-	-	-	-	-
dati catastali	foglio	N°	33	48	33	98		80
	particella	N°	840	410	386	125		18-274
	subalterno	N°	-	-	-	-		-
	superfici catastali	mq	180	1.291	250	14.500		980
dati generali	natura	atto	atto	atto	atto	atto		
	dato	offerta						
	rep o rif	testo	8714/3871	11650/7171	8714/3871	3985/3183		
	notaio o agenzia	testo	Notaio Liviera Zugiani	Notaio Verde Zugiani	Notaio Liviera Zugiani	Notaio Marsano		
	data	DATA	02/08/2016	16/12/2016	02/08/2016	10/01/2018		
valori	prezzo/valore	€	209,00	1.000,00	291,00	6.300,00		
	prezzo/valore unitario	€/mq	1,16	0,77	1,16	0,43		
epoca	semestre	N°	2	2	2	1		2
	anno	N°	2016	2016	2016	2018		2019
localizzazione	zona OMI	sigla	E1	E1	E1	E1		R1
	fascia	testo	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana		Extraurbana
	coltura	testo	Pascolo	Pascolo Arb	Pascolo	Pascolo Cesp		Pascolo
	valore medio di zona	€/mq	0,44	0,50	0,44	0,44		0,44
forma	irregolare	testo	irregolare	irregolare	irregolare	irregolare		regolare
	regolare							
giacitura	fortemente declive							
	declive	testo	declive	fortemente declive	declive	fortemente declive		declive
	pianeggiante							
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente							
	normale	testo	normale	ottima	normale	scadente		scadente
accesso	ottima							
	scadente							
	normale	testo	scadente	ottimo	scadente	normale		normale
sistemazioni idraulico agrarie	ottimo							
	assenti							
	normali	testo	normali	assenti	normali	assenti		assenti
esposizione	ottime							
	scadente							
	normale	testo	normale	normale	normale	normale		normale
vicinanza a centri abitati	ottima							
	scarsa							
	normale	testo	ottima	ottima	ottima	scarsa		scarsa
	ottima							

Riallineamento dati aggiuntivi

Nel caso in esame, in mancanza di dati OMI o simili, non viene effettuato nessun reale riallineamento ed i dati acquisiti non subiscono correzioni di prezzo, rimanendo inalterati.

RIALLINEAMENTO DATI AGGIUNTIVI	dettaglio	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
PREZZO INIZIALE	Piniz	€	209,00	1.000,00	291,00	6.300,00	
natura	percentuale di trattabilità k_r %	N^*					
dato	coefficiente di trattabilità $K_r = 1 - k_r$	€	1,00	1,00	1,00	1,00	
PREZZO CORRETTO	$P'_{ci} = Piniz \times P \times K_i$	€	209,00	1.000,00	291,00	6.300,00	
	prezzo unitario corretto p'_{ci}	€/mc	1,16	0,77	1,16	0,43	
	PREZZO DI PARTENZA	€	209,00	1.000,00	291,00	6.300,00	
	PREZZO unitario DI PARTENZA	€/mq	1,16	0,77	1,16	0,43	

Dati

In tale fase sono state individuate, sia per gli immobili in comparazione che per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che più di altre si è ritenuto contribuiscano maggiormente alla formazione del valore e che presentino variazioni nei valori fra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si è cercato di tenere conto di quelle peculiari e maggiormente presenti sul territorio locale.

Nella seguente **tabella dei dati**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

TABELLA DATI	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	irregolare	0	0	0	0	0		1
	regolare	1						
giacitura	fortemente declive	0						
	declive	1	1	0	1	0		1
	planeggiante	2						
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	0						
	normale	1	1	2	1	0		0
	ottima	2						
accesso	scadente	0						
	normale	1	0	2	0	1		1
	ottimo	2						
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	0						
	normali	1	1	0	1	0		0
	ottime	2						
esposizione	scadente	0						
	normale	1	1	1	1	1		1
	ottima	2						
vicinanza a centri abitati	scarsa	0						
	normale	1	2	2	2	0		0
	ottima	2						
consistenza	superficie	mq	180	1.291	250	14.500		980

Prezzi marginali

In tale fase si sono determinati, per ogni caratteristica, i valori marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del valore totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nel caso specifico (fondi agricoli) i valori marginali, in considerazione della disomogeneità nonché della scarsità dei dati disponibili sono stati così quantificati:

- nel caso della caratteristica qualitativa "**forma**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**giacitura**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della "**vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**accesso**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**sistemazioni idraulico-agrarie**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**esposizione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**vicinanza a centri abitati**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,10.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**consistenze**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 1,0.

Nella seguente **tabella dei prezzi marginali** dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per gli immobili presi a campione.

PREZZI MARGINALI	simbologia	unità di misura	coeff K	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
forma	$K \times P_C$	€	0,02	4,18	20,00	5,82	126,00	
giacitura	$K \times P_C$	€	0,05	10,45	50,00	14,55	315,00	
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	$K \times P_C$	€	0,02	4,18	20,00	5,82	126,00	
accesso	$K \times P_C$	€	0,05	10,45	50,00	14,55	315,00	
sistemazioni idraulico agrarie	$K \times P_C$	€	0,03	6,27	30,00	8,73	189,00	
esposizione	$K \times P_C$	€	0,03	6,27	30,00	8,73	189,00	
vicinanza a centri abitati	$K \times P_C$	€	0,10	20,90	100,00	29,10	630,00	
consistenze	$K \times P_{MIN}$	€/mc	1,00	0,43	0,43	0,43	0,43	

Tabella di valutazione

In tale fase si sono effettuati i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore unitario di mercato all'attualità del Subject, il quale, moltiplicato per la superficie dello stesso, ci darà il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di stima.

Nella seguente **tabella valutativa**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici atti ad elaborare la valutazione del valore finale del subject.

TABELLA DI VALUTAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	1	1	1	1		MEDIA
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	4,18	20,00	5,82	126,00		
giacitura	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	1	0	1		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	50,00	0,00	315,00		
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	-2	-1	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-4,18	-40,00	-5,82	0,00		
accesso	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	1	-1	1	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	10,45	-50,00	14,55	0,00		
sistemazioni idraulico agrarie	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	0	-1	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-6,27	0,00	-8,73	0,00		
esposizione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	0	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00		
vicinanza a centri abitati	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-2	-2	-2	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-41,80	-200,00	-58,20	0,00		
consistenze	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	mc	800	-311	730	-13520		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	344	-134	314	-5814		
	$\Sigma \Delta P_i$ sommatoria delle correzioni di prezzo	€	306,38	-353,73	261,52	-5.372,60		
	P_c PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	209,00	1.000,00	291,00	6.300,00		
	$P'_c = P_c + \Sigma \Delta P_i$ PREZZO CORRETTO FINALE	€	515,38	646,27	552,52	927,40		
	$P''_c = P'_c / S_c$ prezzo unitario corretto finale	€	0,53	0,66	0,56	0,95		
	$\Delta \%$ scostamento percentuale	%	-22%	-2%	-16%	40%		
	Valori Unitari Corretti CONCILIABILI	€/mc	SI	SI	SI	NO	riconciliazione	
	$\Delta \%$ scostamento percentuale	%	0,53	0,66	0,56		0,58	

Da quanto sopra esposto, consegue che il valore unitario corretto conciliabile sviluppato nella presente procedura MCA risulta pari a **€ 0,58/mq.**

Procedura MCA per fondi di qualità colturale "Pascolo" e "Pascolo Cespugliato" localizzati in aree scarsamente accessibili

Immobili, o loro porzioni agricole, il cui valore unitario è pari a quello determinato con la presente procedura: **Immobile 11 – Immobile 21**

Nel caso in oggetto, il Subject, per esigenze di omogeneità e confronto con i pochi comparables disponibili, è rappresentato dall'Immobile 11, simile per caratteristiche complessive morfologiche e posizionali agli altri fondi di analoga qualità colturale.

Relativamente alla scelta dei Comparables, la assoluta penuria di dati disponibili per tipologie di fondi di questo tipo ha imposto la necessità di ricomprendere dati provenienti da atti del 2016, scelta obbligata ma per tanti versi comprensibile proprio se si valutano le specifiche condizioni di (non) mercato.

SCHEDA DI COMPARAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
ubicazione	comune	testo	S. Stefano D'Aveto	S. Stefano D'Aveto	S. Stefano D'Aveto	Torriglia		Rezzoaglio
	toponimo	testo	-	-	-	-	-	-
	n° civico	N°	-	-	-	-	-	-
dati catastali	foglio	N°	33	48	33	98		72
	particella	N°	840	410	386	125		500
	subaltemo	N°	-	-	-	-		-
	superfici catastali	mq	180	1.291	250	14.500		770
dati generali	natura	atto	atto	atto	atto	atto		
	dato	offerta						
	rep o rif	testo	8714/3871	11650/7171	8714/3871	3985/3183		
	notaio o agenzia	testo	Notaio Liviera Zugiani	Notaio Verde Zugiani	Notaio Liviera Zugiani	Notaio Marsano		
	data	DATA	02/08/2016	16/12/2016	02/08/2016	10/01/2018		
valori	prezzo/valore	€	209,00	1.000,00	291,00	6.300,00		
	prezzo/valore unitario	€/mq	1,16	0,77	1,16	0,43		
epoca	semestre	N°	2	2	2	1		2
	anno	N°	2016	2016	2016	2018		2019
localizzazione	zona OMI	sigla	E1	E1	E1	E1		R1
	fascia	testo	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana		Extraurbana
	cultura	testo	Pascolo	Pascolo Arb	Pascolo	Pascolo Cesp		Pascolo
	valore medio di zona	€/mq	0,44	0,50	0,44	0,44		0,44
forma	irregolare	testo	irregolare	irregolare	irregolare	irregolare		regolare
	regolare							
giacitura	fortemente declive	testo	declive	fortemente declive	declive	fortemente declive		declive
	declive							
	pianeggiante							
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	testo	normale	ottima	normale	scadente		scadente
	normale							
	ottima							
accesso	scadente	testo	scadente	ottimo	scadente	normale		scadente
	normale							
	ottimo							
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	testo	normali	assenti	normali	assenti		assenti
	normali							
	ottime							
esposizione	scadente	testo	normale	normale	normale	normale		scadente
	normale							
	ottima							
vicinanza a centri abitati	scarsa	testo	ottima	ottima	ottima	scarsa		scarsa
	normale							
	ottima							

Riallineamento dati aggiuntivi

Nel caso in esame, in mancanza di dati OMI o simili, non viene effettuato nessun reale riallineamento ed i dati acquisiti non subiscono correzioni di prezzo, rimanendo inalterati.

RIALLINEAMENTO DATI AGGIUNTIVI	dettaglio	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
PREZZO INIZIALE	Piniz	€	209,00	1.000,00	291,00	6.300,00	
natura	percentuale di trattabilità k_r %	N^*					
dato	coefficiente di trattabilità $K_r = 1 - k_r$	€	1,00	1,00	1,00	1,00	
PREZZO CORRETTO	$P'_{ci} = Piniz \times P \times K_i$	€	209,00	1.000,00	291,00	6.300,00	
	prezzo unitario corretto p'_{ci}	€/mc	1,16	0,77	1,16	0,43	
	PREZZO DI PARTENZA	€	209,00	1.000,00	291,00	6.300,00	
	PREZZO unitario DI PARTENZA	€/mq	1,16	0,77	1,16	0,43	

Dati

In tale fase sono state individuate, sia per gli immobili in comparazione che per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che più di altre si è ritenuto contribuiscano maggiormente alla formazione del valore e che presentino variazioni nei valori fra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si è cercato di tenere conto di quelle peculiari e maggiormente presenti sul territorio locale.

Nella seguente **tabella dei dati**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

TABELLA DATI	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	irregolare	0	0	0	0	0		1
	regolare	1						
giacitura	fortemente declive	0						
	declive	1	1	0	1	0		1
	planeggiante	2						
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	0						
	normale	1	1	2	1	0		0
	ottima	2						
accesso	scadente	0						
	normale	1	0	2	0	1		0
	ottimo	2						
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	0						
	normali	1	1	0	1	0		0
	ottime	2						
esposizione	scadente	0						
	normale	1	1	1	1	1		0
	ottima	2						
vicinanza a centri abitati	scarsa	0						
	normale	1	2	2	2	0		0
	ottima	2						
consistenza	superficie	mq	180	1.291	250	14.500		770

Prezzi marginali

In tale fase si sono determinati, per ogni caratteristica, i valori marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del valore totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nel caso specifico (fondi agricoli) i valori marginali, in considerazione della disomogeneità nonché della scarsità dei dati disponibili sono stati così quantificati:

- nel caso della caratteristica qualitativa "**forma**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**giacitura**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della "**vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**accesso**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**sistemazioni idraulico-agrarie**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**esposizione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**vicinanza a centri abitati**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,10.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**consistenze**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 1,0.

Nella seguente **tabella dei prezzi marginali** dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per gli immobili presi a campione.

PREZZI MARGINALI	simbologia	unità di misura	coeff K	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
forma	$K \times P_C$	€	0,02	4,18	20,00	5,82	126,00	
giacitura	$K \times P_C$	€	0,05	10,45	50,00	14,55	315,00	
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	$K \times P_C$	€	0,02	4,18	20,00	5,82	126,00	
accesso	$K \times P_C$	€	0,05	10,45	50,00	14,55	315,00	
sistemazioni idraulico agrarie	$K \times P_C$	€	0,03	6,27	30,00	8,73	189,00	
esposizione	$K \times P_C$	€	0,03	6,27	30,00	8,73	189,00	
vicinanza a centri abitati	$K \times P_C$	€	0,10	20,90	100,00	29,10	630,00	
consistenze	$K \times P_{MIN}$	€/mc	1,00	0,43	0,43	0,43	0,43	

Tabella di valutazione

In tale fase si sono effettuati i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore unitario di mercato all'attualità del Subject, il quale, moltiplicato per la superficie dello stesso, ci darà il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di stima.

Nella seguente **tabella valutativa**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici atti ad elaborare la valutazione del valore finale del subject.

TABELLA DI VALUTAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	1	1	1	1		MEDIA
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	4,18	20,00	5,82	126,00		
giacitura	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	1	0	1		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	50,00	0,00	315,00		
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	-2	-1	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-4,18	-40,00	-5,82	0,00		
accesso	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	-2	0	-1		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	-100,00	0,00	-315,00		
sistemazioni idraulico agrarie	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	0	-1	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-6,27	0,00	-8,73	0,00		
esposizione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	-1	-1	-1		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-6,27	-30,00	-8,73	-189,00		
vicinanza a centri abitati	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-2	-2	-2	0		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-41,80	-200,00	-58,20	0,00		
consistenze	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	mc	590	-521	520	-13730		
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	254	-224	224	-5904		
	$\Sigma \Delta P_i$ sommatoria delle correzioni di prezzo	€	199,36	-524,03	147,94	-5.966,90		
	P_c PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	209,00	1.000,00	291,00	6.300,00		
	$P'_c = P_c + \Sigma \Delta P_i$ PREZZO CORRETTO FINALE	€	408,36	475,97	438,94	333,10		
	$p'_c = P'_c / S_s$ prezzo unitario corretto finale	€	0,53	0,62	0,57	0,43		
	$\Delta \%$ scostamento percentuale	%	-1%	15%	6%	-20%		
	Valori Unitari Corretti CONCILIABILI	€/mc	SI	SI	SI	SI	riconciliazione	
	$\Delta \%$ scostamento percentuale	%	0,53	0,62	0,57	0,43	0,54	

Da quanto sopra esposto, consegue che il valore unitario corretto conciliabile sviluppato nella presente procedura MCA risulta pari a **€ 0,54/mq.**

Procedura MCA per fondi di qualità colturale "Prato" localizzati su area pianeggiante distante dai centri urbani

Immobili, o loro porzioni agricole, il cui valore unitario è pari a quello determinato con la presente procedura: **Immobile 10 – Immobile 18 – Immobile 20 – immobile 23**

Nel caso in oggetto, il Subject, per esigenze di omogeneità e confronto con i pochi comparables disponibili, è rappresentato dall'Immobile 20, simile per caratteristiche complessive morfologiche e posizionali nonché poco distante dagli altri fondi di stessa qualità colturale.

SCHEDA DI COMPARAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
ubicazione	comune	testo	Rezzoaglio	Borzonasca	Rezzoaglio	Rezzoaglio	Torniglia	Rezzoaglio
	toponimo	testo	-	-	-	-	-	-
	n° civico	N°	-	-	-	-	-	-
dati catastali	foglio	N°	109	65	129	109	57	79
	particella	N°	342	75	564	344	797	374
	subalterno	N°	-	-	-	-	-	-
	superfici catastali	mq	1.140	570	621	610	1.351	990
dati generali	natura dato	atto	atto	atto	atto	atto	atto	
	dato	offerta						
	rep o rif	testo	5280/3642	7080/4762	2722 / 2452	5280/3642	1379/1066	
	notaio o agenzia	testo	Notaio Mari	Notaio Giletta	Notaio Giarda	Notaio Mari	Notaio Lizza	
	data	DATA	05/08/2019	21/05/2019	22/01/2020	05/08/2019	28/03/2017	
valori	prezzo/valore	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00	
	prezzo/valore unitario	€/mq	1,14	0,88	0,81	1,14	0,81	
epoca	semestre	N°	2	1	2	2	1	2
	anno	N°	2019	2019	2019	2019	2017	2019
localizzazione	zona OMI	sigla	E1	E1	E1	E1	E1	R1
	fascia	testo	Ex traurbana	Ex traurbana				
	coltura	testo	Prato	Prato	Prato	Prato	Prato	Prato
	valore medio di zona	€/mq	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
forma	irregolare	testo	irregolare	regolare	regolare	irregolare	irregolare	regolare
	regolare							
giacitura	fortemente declive	testo	pianeggiante	pianeggiante	fortemente declive	pianeggiante	fortemente declive	pianeggiante
	declive							
	pianeggiante							
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	testo	ottima	scadente	normale	ottima	ottima	normale
	normale							
	ottima							
accesso	scadente	testo	normale	scadente	ottimo	normale	normale	ottimo
	normale							
	ottimo							
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	testo	assenti	assenti	normali	assenti	assenti	assenti
	normali							
	ottime							
esposizione	scadente	testo	ottima	normale	ottima	ottima	normale	ottima
	normale							
	ottima							
vicinanza a centri abitati	scarsa	testo	scarsa	scarsa	normale	normale	normale	scarsa
	normale							
	ottima							

Riallineamento dati aggiuntivi

Nel caso in esame, in mancanza di dati OMI o simili, non viene effettuato nessun reale riallineamento ed i dati acquisiti non subiscono correzioni di prezzo, rimanendo inalterati.

RIALLINEAMENTO DATI AGGIUNTIVI	dettaglio	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
PREZZO INIZIALE	Piniz	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00
natura	percentuale di trattabilità k_r %	N^*					
dato	coefficiente di trattabilità $K_r = 1 - k_r$	€	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PREZZO CORRETTO	$P'_{ci} = Piniz \times P \times K_i$	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00
	prezzo unitario corretto p'_{ci}	€/mc	1,14	0,88	0,81	1,14	0,81
	PREZZO DI PARTENZA	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00
	PREZZO unitario DI PARTENZA	€/mq	1,14	0,88	0,81	1,14	0,81

Dati

In tale fase sono state individuate, sia per gli immobili in comparazione che per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che più di altre si è ritenuto contribuiscano maggiormente alla formazione del valore e che presentino variazioni nei valori fra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si è cercato di tenere conto di quelle peculiari e maggiormente presenti sul territorio locale.

Nella seguente **tabella dei dati**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

TABELLA DATI	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	irregolare	0	0	1	1	0	0	1
	regolare	1						
giacitura	fortemente declive	0						
	declive	1	2	2	0	2	0	2
	pianeggiante	2						
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	0						
	normale	1	2	0	1	2	2	1
	ottima	2						
accesso	scadente	0						
	normale	1	1	0	2	1	1	2
	ottimo	2						
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	0						
	normali	1	0	0	1	0	0	0
	ottime	2						
esposizione	scadente	0						
	normale	1	2	1	2	2	1	2
	ottima	2						
vicinanza a centri abitati	scarsa	0						
	normale	1	0	0	1	1	1	0
	ottima	2						
consistenza	superficie	mq	1.140	570	621	610	1.351	990

Prezzi marginali

In tale fase si sono determinati, per ogni caratteristica, i valori marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del valore totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nel caso specifico (fondi agricoli) i valori marginali, in considerazione della disomogeneità nonché della scarsità dei dati disponibili sono stati così quantificati:

- nel caso della caratteristica qualitativa "**forma**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**giacitura**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della "**vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**accesso**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**sistemazioni idraulico-agrarie**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**esposizione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**vicinanza a centri abitati**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,10.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**consistenze**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 1,0.

Nella seguente **tabella dei prezzi marginali** dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per gli immobili presi a campione.

PREZZI MARGINALI	simbologia	unità di misura	coeff K	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
forma	$K \times P_c$	€	0,02	26,06	10,00	10,00	13,94	22,00
giacitura	$K \times P_c$	€	0,05	65,15	25,00	25,00	34,85	55,00
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	$K \times P_c$	€	0,02	26,06	10,00	10,00	13,94	22,00
accesso	$K \times P_c$	€	0,05	65,15	25,00	25,00	34,85	55,00
sistemazioni idraulico agrarie	$K \times P_c$	€	0,03	39,09	15,00	15,00	20,91	33,00
esposizione	$K \times P_c$	€	0,03	39,09	15,00	15,00	20,91	33,00
vicinanza a centri abitati	$K \times P_c$	€	0,10	130,30	50,00	50,00	69,70	110,00
consistenze	$K \times P_{MIN}$	€/mc	1,00	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81

Tabella di valutazione

In tale fase si sono effettuati i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore unitario di mercato all'attualità del Subject, il quale, moltiplicato per la superficie dello stesso, ci darà il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di stima.

Nella seguente **tabella valutativa**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici atti ad elaborare la valutazione del valore finale del subject.

TABELLA DI VALUTAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	1	0	0	1	1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	26,06	0,00	0,00	13,94	22,00	
giacitura	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	2	0	2	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	50,00	0,00	110,00	
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	1	0	-1	-1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-26,06	10,00	0,00	-13,94	-22,00	
accesso	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	1	2	0	1	1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	65,15	50,00	0,00	34,85	55,00	
sistemazioni idraulico agrarie	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	-1	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	-15,00	0,00	0,00	
esposizione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	1	0	0	1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	15,00	0,00	0,00	33,00	
vicinanza a centri abitati	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	-1	-1	-1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	-50,00	-69,70	-110,00	
consistenze	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	mc	-150	420	369	380	-361	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-122	340	299	308	-292	
	$\Sigma \Delta P_i$ <i>sommatoria delle correzioni di prezzo</i>	€	-56,35	415,20	283,89	272,95	-204,41	
	P_c PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00	
	$P'_c = P_c + \Sigma \Delta P_i$ PREZZO CORRETTO FINALE	€	1.246,65	915,20	783,89	969,95	895,59	MEDIA
	$P'_c = P'_c / S_s$ prezzo unitario corretto finale	€	1,26	0,92	0,79	0,98	0,90	0,97
	$\Delta \%$ <i>scostamento percentuale</i>	%	30%	-5%	-19%	1%	-7%	
	Valori Unitari Corretti CONCILIABILI	€/mc	NO	SI	SI	SI	SI	riconciliazione
	$\Delta \%$ <i>scostamento percentuale</i>	%		0,92	0,79	0,98	0,90	0,90

Da quanto sopra esposto, consegue che il valore unitario corretto conciliabile sviluppato nella presente procedura MCA risulta pari a **€ 0,90/mq.**

Procedura MCA per fondi di qualità colturale "Prato" localizzati su area pianeggiante vicina centri urbani

Immobili, o loro porzioni agricole, il cui valore unitario è pari a quello determinato con la presente procedura: **Immobile 13**

Nel caso in oggetto, il Subject è rappresentato dall'Immobile 13 stesso.

SCHEDA DI COMPARAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparabile) 1	immobile in comparazione (comparabile) 2	immobile in comparazione (comparabile) 3	immobile in comparazione (comparabile) 4	immobile in comparazione (comparabile) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
ubicazione	comune	testo	Rezzoaglio	Borzonasca	Rezzoaglio	Rezzoaglio	Torriglia	Rezzoaglio
	toponimo	testo	-	-	-	-	-	-
	n° civico	N°	-	-	-	-	-	-
dati catastali	folio	N°	109	65	129	109	57	78
	particella	N°	342	75	564	344	797	163
	subalterno	N°	-	-	-	-	-	-
	superfici catastali	mq	1.140	570	621	610	1.351	240
dati generali	natura dato	atto offerta	atto	atto	atto	atto	atto	
	rep o rif	testo	5280/3642	7080/4762	2722 / 2452	5280/3642	1379/1066	
	notaio o agenzia	testo	Notaio Mari	Notaio Giletta	Notaio Giarda	Notaio Mari	Notaio Lizza	
	data	DATA	05/08/2019	21/05/2019	22/01/2020	05/08/2019	28/03/2017	
valori	prezzo/valore	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00	
	prezzo/valore unitario	€/mq	1,14	0,88	0,81	1,14	0,81	
epoca	semestre	N°	2	1	2	2	1	2
	anno	N°	2019	2019	2019	2019	2017	2019
localizzazione	zona OMI	sigla	E1	E1	E1	E1	E1	R1
	fascia	testo	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana
	coltura	testo	Prato	Prato	Prato	Prato	Prato	Prato
	valore medio di zona	€/mq	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
forma	irregolare	testo	irregolare	regolare	regolare	irregolare	irregolare	regolare
	regolare							
giacitura	fortemente declive	testo	pianeggiante	pianeggiante	fortemente declive	pianeggiante	fortemente declive	declive
	declive							
	pianeggiante							
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	testo	ottima	scadente	normale	ottima	ottima	scadente
	normale							
	ottima							
accesso	scadente	testo	normale	scadente	ottimo	normale	normale	scadente
	normale							
	ottimo							
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	testo	assenti	assenti	normali	assenti	assenti	assenti
	normali							
	ottime							
esposizione	scadente	testo	ottima	normale	ottima	ottima	normale	normale
	normale							
	ottima							
vicinanza a centri abitati	scarsa	testo	scarsa	scarsa	normale	normale	normale	ottima
	normale							
	ottima							

Riallineamento dati aggiuntivi

Nel caso in esame, in mancanza di dati OMI o simili, non viene effettuato nessun reale riallineamento ed i dati acquisiti non subiscono correzioni di prezzo, rimanendo inalterati.

RIALLINEAMENTO DATI AGGIUNTIVI	dettaglio	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
PREZZO INIZIALE	Piniz	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00
natura	percentuale di trattabilità k_r %	N^*					
dato	coefficiente di trattabilità $K_r = 1 - k_r$	€	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PREZZO CORRETTO	$P'_{ci} = Piniz \times P \times K_i$	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00
	prezzo unitario corretto p'_{ci}	€/mc	1,14	0,88	0,81	1,14	0,81
	PREZZO DI PARTENZA	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00
	PREZZO unitario DI PARTENZA	€/mq	1,14	0,88	0,81	1,14	0,81

Dati

In tale fase sono state individuate, sia per gli immobili in comparazione che per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che più di altre si è ritenuto contribuiscano maggiormente alla formazione del valore e che presentino variazioni nei valori fra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si è cercato di tenere conto di quelle peculiari e maggiormente presenti sul territorio locale.

Nella seguente **tabella dei dati**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

TABELLA DATI	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	irregolare	0	0	1	1	0	0	1
	regolare	1						
giacitura	fortemente declive	0						
	declive	1	2	2	0	2	0	1
	pianeggiante	2						
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	0						
	normale	1	2	0	1	2	2	0
	ottima	2						
accesso	scadente	0						
	normale	1	1	0	2	1	1	0
	ottimo	2						
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	0						
	normali	1	0	0	1	0	0	0
	ottime	2						
esposizione	scadente	0						
	normale	1	2	1	2	2	1	1
	ottima	2						
vicinanza a centri abitati	scarsa	0						
	normale	1	0	0	1	1	1	2
	ottima	2						
consistenza	superficie	mq	1.140	570	621	610	1.351	240

Prezzi marginali

In tale fase si sono determinati, per ogni caratteristica, i valori marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del valore totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nel caso specifico (fondi agricoli) i valori marginali, in considerazione della disomogeneità nonché della scarsità dei dati disponibili sono stati così quantificati:

- nel caso della caratteristica qualitativa "**forma**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**giacitura**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della "**vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**accesso**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**sistemazioni idraulico-agrarie**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**esposizione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**vicinanza a centri abitati**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,10.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**consistenze**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 1,0.

Nella seguente **tabella dei prezzi marginali** dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per gli immobili presi a campione.

PREZZI MARGINALI	simbologia	unità di misura	coeff K	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
forma	$K \times P_C$	€	0,02	26,06	10,00	10,00	13,94	22,00
giacitura	$K \times P_C$	€	0,05	65,15	25,00	25,00	34,85	55,00
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	$K \times P_C$	€	0,02	26,06	10,00	10,00	13,94	22,00
accesso	$K \times P_C$	€	0,05	65,15	25,00	25,00	34,85	55,00
sistemazioni idraulico agrarie	$K \times P_C$	€	0,03	39,09	15,00	15,00	20,91	33,00
esposizione	$K \times P_C$	€	0,03	39,09	15,00	15,00	20,91	33,00
vicinanza a centri abitati	$K \times P_C$	€	0,10	130,30	50,00	50,00	69,70	110,00
consistenze	$K \times P_{MIN}$	€/mc	1,00	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81

Tabella di valutazione

In tale fase si sono effettuati i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore unitario di mercato all'attualità del Subject, il quale, moltiplicato per la superficie dello stesso, ci darà il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di stima.

Nella seguente **tabella valutativa**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici atti ad elaborare la valutazione del valore finale del subject.

TABELLA DI VALUTAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	1	0	0	1	1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	26,06	0,00	0,00	13,94	22,00	
giacitura	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	-1	1	-1	1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-65,15	-25,00	25,00	-34,85	55,00	
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-2	0	-1	-2	-2	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-52,12	0,00	-10,00	-27,88	-44,00	
accesso	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	0	-2	-1	-1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-65,15	0,00	-50,00	-34,85	-55,00	
sistemazioni idraulico agrarie	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	-1	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	-15,00	0,00	0,00	
esposizione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	0	-1	-1	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-39,09	0,00	-15,00	-20,91	0,00	
vicinanza a centri abitati	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	2	2	1	1	1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	260,60	100,00	50,00	69,70	110,00	
consistenze	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	mc	-900	-330	-381	-370	-1111	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-729	-267	-309	-300	-900	
	$\Sigma \Delta P_i$ sommatoria delle correzioni di prezzo	€	-663,85	-192,30	-323,61	-334,55	-811,91	MEDIA
	P_c PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00	
	$P'_c = P_c + \Sigma \Delta P_i$ PREZZO CORRETTO FINALE	€	639,15	307,70	176,39	362,45	288,09	
	$P'_c = P'_c / S_c$ prezzo unitario corretto finale	€	2,66	1,28	0,73	1,51	1,20	
	$\Delta \%$ scostamento percentuale	%	80%	-13%	-50%	2%	-19%	
	Valori Unitari Corretti CONCILIABILI	€/mc	NO	SI	NO	SI	SI	riconciliazione
	$\Delta \%$ scostamento percentuale	%		1,28		1,51	1,20	1,33

Da quanto sopra esposto, consegue che il valore unitario corretto conciliabile sviluppato nella presente procedura MCA risulta pari a **€ 1,33/mq.**

Procedura MCA per fondi di qualità colturale "Prato" e "Prato Arborato" localizzati su area declive

Immobili, o loro porzioni agricole, il cui valore unitario è pari a quello determinato con la presente procedura: **Immobile 8 – Immobile 12 – Immobile 16 – Immobile 28 – immobile 33 - Immobile 35 – Immobile 36**

Nel caso in oggetto, il Subject, per esigenze di omogeneità e confronto con i pochi comparables disponibili, è rappresentato dall'Immobile 8, simile per caratteristiche complessive morfologiche e posizionali nonché poco distante dagli altri fondi di stessa qualità colturale.

SCHEDA DI COMPARAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
ubicazione	comune	testo	Rezzoaglio	Borzonasca	Rezzoaglio	Rezzoaglio	Toriglia	Rezzoaglio
	toponimo	testo	-	-	-	-	-	-
	n° civico	N°	-	-	-	-	-	-
dati catastali	folio	N°	109	65	129	109	57	60
	particella	N°	342	75	564	344	797	161
	subalterno	N°	-	-	-	-	-	-
	superfici catastali	mq	1.140	570	621	610	1.351	630
dati generali	natura	atto	atto	atto	atto	atto	atto	
	dato	offerta						
	rep o rif	testo	5280/3642	7080/4762	2722 / 2452	5280/3642	1379/1066	
	notaio o agenzia	testo	Notaio Mari	Notaio Giletta	Notaio Giarda	Notaio Mari	Notaio Lizza	
	data	DATA	05/08/2019	21/05/2019	22/01/2020	05/08/2019	28/03/2017	
valori	prezzo/valore	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00	
	prezzo/valore unitario	€/mq	1,14	0,88	0,81	1,14	0,81	
epoca	semestre	N°	2	1	2	2	1	2
	anno	N°	2019	2019	2019	2019	2017	2019
localizzazione	zona OMI	sigla	E1	E1	E1	E1	E1	R1
	fascia	testo	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana
	coltura	testo	Prato	Prato	Prato	Prato	Prato	Prato
	valore medio di zona	€/mq	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
forma	irregolare	testo	irregolare	regolare	regolare	irregolare	irregolare	regolare
	regolare							
giacitura	fortemente declive	testo	pianeggiante	pianeggiante	fortemente declive	pianeggiante	fortemente declive	declive
	declive							
	pianeggiante							
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	testo	ottima	scadente	normale	ottima	ottima	scadente
	normale							
	ottima							
accesso	scadente	testo	normale	scadente	ottimo	normale	normale	scadente
	normale							
	ottimo							
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	testo	assenti	assenti	normali	assenti	assenti	assenti
	normali							
	ottime							
esposizione	scadente	testo	ottima	normale	ottima	ottima	normale	normale
	normale							
	ottima							
vicinanza a centri abitati	scarsa	testo	scarsa	scarsa	normale	normale	normale	scarsa
	normale							
	ottima							

Riallineamento dati aggiuntivi

Nel caso in esame, in mancanza di dati OMI o simili, non viene effettuato nessun reale riallineamento ed i dati acquisiti non subiscono correzioni di prezzo, rimanendo inalterati.

RIALLINEAMENTO DATI AGGIUNTIVI	dettaglio	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
PREZZO INIZIALE	Piniz	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00
natura	percentuale di trattabilità $k_r\%$	N^*					
dato	coefficiente di trattabilità $K_r = 1 - k_r$	€	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PREZZO CORRETTO	$P'_{ci} = Piniz \times P \times K_i$	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00
	prezzo unitario corretto p'_{ci}	€/mc	1,14	0,88	0,81	1,14	0,81
	PREZZO DI PARTENZA	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00
	PREZZO unitario DI PARTENZA	€/mq	1,14	0,88	0,81	1,14	0,81

Dati

In tale fase sono state individuate, sia per gli immobili in comparazione che per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che più di altre si è ritenuto contribuiscano maggiormente alla formazione del valore e che presentino variazioni nei valori fra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si è cercato di tenere conto di quelle peculiari e maggiormente presenti sul territorio locale.

Nella seguente **tabella dei dati**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

TABELLA DATI	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	irregolare	0	0	1	1	0	0	1
	regolare	1						
giacitura	fortemente declive	0						
	declive	1	2	2	0	2	0	1
	pianeggiante	2						
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	0						
	normale	1	2	0	1	2	2	0
	ottima	2						
accesso	scadente	0						
	normale	1	1	0	2	1	1	0
	ottimo	2						
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	0						
	normali	1	0	0	1	0	0	0
	ottime	2						
esposizione	scadente	0						
	normale	1	2	1	2	2	1	1
	ottima	2						
vicinanza a centri abitati	scarsa	0						
	normale	1	0	0	1	1	1	0
	ottima	2						
consistenza	superficie	mq	1.140	570	621	610	1.351	630

Prezzi marginali

In tale fase si sono determinati, per ogni caratteristica, i valori marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del valore totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nel caso specifico (fondi agricoli) i valori marginali, in considerazione della disomogeneità nonché della scarsità dei dati disponibili sono stati così quantificati:

- nel caso della caratteristica qualitativa "**forma**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**giacitura**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della "**vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**accesso**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**sistemazioni idraulico-agrarie**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**esposizione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**vicinanza a centri abitati**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,10.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**consistenze**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 1,0.

Nella seguente **tabella dei prezzi marginali** dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per gli immobili presi a campione.

PREZZI MARGINALI	simbologia	unità di misura	coeff K	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
forma	$K \times P_c$	€	0,02	26,06	10,00	10,00	13,94	22,00
giacitura	$K \times P_c$	€	0,05	65,15	25,00	25,00	34,85	55,00
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	$K \times P_c$	€	0,02	26,06	10,00	10,00	13,94	22,00
accesso	$K \times P_c$	€	0,05	65,15	25,00	25,00	34,85	55,00
sistemazioni idraulico agrarie	$K \times P_c$	€	0,03	39,09	15,00	15,00	20,91	33,00
esposizione	$K \times P_c$	€	0,03	39,09	15,00	15,00	20,91	33,00
vicinanza a centri abitati	$K \times P_c$	€	0,10	130,30	50,00	50,00	69,70	110,00
consistenze	$K \times P_{MIN}$	€/mc	1,00	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81

Tabella di valutazione

In tale fase si sono effettuati i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore unitario di mercato all'attualità del Subject, il quale, moltiplicato per la superficie dello stesso, ci darà il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di stima.

Nella seguente **tabella valutativa**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici atti ad elaborare la valutazione del valore finale del subject.

TABELLA DI VALUTAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	1	0	0	1	1	MEDIA
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	26,06	0,00	0,00	13,94	22,00	
giacitura	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	-1	1	-1	1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-65,15	-25,00	25,00	-34,85	55,00	
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-2	0	-1	-2	-2	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-52,12	0,00	-10,00	-27,88	-44,00	
accesso	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	0	-2	-1	-1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-65,15	0,00	-50,00	-34,85	-55,00	
sistemazioni idraulico agrarie	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	-1	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	-15,00	0,00	0,00	
esposizione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	0	-1	-1	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-39,09	0,00	-15,00	-20,91	0,00	
vicinanza a centri abitati	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	-1	-1	-1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	-50,00	-69,70	-110,00	
consistenze	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	mc	-510	60	9	20	-721	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-413	49	7	16	-584	
$\Sigma \Delta P_i$	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	-608,55	23,60	-107,71	-158,05	-716,01	
P_c	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	1.303,00	500,00	500,00	697,00	1.100,00	
$P'_c = P_c + \Sigma \Delta P_i$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	694,45	523,60	392,29	538,95	383,99	
$P'_c = P'_c / S_s$	prezzo unitario corretto finale	€	1,10	0,83	0,62	0,86	0,61	
$\Delta \%$	scostamento percentuale	%	37%	3%	-23%	6%	-24%	
Valori Unitari Corretti	CONCILIABILI	€/mc	NO	SI	SI	SI	SI	
$\Delta \%$	scostamento percentuale	%		0,83	0,62	0,86	0,61	

Da quanto sopra esposto, consegue che il valore unitario corretto conciliabile sviluppato nella presente procedura MCA risulta pari a **€ 0,73/mq.**

Procedura MCA per fondi di qualità colturale "Seminativo"

Immobili, o loro porzioni agricole, il cui valore unitario è pari a quello determinato con la presente procedura: **Immobile 15 – Immobile 17 – Immobile 19 – Immobile 22**

Nel caso in oggetto, il Subject, per esigenze di omogeneità e confronto con i pochi comparables disponibili, è rappresentato dal compendio degli Immobili 19 e 22, simili per caratteristiche complessive morfologiche e posizionali nonché sostanzialmente contigui e/o poco distanti.

SCHEDA DI COMPARAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
ubicazione	comune	testo	Borzonasca	Fontanigorda	Torniglia	Rezzoaglio	Borzonasca	Rezzoaglio
	toponimo	testo	-	-	-	-	-	-
	n° civico	N°	-	-	-	-	-	-
dati catastali	folgio	N°	87	31	57	78	65	79
	particella	N°	35	304	51	280	172	342-404
	subalerno	N°	-	-	-	-	-	-
	superfici catastali	mq	1.020	259	1.470	140	150	1.270
dati generali	natura dato	atto offerta	atto	atto	atto	atto	atto	
	rep o rif	testo	1524/1119	6047/4458	1379/1066	183925/33214	7080/4762	
	notaio o agenzia	testo	Notaio Solari	Notaio Grasso	Notaio Lizza	Notaio Rivara	Notaio Giletta	
	data	DATA	15/04/2019	22/03/2019	28/03/2017	12/04/2017	21/05/2019	
valori	prezzo/valore	€	1.006,00	300,00	1.900,00	210,00	240,00	
	prezzo/valore unitario	€/mq	0,99	1,16	1,29	1,50	1,60	
epoca	semestre	N°	1	1	1	1	1	2
	anno	N°	2019	2019	2017	2017	2019	2019
localizzazione	zona OMI	sigla	E1	E1	E1	E1	E1	R1
	fascia	testo	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana	Extraurbana
	cultura	testo	Seminativo	Seminativo	Seminativo	Seminativo	Seminativo	Seminativo
	valore medio di zona	€/mq	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
forma	irregolare	testo	irregolare	irregolare	regolare	regolare	regolare	regolare
	regolare							
giacitura	fortemente declive	testo	fortemente declive	declive	declive	declive	fortemente declive	pianeggiante
	declive							
	pianeggiante							
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	testo	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	normale							
	ottima							
accesso	scadente	testo	ottimo	normale	normale	scadente	normale	ottimo
	normale							
	ottimo							
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	testo	assenti	assenti	assenti	assenti	assenti	assenti
	normali							
	ottime							
esposizione	scadente	testo	ottima	normale	ottima	ottima	ottima	ottima
	normale							
	ottima							
vicinanza a centri abitati	scarsa	testo	normale	ottima	ottima	normale	scarsa	scarsa
	normale							
	ottima							

Riallineamento dati aggiuntivi

Nel caso in esame, in mancanza di dati OMI o simili, non viene effettuato nessun reale riallineamento ed i dati acquisiti non subiscono correzioni di prezzo, rimanendo inalterati.

RIALLINEAMENTO DATI AGGIUNTIVI	dettaglio	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
PREZZO INIZIALE	Piniz	€	1.006,00	300,00	1.900,00	210,00	240,00
natura	percentuale di trattabilità k_r %	N^*					
dato	coefficiente di trattabilità $K_r = 1 - k_r$	€	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PREZZO CORRETTO	$P'_{ci} = Piniz \times P \times K_i$	€	1.006,00	300,00	1.900,00	210,00	240,00
	prezzo unitario corretto p'_{ci}	€/mc	0,99	1,16	1,29	1,50	1,60
	PREZZO DI PARTENZA	€	1.006,00	300,00	1.900,00	210,00	240,00
	PREZZO unitario DI PARTENZA	€/mq	0,99	1,16	1,29	1,50	1,60

Dati

In tale fase sono state individuate, sia per gli immobili in comparazione che per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che più di altre si è ritenuto contribuiscano maggiormente alla formazione del valore e che presentino variazioni nei valori fra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si è cercato di tenere conto di quelle peculiari e maggiormente presenti sul territorio locale.

Nella seguente **tabella dei dati**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

TABELLA DATI	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	irregolare	0	0	0	1	1	1	1
	regolare	1						
giacitura	fortemente declive	0						
	declive	1	0	1	1	1	0	2
	planeggiante	2						
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scadente	0						
	normale	1	1	1	1	1	1	1
	ottima	2						
accesso	scadente	0						
	normale	1	2	1	1	0	1	2
	ottimo	2						
sistemazioni idraulico agrarie	assenti	0						
	normali	1	0	0	0	0	0	0
	ottime	2						
esposizione	scadente	0						
	normale	1	2	1	2	2	2	2
	ottima	2						
vicinanza a centri abitati	scarsa	0						
	normale	1	1	2	2	1	0	0
	ottima	2						
consistenza	superficie	mq	1.020	259	1.470	140	150	1.270

Prezzi marginali

In tale fase si sono determinati, per ogni caratteristica, i valori marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del valore totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nel caso specifico (fondi agricoli) i valori marginali, in considerazione della disomogeneità nonché della scarsità dei dati disponibili sono stati così quantificati:

- nel caso della caratteristica qualitativa "**forma**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**giacitura**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della "**vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,02.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**accesso**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,05.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**sistemazioni idraulico-agrarie**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**esposizione**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,03.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**vicinanza a centri abitati**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 0,10.
- nel caso della caratteristica qualitativa "**consistenze**", l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) applicata è pari a 1,0.

Nella seguente **tabella dei prezzi marginali** dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per gli immobili presi a campione.

PREZZI MARGINALI	simbologia	unità di misura	coeff K	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
forma	$K \times P_C$	€	0,02	20,12	6,00	38,00	4,20	4,80
giacitura	$K \times P_C$	€	0,05	50,30	15,00	95,00	10,50	12,00
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	$K \times P_C$	€	0,02	20,12	6,00	38,00	4,20	4,80
accesso	$K \times P_C$	€	0,05	50,30	15,00	95,00	10,50	12,00
sistemazioni idraulico agrarie	$K \times P_C$	€	0,03	30,18	9,00	57,00	6,30	7,20
esposizione	$K \times P_C$	€	0,03	30,18	9,00	57,00	6,30	7,20
vicinanza a centri abitati	$K \times P_C$	€	0,10	100,60	30,00	190,00	21,00	24,00
consistenze	$K \times P_{MIN}$	€/mc	1,00	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99

Tabella di valutazione

In tale fase si sono effettuati i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore unitario di mercato all'attualità del Subject, il quale, moltiplicato per la superficie dello stesso, ci darà il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di stima.

Nella seguente **tabella valutativa**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici atti ad elaborare la valutazione del valore finale del subject.

TABELLA DI VALUTAZIONE	dettagli	unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
forma	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	1	1	0	0	0	MEDIA
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	20,12	6,00	0,00	0,00	0,00	
giacitura	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	2	1	1	1	2	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	100,60	15,00	95,00	10,50	24,00	
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	0	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
accesso	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	1	1	2	1	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	15,00	95,00	21,00	12,00	
sistemazioni idraulico agrarie	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	0	0	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
esposizione	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	0	1	0	0	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	9,00	0,00	0,00	0,00	
vicinanza a centri abitati	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	n°	-1	-2	-2	-1	0	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-100,60	-60,00	-380,00	-21,00	0,00	
consistenze	differenza di punteggio $\Delta K = S - C$	mc	250	1011	-200	1130	1120	
	correzione di prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	248	1001	-198	1119	1109	
$\Sigma \Delta P_i$	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	267,62	985,89	-388,00	1.129,20	1.144,80	
P'_c	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	1.006,00	300,00	1.900,00	210,00	240,00	
$P'_c = P'_c + \Sigma \Delta P_i$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	1.273,62	1.285,89	1.512,00	1.339,20	1.384,80	
$P''_c = P'_c / S_s$	prezzo unitario corretto finale	€	1,00	1,01	1,19	1,05	1,09	
$\Delta \%$	scostamento percentuale	%	-6%	-5%	11%	-1%	2%	
Valori Unitari Corretti CONCILIABILI		€/mc	SI	SI	SI	SI	SI	riconciliazione
$\Delta \%$	scostamento percentuale	%	1,00	1,01	1,19	1,05	1,09	1,07

Da quanto sopra esposto, consegue che il valore unitario corretto conciliabile sviluppato nella presente procedura MCA risulta pari a **€ 1,07/mq.**

Determinazione del più probabile valore venale all'attualità delle particelle, o loro porzioni, destinate ad area fabbricabile utilizzando il procedimento di stima del Valore di Trasformazione

Poiché lo scopo della stima consiste nel più probabile valore di mercato di fondi agricoli ma con destinazione urbanistica ad aree di completamento, quindi edificabili, l'aspetto economico da esaminare è la suscettibilità edificatoria dei fondi in esame, sulla scorta delle potenzialità stabilite dalle N.T.A. del Piano Urbanistico Vigente, e per questo si ritiene che la metodologia estimale da adottare sia costituita da un procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

Il valore di mercato di un bene, determinato con il suddetto procedimento, è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile ed i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente relazione generale:

$$V_T = [V_M - (K + U_P)] / q^n$$

Dove:

- V_T** = Valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare
- V_M** = Valore di mercato dell'immobile trasformato
- K** = Costi di trasformazione
- U_P** = Utile lordo normale spettante al promotore
- qⁿ** = Montante = (1 + r)ⁿ dove r = saggio di attualizzazione ed n = tempo della trasformazione

la quale esplicitata in una forma più estesa diventa la seguente:

$$V_T = V_M / q^n - \{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC}) + (O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P\} / q^n$$

Dove:

(Costi tecnici di trasformazione)

- C_{OI}** = Costo delle opere di idoneizzazione
- C_{SC}** = Costo di trasformazione delle superfici coperte
- C_{SE}** = Costo di trasformazione delle superfici esterne

(Oneri di urbanizzazione)

O_{UPS} = Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

O_{CC} = Contributi concessori sul costo di costruzione

(Costi di gestione dell'operazione)

O_P = Onorari professionali

C_{AL} = Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi

S_G = Spese generali del promotore

S_C = Spese di commercializzazione del prodotto finale

O_{FT} = Oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti di trasformazione

O_{IA} = Oneri indiretti di acquisto dell'immobile da trasformare

O_{FA} = Oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti di acquisto del bene

U_P = Utile lordo normale spettante al promotore

Il procedimento consiste quindi nelle seguenti operazioni:

- ✓ Definizione della tempistica dell'operazione;
- ✓ Determinazione del valore unitario del bene trasformato all'istante finale dell'operazione;
- ✓ Determinazione dei costi diretti ed indiretti di trasformazione e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- ✓ Determinazione dell'utile del promotore;
- ✓ Determinazione degli oneri indiretti relativi all'acquisto del bene da trasformare e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- ✓ Risoluzione dell'equazione del valore riferito all'istante finale dell'operazione;
- ✓ Attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima);

Definizione della tempistica dell'operazione

All'interno della durata complessiva del processo di trasformazione, intendendo come suo inizio la data di acquisto del bene, e facendo coincidere la sua fine

con la vendita dell'ultima porzione dell'immobile trasformato, si distinguono tre periodi principali o fasi:

- **n₁** = fase preliminare o autorizzativa

E' il periodo di tempo intercorrente tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare e la data di inizio dei lavori di trasformazione. Esso aumenta al crescere delle incertezze legate ai fattori giuridico- amministrativi inerente l'iter di approvazione di piani urbanistici attuativi e progetti.

- **n₂** = fase di costruzione

E' il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e fine dei lavori di trasformazione.

- **n₃** = fase di commercializzazione o vendita

E' il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene trasformato.

Il tempo complessivo della trasformazione sarà dato quindi dalla somma dei tre periodi:

$$n = n_1 + n_2 + n_3$$

Nel caso in oggetto, la particella in stima dotata di potenzialità edificatoria è l'Immobile 24, con superficie territoriale pari a mq. 180, che, con indice territoriale pari a 1 mc/mq, svilupperebbe una cubatura edificabile di 180 mc, i quali, per un fabbricato con piani di altezza media di 3 metri, equivarrebbe a mq. 60 di superficie. Per semplificare i calcoli, nell'ipotesi di intervento si ipotizza la realizzazione di un immobile di mq. 60 di superficie catastale, con un intervento che, in relazione alle decisamente esigue dimensioni, si ipotizza possa essere eseguito in 21 mesi complessivi con le tre fasi così distinte:

$$n_1 = 9 \text{ mesi} \quad n_2 = 6 \quad n_3 = 6$$

Nota: la Tempistica autorizzativa n1 risulta più elevata rispetto a quella realizzativa e di commercializzazione/vendita semplicemente perché, in un contesto paesaggistico come quello di Rezzoaglio, i passaggi autorizzativi sono diversi e spesso legati a differenti autorità, oltre quella comunale, mentre, la

costruzione e di un fabbricato di dimensioni così ridotte, sostanzialmente monopiano e con finiture non elevate, può essere concentrato in pochi mesi; la commercializzazione e la vendita poi, si ritiene possano essere sostanzialmente molto rapide immaginando che una operazione del genere sia, se non direttamente su commissione, quanto meno con compratori già individuati.

Stima del valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione con il procedimento M.C.A., (destinazione d'uso abitativa)

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene trasformato, per quanto concerne la destinazione d'uso abitativa, si è ritenuto opportuno adottare il criterio estimale denominato "*comparativo diretto*" ed in particolare si è adottato un procedimento comparativo pluriparametrico derivato da "*Market Comparison Approach*" (MCA).

Tale metodologia è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di "*dati campione*", cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. In particolare il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico economiche.

Tenuto conto che il presupposto per l'applicabilità del procedimento del valore di trasformazione è quello che il bene da stimare sia suscettibile di essere trasformato in beni apprezzati dal mercato, rientranti cioè tra gli immobili per i quali vi sia vivacità degli scambi, si procede alla sottostante analisi del mercato della zona in cui essi ricadono.

Analisi del mercato residenziale di riferimento

Per l'analisi economica generale del mercato di riferimento si rimanda al paragrafo 2.3, in merito allo specifico contesto del Comune di Rezzoaglio, e della val d'Aveto in generale, partendo dall'assunto di dover realizzare abitazioni di tipo Economico, categoria catastale A/3, in quanto tale tipologia edilizia è tra quelle maggiormente apprezzate dal mercato in tale area della provincia di Genova, i riscontri trovati mediante indagini estese ad almeno 5 comuni della zona (Rezzoaglio, S. Stefano D'Aveto, Torriglia, Borzonasca e Fontanigorda), hanno evidenziato l'esistenza di un mercato **sufficientemente**

dinamico se valutato nel complesso dei comuni citati, mentre è proprio nel comune di Rezzoaglio, sede degli immobili oggetto di stima, che le transazioni sono state decisamente poche nell'ultimo triennio.

Alla luce delle valutazioni espresse sul contesto geografico nel quale è stato analizzato il mercato immobiliare, si adotta il procedimento comparativo multi-parametrico derivato MCA (Market Comparison Approach) per quanto concerne la determinazione del valore unitario inerente le unità immobiliari di tipo residenziale che sono state ipotizzate, come tipologia prevalente da realizzarsi. Tale metodologia si ritiene valida nel caso particolare di valutazione di un prodotto edilizio a fine del processo di trasformazione che assumerà pertanto il ruolo di *subject*.

La differenza con il procedimento di valutazione di un immobile già esistente rispetto ad uno ancora da realizzare, sta nella minore quantità di dati disponibili per il *subject* e pertanto sarà necessario formulare delle ipotesi sulla base del principio di una trasformazione "ordinaria" e attribuire delle caratteristiche "medie" in base alla globalità delle unità che si presume verranno realizzate. In via esemplificativa, il Subject virtuale si caratterizzerà secondo le seguenti tabelle.

Abitazione Economica (Ordinaria rispetto al mercato locale)		
C1	Localizzazione di dettaglio	Normale (Rilevabile dalla localizzazione dell'area)
C2	Caratteristiche Architettoniche	Medie (Ordinaria rispetto al mercato locale)
C3	Stato manutentivo	Ottimo (per definizione)
Con riferimento alle unità tipo ottenibili dalla trasformazione		
C4	Consistenza dell'unità tipo	Mq.60 (Ordinaria rispetto alla tipologia prevalente nella zona)
C5	Livello di piano	Terra (Ordinaria rispetto alla tipologia prevalente nella zona)
C6	Orientamento prevalente	Intermedio (est- ovest)
C7	Affaccio	Di pregio (Rilevabile dalla posizione e dalla panoramicità generale del complesso)
C8	Stato manutentivo dell'unità tipo	Ottimo (per definizione)

Indagini di mercato e costituzione del campione

In tale fase si sono svolte le ricerche utilizzando la banca dati OMI degli atti di compravendita e delle schede OMI rilevate dall'Ufficio. A tal riguardo si riportano nella seguente tabella le fonti consultate.

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO													
Id	Riferimento	Data	Tipologia indagine	Tipologia	Comune	Indirizzo	Sez.	Fg.	P.lla	Sub.	Sup. (mq)	Valore (€)	Valore unitario (€/mq)
C _a	Rep. 7081/5862	22/07/2020	Atto di compravendita	Abitazione di tipo economico	Torriglia	Località Acquabuona Superiore, 36	-	60	734	4	103	44.000	428
C _b	Rep. 13162/0	15/01/2019	Atto di compravendita	Abitazione di tipo economico	Borzonasca	Via Angelo Grilli, 46	-	80	264	12	134	45.000	336
C _c	Rep. 742/546	06/11/2018	Atto di compravendita	Abitazione di tipo economico	Borzonasca	Via Angelo Grilli, 9	-	80	221	4	84	43.000	512
C _d	Rep. 37940/14957	04/07/2018	Atto di compravendita	Abitazione di tipo economico	Rezzoaglio	Località Tecchia, 2	-	99	394	2	89	36.600	412
C _e	Rep. 15530/8235	28/12/2018	Atto di compravendita	Abitazione di tipo economico	Torriglia	Via Tercesi, 115	-	133	614	5	130	67.000	516
Subject				Abitazione di tipo economico	Rezzoaglio	Località Calcinara		-	-	-	60		

OMI

Nella seguente **tabella OMI** sono riportati tutti i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare inerenti l'epoca e l'ubicazione di riferimento per l'immobile da stimare e per i dati campione.

	Zona	Tipologia	Stato	Epoca	Valore di mercato €/mq.	
					min	max
C_a	E1***	Abitazione di tipo Economico	Normale	II - 2019	580	860
C_b	B1**	Abitazione di tipo Economico	Normale	I - 2019	790	1.150
C_c	B1**	Abitazione di tipo Economico	Normale	II - 2018	810	1.200
C_d	R3	Abitazione di tipo Economico	Normale	II - 2018	390	560
C_e	E1***	Abitazione di tipo Economico	Normale	II - 2018	600	890
Subject	R2	Abitazione di tipo Economico	Normale	II - 2019	360	530

Comparazione

Nella seguente **tabella di comparazione** sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare e per i dati campione.

Dati		Immobili in comparazione					(Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	S	
Fonte		Rep. 7081/5862	Rep. 13162/0	Rep. 742/546	Rep. 37940/14957	Rep. 15530/8235	Immobile di stimare	
Prezzo o valore richiesto:		€ 44.000	45.000	43.000	36.600	67.000		
Decurtazione per offerta:		0%	0%	0%	0%	0%		
Prezzo o valore decurtato:		€ 44.000	45.000	43.000	36.600	67.000		
Valore unitario decurtato		427	336	512	411	515		
Indirizzo (Toponimo)		Località Acquabuona Superiore, 36	Via Angelo Grilli, 46	Via Angelo Grilli, 9	Località Tecchia, 2	Via Tercesi, 115	Località Calcinaia	
Dati Catastali	Sezione Urbana	-	-	-	-	-	0	
	Foglio	60	80	80	99	133	-	
	Mappale	734	264	221	394	614	-	
	Subalterno	4	12	4	2	5	-	
OMI	Zona	E1**	B1**	B1**	R3	E1**	R2	
	Tipologia	Abitazione di tipo economico	Abitazione di tipo economico	Abitazione di tipo economico	Abitazione di tipo economico	Abitazione di tipo economico	Abitazione di tipo economico	
	Epoca	semestre - anno	II - 2019	I - 2019	II - 2018	II - 2018	II - 2018	
	Valore min:	€/mq.	580	790	810	390	600	360
	Valore max:	€/mq.	860	1.150	1.200	560	890	530
Edificio	Localizzazione:	poco appetibile	X			X		
		Normale		X	X		X	
		di Pregio						
	Caratteristiche architettoniche:	Semplici	X					
		Medie		X	X	X	X	X
		Pregiate						
Stato manutentivo:	Scadente							
	Normale	X	X	X	X	X		
	Buono						X	
Unità immobiliare	Consistenza:	(mq.)	103	134	84	89	130	60
	Ascensore:	(S/N)	N	N	N	N	N	N
	Livello di piano:	Seminterrato						
		Terra						X
		Rialzato	X			X		
		Primo					X	
		Secondo		X				
		Intermedio						
	Orientamento prevalente:	Ultimo			3			
		Attico						
		Nord / Cavedio						
		Nord-Est / Nord-Ovest			X			
		Est / Ovest		X		X		X
	Affaccio:	Sud-Est / Sud-Ovest	X				X	
Sud								
Mediocre								
Stato manutentivo:	Normale	X	X	X		X		
	Ottimo						X	

Test di ammissibilità

In tale fase è necessario effettuare una verifica sulla possibilità di utilizzare o scartare eventuali *comparables*, inerenti le indagini espletate, aventi prezzi di vendita non prossimi all'epoca della stima e/o riferiti a diversa zona di mercato.

Le ricerche di mercato effettuate hanno portato ad assemblare un campione di immobili per il quale sussistono disomogeneità riguardanti la diversa epoca di riferimento e differente zona di mercato e per questo sono stati sottoposti a test di ammissibilità, come dimostra la relativa tabella di seguito riportata.

Dati		Immobili in comparazione					Località Calcinara	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	S (Subject)	
Vci Prezzo o valore decurtato (€.)		44.000	45.000	43.000	36.600	67.000	Vs OMI min (€/mq.)	360
							Vs OMI max (€/mq.)	530
							C' costo unitario da scadente a normale (€/mq.)	390
							C'' costo unitario da normale ad ottimo (€/mq.)	390
Consistenza (mq.) Stci		103	134	84	89	130	60	
Zona OMI		E1***	B1**	B1**	R3	E1***	R2	
Epoca del dato	Semestre OMI	II - 2019	I - 2019	II - 2018	II - 2018	II - 2018	epoca stima *	II - 2019
	Valore centrale OMI, zona ed epoca comparable (€/mq.)	720	970	1.005	475	745	Valore centrale OMI abitazioni zona ed epoca subject	445
	Coefficiente di epoca e zona OMI $K_{OMI} = V_{CS} / V_{CC}$	0,6181	0,4588	0,4428	0,9368	0,5973		
Prezzo unitario (€/mq.) p _{ci} = Vci / Stci		427	336	512	411	515		
Prezzo unitario omogeneizzato (€/mq.) p'ci = p _{ci} x K _{OMI}		264	154	227	385	308	P' min = Vs OMI min - C'	30
							P' max = Vs OMI max + C''	920
dato ammissibile (si/no)		SI	SI	SI	SI	SI		
Prezzo omogeneizzato (€/mq.) p'ci ammesso		264	154	227	385	308	p'ci min (€/mq.)	154
Prezzo omogeneizzato (€/mq.) P'ci = p'ci x Stci		27.194	20.644	19.040	34.288	40.020		
* Ai fini del processo di omogeneizzazione dei dati si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca di stima:								II - 2019

Tabella dei dati

In tale fase sono state individuate, sia per gli immobili in comparazione che per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che più di altre si è ritenuto contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo e che comportino variazioni nei valori fra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche si è fatto riferimento ai punteggi riportati sul Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (M.O.S.I.) redatto dall'ex Agenzia del Territorio ed alle caratteristiche peculiari del mercato immobiliare della Provincia di Genova.

Nella seguente **tabella dei dati**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

Ambito	N°	Denominazione	Caratteristiche		Immobili in comparazione					Località Calcinara	
			Nomenclatura	P punteggio	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	S (Subject)	
Edificio	C1	Localizzazione:	Degradata	0	0				0		
			Normale	1		1	1		1		1
			Di pregio	2							
	C2	Caratteristiche architettoniche:	Semplici	0	0						
			Medie	1		1	1	1	1		1
			Pregiate	2							
	C3	Stato manutentivo:	Scadente	0							
			Normale	1	1	1	1	1	1		
			Ottimo	2							
Unità immobiliare	C4	Consistenza:	M q.		103	134	84	89	130	60	
	C5	Livello di piano:	Ascensore	S	N	N	N	N	N	N	N
			Seminterrato	0	0						
			Terra	3	3						3
			Rialzato	5	5	5			5		
			Primo	6	6					6	
			Secondo	7	5		5				
			Intermedio	8	7-n						
			Ultimo	9	8-n				5		
	C6	Orientamento prevalente:	Attico	13	12-n						
			Nord / Cavedio	0							
			Nord-Est / Nord-Ovest	1				1			
			Est / Ovest	2			2		2		2
			Sud-Est / Sud-Ovest	3		3				3	
	C7	Affaccio:	Sud	4							
			Scadente	0							
			Normale	1	1	1	1				
			Di pregio	2					2	2	2
	C8	Stato manutentivo:	Scadente	0							
			Normale	1	1	1	1	1	1		
Ottimo			2							2	

Tabella dei prezzi marginali

Nella quale si è determinato per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nella seguente **tabella dei prezzi marginali**, dell'immobile in esame, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per gli immobili presi a campione.

Caratteristiche						Prezzi marginali				
Ambito	N°	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
Edificio	C1	Localizzazione:	$K_{C1} \times P_{Ci}$	€.	10%	2.719	2.064	1.904	3.429	4.002
	C2	Caratteristiche architettoniche:	$K_{C2} \times P_{Ci}$	€.	5%	1.360	1.032	952	1.714	2.001
	C3	Stato manutentivo:	$K_{C3} \times P_{Ci}$	€.	5%	1.360	1.032	952	1.714	2.001
Unità immobiliare	C4	Consistenza:	$K_{C4} \times p'_{C_{min}}$	€/mq.	1	154	154	154	154	154
	C5	Livello di piano:	$K_{C5} \times P_{Ci}$	€.	1%	272	206	190	343	400
	C6	Orientamento prevalente:	$K_{C6} \times P_{Ci}$	€.	2%	544	413	381	686	800
	C7	Affaccio:	$K_{C7} \times P_{Ci}$	€.	10%	2.719	2.064	1.904	3.429	4.002
	C8	Stato manutentivo:	$K_{C8} \times S_{TS}$	€.	390	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400

Nota: Il costo unitario degli interventi per portare l'immobile al successivo stato manutentivo nel caso specifico è stato determinato, con maggior attenzione al contesto regionale ed alle precipue caratteristiche dell'immobile in stima, partendo dalla voce del Prezziario Regionale Liguria delle Opere Edili 2019 del Costo di costruzione a mc per piani abitabili, rapportato all'altezza media dei locali in stima, ragguagliato da specifici coefficienti di adeguamento del costo di costruzione al costo di ristrutturazione e di conversione relativo all'incidenza delle opere per immobili di tipo economico.

Tabella di valutazione

Nella quale si sono effettuati i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore di mercato unitario degli alloggi che costituiscono il prodotto principale della trasformazione del bene in esame.

Nella successiva **tabella valutativa**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

Caratteristiche			Immobili in comparazione										Immobile da stimare	
Ambito	n°	denominazione	C _a		C _b		C _c		C _d		C _e		Subject	
			quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	Località Calcinara	
Edificio	C1	Localizzazione:	1	2.719	0	0	0	0	1	3.429	0	0		
	C2	Caratteristiche architettoniche:	1	1360	0	0	0	0	0	0	0	0		
	C3	Stato manutentivo:	1	1360	1	1032	1	952	1	1.714	1	2.001		
Unità immobiliare	C4	Consistenza:	-43	-6.625	-74	-11401	-24	-3.697	-29	-4.468	-70	-10.784		
	C5	Livello di piano:	-2	-544	-2	-413	-2	-381	-2	-686	-3	-1201		
	C6	Orientamento prevalente:	-1	-544	0	0	1	381	0	0	-1	-800		
	C7	Affaccio:	1	2.719	1	2.064	1	1.904	0	0	0	0		
	C8	Stato manutentivo:	1	23.400	1	23.400	1	23.400	1	23.400	1	23.400		
Sintesi valutativa e verifica dei risultati	Sommatoria delle correzioni dei prezzi $\sum \Delta C_j$:		23.846		14.683		22.558		23.390		12.616			
	Prezzo omogeneizzato P''ci:		27.194		20.644		19.040		34.288		40.020			
	Prezzo corretto P''ci:		51040		35.327		41598		57.678		52.636			
	Prezzo unitario corretto:		851		589		693		961		877		prezzo unitario medio	794
	Scostamento percentuale:		7,10%		-25,87%		-12,71%		21,03%		10,45%			
	Prezzo unitario corretto finale:		851				693				877		ps medio	807
	Scostamento percentuale:		5,40%				-14,10%				8,70%		P complessivo arrotondato	48.400

Sintesi valutativa e verifica dei risultati

In questa fase, a valle della compilazione della tabella di valutazione, si è effettuata la somma algebrica per ciascun immobile di confronto, del prezzo iniziale e della correzione di prezzo, ricavando il cosiddetto prezzo corretto. Verificato che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione rispetto al prezzo unitario medio da essi determinato sia inferiore

all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima, percentuale ampliata al +/- 15% per la necessità di includere gli immobili maggiormente significativi, escludendo pertanto tutti quei comparables il cui valore corretto ricada **sensibilmente fuori** da detta alea. Si è determinato così il più probabile prezzo unitario dell'immobile oggetto di valutazione attraverso la media aritmetica dei prezzi unitari corretti degli immobili in confronto.

Dal valore unitario così ricavato 807,00 €/mq si ottiene il valore futuro dei ricavi applicandolo alla superficie commerciale del prodotto finito, determinata, secondo i parametri urbanistici di zona, in mq 60 di consistenza.

Valore di Mercato del Prodotto Edilizio ottenibile dalla Trasformazione

=

=Valore unitario € 807,00/mq x Superficie realizzabile mq. 60 = **€ 48.420,00**

Il valore di mercato così individuato e temporalmente collocato alla fine della operazione, ovvero dopo l'ultimazione della costruzione e del periodo residuo necessario alla promozione commerciale e alla vendita (nel nostro caso 21 mesi dopo il tempo 0 cioè il momento della stima).

Costo tecnico della trasformazione e relativi oneri indiretti

I Costi tecnici unitari di costruzione si deducono dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (anno 2014); per l'intervento ipotizzato, è stata scelta la tipologia edilizia di Tipologia "Edilizia Residenziale di tipo economico, scheda B1 "Edificio per civile abitazione", che per interventi simili ha rilevato un costo unitario finito per unità di consistenza pari a € 792,00/mq.

Tali costi unitari sono poi omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tenere conto delle differenze -in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, livello qualitativo delle costruzioni - riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile mediante la trasformazione.

OMOGENEIZZAZIONE COSTI	
Tipologia dei costi	Costruzione Superfici Coperte (CSC)
Fonte (Pubblicazione)	DEI - Prezziario delle Tipologie Edilizie" del Collegio Ing. e Arch. Di Milano
Oggetto	Tipologia B1 - "Edificio Civile Abitazione"
Luogo	Milano
Data (anno)	2014
Costo unitario rilevato	792,00
Ubicazione e contesto	0,8
Aggiornamento temporale	0,8
Consistenza	1,15
Livello qualitativo	0,9
Coefficiente finale	0,66
Costo unitario omogeneizzato	524,62

Il coefficiente di ubicazione tiene conto del diverso contesto territoriale rispetto ai dati tabellari di riferimento, in particolare rimarca la netta differenza tra una realtà socio-economica vivace e concorrenziale, quale quella di Milano e provincia, a confronto con la realtà locale dei piccoli comuni della Val d'Aveto, tra cui Rezzoaglio.

Il coefficiente di aggiornamento temporale è stato introdotto per considerare il tempo intercorso e, nello specifico, tiene conto del fatto che, in particolare nella provincia di Genova, c'è stata, negli ultimi 5 anni, una contrazione dei costi di costruzione, rilevabile chiaramente dall'analisi dei prezziari regionali.

Il coefficiente di livello qualitativo è stato assunto nella misura del 90% tenendo presente che un fabbricato di edilizia economica per civile abitazione, realizzato nella Provincia di Milano, ha sicuramente uno standard qualitativo superiore, a parità di tipologia edilizia, di uno realizzato nel comune di Rezzoaglio, il tutto sempre in relazione alle notevolmente differenti condizioni socio-economiche dei due contesti.

Il coefficiente di consistenza valorizza, in particolare, la differenza di prezzi generata dalla realizzazione di un intervento così ridotto rispetto ad uno usuale in una città con un mercato edilizio funzionale.

Il costo tecnico di trasformazione dell'opera da stimare si determina moltiplicando il prezzo unitario ragguagliato, come riportato nella tabella di omogeneizzazione di cui sopra, delle sole superfici coperte (in quanto, trattandosi di interventi in zona agricola-boschiva, a carattere naturalistico, gli

spazi residui derivanti dalla costruzione siano lasciati senza sistemazione, come rilevabili nelle costruzioni esistenti nel borghetto di Pian di Calcinaia), per le quantità dell'opera da stimare relative all'unità di misura scelta.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sono stati calcolati in € 59,88/mq in rapporto al tipo di intervento previsto.

Il contributo sul costo di costruzione è stato calcolato in €28,85/mq in rapporto al tipo di intervento previsto.

Nota: Gli oneri suddetti, in mancanza delle Tabelle del Comune di Rezzoaglio che non sono pubblicate sul sito istituzionale, sono stati desunti prendendo a base i corrispondenti valori tabellari per l'anno 2020 del Comune di Cogorno ed applicando ad essi il fattore di classe K del Comune, pari al 60% nel caso di Rezzoaglio in quanto comune di classe C secondo la Tabella della classificazione dei Comuni di cui all'allegato sub lettera A) della l.r. 25/1995 e s.m. aggiornata a Settembre 2015

Gli oneri professionali per un intervento edilizio delle dimensioni sopra indicate si assumono pari al 7% dei costi diretti.

Spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi si assumono pari complessivamente al 1% dei costi diretti in quanto sia la custodia che gli ammortamenti sono compresi nei costi diretti di costruzione così come l'utile di impresa e le spese generali, e nel caso specifico, trattasi di intervento di piccola entità.

I costi di commercializzazione, a beneficio delle Agenzie Immobiliari ammontano in genere al 3% del prezzo del prodotto finito, ma in questo caso l'imprenditore, costruisca, se non su commissione, quanto meno avendo già dei possibili compratori, quindi con un bassissimo rischio di gestione dell'invenduto e per questo si assume pari all'1% del valore commerciale. Si ipotizza che la fase di commercializzazione coincida con l'ultimazione lavori intendendo compensato il tempo necessario alla vendita del prodotto finito dopo tale data con quello relativo alle vendite in corso di costruzione, per cui i relativi costi si ipotizzano erogati alla ultimazione dei lavori.

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	unità di misura	Quantità	Costo €
Costo di costruzione CIV	Cciv			525	mq	60	31.500
Costo di sistemazione superficie esterne	Cse			0	mq	0	0
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	Ctc = (Ccv+Ccu+Cpa+Csa+Cse+Cdp)						31.500
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	Oups			59,88	mq	60,00	3.593
Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc			28,85	mq	60,00	1.731
ONERI DI URBANIZZAZIONE	Ou = (Oups + Oucc)						5.324
Oneri professionali	Op = op% x (Ctc)	7,00%				31.500	2.205
Spese generali e amministrazione	Sg = 1% x (Ctc+Ou)	1,00%				36.824	368
Spese di commercializzazione	Sc = 1% x Vm	1,00%				48.420	484
COSTI DI GESTIONE	Cg = (Op + Sg + Sc)						3.057
Totale costi diretti e indiretti di trasformazione	[Ct]						39.881

Oneri Finanziari sui costi di trasformazione finanziati da capitale di debito

Ipotizzando, in ragione della modesta entità dell'intervento, il ricorso al credito per il 50% e al capitale proprio per il restante 50%, gli oneri finanziari saranno determinati tenendo conto che preferenzialmente gli operatori del settore si avvalgono del credito fondiario-edilizio, con costo del denaro inferiore al credito ordinario, il saggio di interesse sul debito si costruisce con riferimento a un dato di mercato medio di periodo, rappresentato dall'EURIBOR incrementato dello spread e delle spese. Si rileva che l'EURIRS a 5 anni è al -0,26% e lo spread medio applicato dagli istituti bancari va dal 0,60 % al 1,5%. Pertanto si applica: $r = 1,5 \% - 0,26\% = 0,74\%$ arrotondato a 0,75%

Gli oneri finanziari saranno quindi calcolati in base alla formula:

$$I = C \times d \times (qn - 1)$$

dove : $q = (1 + r)$,

C è la somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione

d è la quota di indebitamento

n è il tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Ovviamente gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazioni dei costi cui si riferiscono. Nel caso in oggetto, sempre in ragione della modesta entità dell'intervento, e delle somme prese in prestito, si ipotizza un unico momento di concentrazione degli oneri sui costi di costruzione e di gestione, concentrati al momento n_2 di completamento della costruzione.

Sinteticamente riassunto in forma tabellare l'esito dei calcoli, che rappresenta l'accumulazione finale degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito a fine periodo e il seguente:

ONERI FINANZIARI	simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi	Quota debito d	Oneri finanziari €
sul costo tecnico di costruzione Ctc	$OF1 = (Ctc) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,75%	12	31.500	100%	50%	118
sugli oneri di urbanizzazione Ou	$OF2 = (Ou) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,75%	10	5.324	100%	50%	17
sui costi di gestione Cg	$OF3 = (Cg) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,75%	12	3.057	100%	50%	11
Totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata a debito	[Ofc]						146

Utile del promotore sul valore di mercato del bene trasformato

L'utile del promotore in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

Tale percentuale nel caso in esame, considerate le condizioni economiche generali, l'andamento locale del mercato (ipotesi di piccolo intervento con possibili compratori già individuati), dimensioni modeste dell'operazione immobiliare si ritiene possa essere valutata pari al 10%:

UTILE DEL PROMOTORE %Vm	simboli	aliquota p %				valore bene trasformato €	Utile €
sul valore di mercato del bene trasformato Vm	$Up = p \times Vm$	10,00%				48.420	4.842
utile del promotore in % sul valore del bene trasformato	[Up]						4.842

Oneri relativi al capitale "area" espressi in percentuale sul valore incognito

Gli oneri di trasferimento dell'area (contestuali alla stipula), nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro, con aliquota 8% + 2% ipotecaria + 1% catastale = 11%, e che i compensi notarili e le spese accessorie ammontino al 2% del valore, si determinano come: OIA = 15% VT

Gli oneri finanziari sul valore dell'area, si determinano sulla base del saggio già calcolato in precedenza (0,75%) come:

$$OFA = (VT + OIA) \times d \times [(1+r)^n - 1] = 50\% \times (1 + 15\%) \times [(1,0076^2) - 1] \times VT = 0,74\% VT$$

Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione

Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda i ricavi ed i costi, compresi gli oneri finanziari maturati fino alla data d'ultimazione dei lavori di costruzione alla quale si sono assunti concentrati i ricavi da vendite; vanno assoggettati anche gli oneri finanziari gravanti sul fattore area a decorrere dalla data dell'acquisto e della connessa corresponsione del prezzo e dei costi accessori tipici, data che si considera coincidente con quella di riferimento della stima (attualità).

Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro.

Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Nel nostro caso si adotta perciò il tasso risk free nominale (cioè non depurato degli effetti inflattivi) medio dei titoli di stato (0,93%) per l'anno 2019:

Posto $r = 0,93\%$ e $q = 1 + r$, il coefficiente di sconto f è dato da: $f = 1/q^n$ con n espresso in anni.

Valore / Costo	importo alla erogazione €		Tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^A$	Valore attualizzato €
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	48.420		21	0,98393	47.642
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]					47.642
Ctc = (Csc + Cse) costo tecnico di costruzione	31.500		9	0,99308	31.282
Ou oneri urbanizzazione	5.324		11	0,99155	5.279
Cg = (Op + Sg + Sc) costi di gestione	3.057		9	0,99308	3.036
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct = Ctc+Ou+Op+Sg+Sc]					39.597
Ofc oneri finanziari sul 50% del costo Ct	146		21	0,98393	144
Up Utile del promotore	4.842		21	0,98393	4.764
COSTO [Ct + Ofc + Up] ATTUALIZZATO					44.505
Ot oneri di trasferimento relativi al capitale area	15,00%	Vt	0	1	15,00% Vt
Ofa oneri finanziari relativi al capitale area	0,76%	Vt	21	0,98393	0,74% Vt
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI					15,74% Vt

Valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione

Dall'equazione: $VT = (VM - \sum Ci - a VT)/qn$

raggruppando si ricava: $VT (1 + a/qn) = (VM - \sum Ci)/qn$

Sostituendo i termini noti si perviene così al valore dell'unica incognita

$$Vt = \frac{Vm/qn - \Sigma Ci/qn}{1 + a/qn} = \frac{\text{€ } 47.642 - \text{€ } 44.505}{1,1574} = \text{€ } 2.710,00$$

Il valore unitario di mercato, calcolato col metodo del valore di trasformazione, sarà quindi pari al valore appena calcolato, diviso la superficie territoriale di intervento, pari, come si è detto, a mq 180:

$$Vt \text{ unitario} = \text{€ } 2.710,00 / \text{mq } 180 = \text{Mq } 15,06$$

Di seguito si calcola il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, sulla scorta delle valutazioni espresse e delle procedure delineate nei paragrafi precedenti

Immobile 1

Superficie= Mq. 6.280

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,41/mq

Valore = € 0,41/mq x mq 6.280 = € 2.574,80 in c.t. € 2.575,00 (Euro Duemilacinquecentosettantacinque/oo)

Immobile 2

Superficie= Mq. 1.810

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,41/mq

Valore = € 0,41/mq x mq 1.810 = € 742,10 in c.t. € 742,00 (Euro Settecentoquarantadue/00)

Immobile 3

Superficie= Mq. 340

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,51/mq

Valore = € 0,51/mq x mq 340 = € 173,40 in c.t. € 173,00 (Euro Centosettantatre/00)

Immobile 4

Superficie= Mq. 1.200

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,41/mq

Valore = € 0,41/mq x mq 1.200 = € 492,00 (Euro Quattrocentonovantadue/00)**Immobile 5**

Superficie= Mq. 3.330

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,51/mq

Valore = € 0,51/mq x mq 3.330 = € 1.698,30 in c.t. € 1.698,00 (Euro Milleseicentonovantotto/00)**Immobile 6**

Superficie= Mq. 770

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,82/mq

Valore = € 0,82/mq x mq 770 = € 631,40 in c.t. € 631,00 (Euro Seicentotrentuno/00)**Immobile 7**

Superficie= Mq. 170

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,58/mq

Valore = € 0,58/mq x mq 170 = € 98,60 in c.t. € 99,00 (Euro Novantanove/00)**Immobile 8**

Superficie= Mq. 630

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,73/mq

Valore = € 0,73/mq x mq 630 = € 459,90 in c.t. € 460,00 (Euro Quattrocentosessanta/00)

Immobile 9

Superficie= Mq. 1.890

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,41/mq

Valore = € 0,41/mq x mq 1.890 = € 774,90 in c.t. € 775,00 (Euro Settecentosettantacinque/00)**Immobile 10**

Superficie= Mq. 190

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,90/mq

Valore = € 0,90/mq x mq 190 = € 171,00 (Euro Centosettantuno/00)**Immobile 11**

Superficie= Mq. 770

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,54/mq

Valore = € 0,54/mq x mq 770 = € 415,80 in c.t. € 416,00 (Euro Quattrocentosedici/00)**Immobile 12**

Superficie= Mq. 180

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,73/mq

Valore = € 0,73/mq x mq 180 = € 131,40 in c.t. € 131,00 (Euro Centotrentuno/00)**Immobile 13**

Superficie= Mq. 240

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 1,33/mq

Valore = € 1,33/mq x mq 240 = € 319,20 in c.t. € 319,00 (Euro Trecentodiciannove/00)

Immobile 14

Superficie= Mq. 1.170

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,51/mq

Valore = € 0,51/mq x mq 1.170 = € 596,70 in c.t. € 597,00 (Euro Cinquecentonovantasette/00)**Immobile 15**

Superficie= Mq. 600

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 1,07/mq

Valore = € 1,07/mq x mq 600 = € 642,00 (Euro Seicentoquarantadue/00)**Immobile 16**

Superficie= Mq. 10

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,73/mq

Valore = € 0,73/mq x mq 10 = € 7,30 in c.t. € 7,00 (Euro Sette/00)**Immobile 17**

Superficie= Mq. 770

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 1,07/mq

Valore = € 1,07/mq x mq 770 = € 823,90 in c.t. € 824,00 (Euro Ottocentoventiquattro/00)**Immobile 18**

Superficie= Mq. 920

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,90/mq

Valore = € 0,90/mq x mq 920 = € 828,00 (Euro Ottocentoventotto/00)

Immobile 19

Superficie= Mq. 570

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 1,07/mq

Valore = € 1,07/mq x mq 570 = € 609,90 in c.t. € 610,00 (Euro Seicentodieci/00)**Immobile 20**

Superficie= Mq. 990

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,90/mq

Valore = € 0,90/mq x mq 990 = € 891,00 (Euro Ottocentonovantuno/00)**Immobile 21**

Superficie= Mq. 1.120

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,54/mq

Valore = € 0,54/mq x mq 1.120 = € 604,80 in c.t. € 605,00 (Euro Seicentocinque/00)**Immobile 22**

Superficie= Mq. 700

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 1,07/mq

Valore = € 1,07/mq x mq 700 = € 749,00 (Euro Settecentoquarantanove/00)**Immobile 23**

Superficie= Mq. 290

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,90/mq

Valore = € 0,90/mq x mq 290 = € 261,00 (Euro Duecentosessantuno/00)

Immobile 24

Superficie= Mq. 180

Superficie Area Fabbricabile (100%)= Mq. 180

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 15,06/mq

Valore = € 15,06/mq x mq 180 = € 2.710,00 (Euro Duemilasettecentodieci/00)**Immobile 25**

Superficie= Mq. 850

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,58/mq

Valore = € 0,58/mq x mq 850 = € 493,00 (Euro Quattrocentonovantatre/00)**Immobile 26**

Superficie= Mq. 3.290

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,51/mq

Valore = € 0,51/mq x mq 3.290 = € 1.677,90 in c.t. € 1.678,00 (Euro Milleseicentotrentotto/00)**Immobile 27**

Superficie= Mq. 3.000

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,51/mq

Valore = € 0,51/mq x mq 3.000 = € 1.530,00 (Euro Millecinquecentotrenta/00)**Immobile 28**

Superficie= Mq. 400

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,73/mq

Valore = € 0,73/mq x mq 400 = € 292,00 (Euro Duecentonovantadue/00)

Immobile 29

Superficie= Mq. 130

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,58/mq

Valore = € 0,58/mq x mq 850 = € 75,40 in c.t. € 75,00 (Euro Settantacinque/00)**Immobile 30**

Superficie= Mq. 620

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,41/mq

Valore = € 0,41/mq x mq 620 = € 254,20 in c.t. € 254,00 (Euro Duecentocinquantaquattro/00)**Immobile 31**

Superficie= Mq. 330

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,58/mq

Valore = € 0,58/mq x mq 850 = € 191,40 in c.t. € 191,00 (Euro Centonovantuno/00)**Immobile 32**

Superficie= Mq. 24.750

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,41/mq

Valore = € 0,41/mq x mq 24.750 = € 10.147,50 in c.t. € 10.148,00 (Euro Diecimilacentoquarantotto/00)**Immobile 33**

Superficie= Mq. 500

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,73/mq

Valore = € 0,73/mq x mq 500 = € 365,00 (Euro Trecentosessantacinque/00)

Immobile 34

Superficie= Mq. 140

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,41/mq

Valore = € 0,41/mq x mq 140 = € 57,40 in c.t. € 57,00 (Euro Cinquantasette/00)**Immobile 35**

Superficie= Mq. 600

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,73/mq

Valore = € 0,73/mq x mq 600 = € 438,00 (Euro Quattrocentotrentotto/00)**Immobile 36**

Superficie= Mq. 780

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,73/mq

Valore = € 0,73/mq x mq 780 = € 569,40 in c.t. € 569,00 (Euro Cinquecentosessantanove/00)**Immobile 37**

Superficie= Mq. 120

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,41/mq

Valore = € 0,41/mq x mq 120 = € 49,20 in c.t. € 49,00 (Euro Quarantanove/00)**Immobile 38**

Superficie= Mq. 650

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,41/mq

Valore = € 0,41/mq x mq 620 = € 266,50 in c.t. € 267,00 (Euro Duecentosessantasette/00)

Immobile 39

Superficie= Mq. 780

Valore Unitario di mercato a base di calcolo= € 0,51/mq

Valore = € 0,51/mq x mq 780 = € 397,80 in c.t. € 398,00 (Euro Trecentonovantotto/00)

Sintesi valutativa e verifica dei risultati

L'esito delle procedure MCA precedentemente sviluppate per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ha evidenziato, per tipologie di fondi con qualità colturale omologa, i seguenti valori unitari medi:

Tipologia qualità colturale	Valore Unitario medio da MCA
Bosco Ceduo in aree accessibili	€ 0,51/mq
Bosco Ceduo in aree lontane dai centri abitati	€ 0,41/mq
Castagneto da Frutto in aree distanti dalle vie di comunicazione	€ 0,51/mq
Castagneto da Frutto in aree accessibili	€ 0,82/mq
Pascolo Arborato e Cespugliato	€ 0,58/mq
Pascolo e Pascolo Cespugliato localizzati in aree scarsamente accessibili	€ 0,54/mq
Prato localizzato su area pianeggiante distante dai centri urbani	€ 0,90/mq
Prato localizzato su area pianeggiante vicina ai centri urbani	€ 1,33/mq
Prato e Prato Arborato localizzati su area declive	€ 0,73/mq
Seminativo	€ 1,07/mq

Tali valori non sono confrontabili con alcun dato di mercato reale e correttamente analizzato perché, come ben più volte commentato in questa perizia, quello dei fondi agricoli è un mercato che non è sottoposto a studio e ad analisi degli atti di vendita paragonabile a quella dell'OMI e, in particolare, la vendita di particelle dei terreni con colture non realmente utilizzate per la produzione agricola, non ha, come evidenziato nell' INDAGINE SUL MERCATO

FONDIARIO IN ITALIA - Rapporto regionale, 2018, un mercato propriamente detto e consolidato.

L'unico confronto effettuabile con dati conosciuti è quello con i VAM, Valori Agricoli Medi, di zona, e in tal caso si osserva che i valori unitari riscontrati del Seminativo, del Bosco Ceduo in aree lontane dai centri abitati, del Castagneto da Frutto in aree distanti dalle vie di comunicazione e del Prato su aree declivi sono inferiori ai VAM di zona corrispondenti con valori di decremento che vanno dal 9% al 30% in meno, mentre quelli del Bosco Ceduo su aree accessibili, del Pascolo, e del Prato su area pianeggiante (sia vicina sia lontana dai centri abitati) e del Castagneto da Frutto in aree accessibili sono superiori ai corrispondenti VAM con valori di incremento che vanno dal 6%, all'32% , fino al 66%.

Per quanto trattasi di dati non realmente confrontabili, quelli desunti dalle procedure MCA e quelli dei VAM, la sola considerazione finale che si può dedurre dai risultati delle valutazioni precedentemente sviluppate è proprio relativa alla assoluta inesistenza di un reale mercato dei fondi agricoli che faccia da regolatore delle transazioni e dei valori unitari; nella valle d'Aveto, in particolare, è difficile pensare che tale condizione si venga a realizzare in considerazione delle particolari caratteristiche geomorfologiche, sociali ed urbanistico-ambientali del contesto.

CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima.

Trattasi della richiesta di valutazione Tecnico Estimativa del più probabile valore di mercato ai fini della vendita di 39 immobili di Proprietà dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana (EnteCRI), così identificati:

N.	COMUNE	PROV.	INDIRIZZO	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	Sub	Qualità	Classe	Superficie		
										Ha	Are	Ca
1	Rezzoaglio	GE		NCT	59	120		Bosco Ceduo	3		62	80
2	Rezzoaglio	GE		NCT	59	143		Bosco Ceduo	2		18	10
3	Rezzoaglio	GE		NCT	60	23		Bosco Ceduo	3		03	40
4	Rezzoaglio	GE		NCT	60	49		Bosco Ceduo	1		12	00
5	Rezzoaglio	GE		NCT	60	111		Bosco Ceduo	1		33	30
6	Rezzoaglio	GE		NCT	60	114		Cast Frutto	2		07	70
7	Rezzoaglio	GE		NCT	60	147		Pasc Cespug	2		01	70
8	Rezzoaglio	GE		NCT	60	161		Prato	3		06	30
9	Rezzoaglio	GE		NCT	60	173		Bosco Ceduo	1		18	90
10	Rezzoaglio	GE		NCT	60	209		Prato	2		01	90
11	Rezzoaglio	GE		NCT	72	500		Pascolo	1		07	70
12	Rezzoaglio	GE		NCT	78	26		Prato	3		01	80
13	Rezzoaglio	GE		NCT	78	163		Prato	2		02	40
14	Rezzoaglio	GE		NCT	79	111		Bosco Ceduo	1		11	70
15	Rezzoaglio	GE		NCT	79	114		Seminativo	1		06	00
16	Rezzoaglio	GE		NCT	79	194		Prato	2		00	10
17	Rezzoaglio	GE		NCT	79	228		Seminativo	1		07	70
18	Rezzoaglio	GE		NCT	79	296		Prato	2		09	20
19	Rezzoaglio	GE		NCT	79	342		Seminativo	1		05	70
20	Rezzoaglio	GE		NCT	79	374		Prato	2		09	90
21	Rezzoaglio	GE		NCT	79	376		Pasc Cespug	1		11	20
22	Rezzoaglio	GE		NCT	79	404		Seminativo	1		07	00
23	Rezzoaglio	GE		NCT	79	444		Prato	2		02	90
24	Rezzoaglio	GE		NCT	79	453		Prato	1		01	80
25	Rezzoaglio	GE		NCT	80	18		Pascolo Arb	2		08	50
26	Rezzoaglio	GE		NCT	80	19		Cast Frutto	3		32	90
27	Rezzoaglio	GE		NCT	80	137		Cast Frutto	3		30	00
28	Rezzoaglio	GE		NCT	80	273		Prato	3		04	00
29	Rezzoaglio	GE		NCT	80	274		Pascolo Arb	1		01	30
30	Rezzoaglio	GE		NCT	80	288		Bosco Ceduo	3		06	20
31	Rezzoaglio	GE		NCT	81	549		Pascolo Arb	1		03	30
32	Rezzoaglio	GE		NCT	83	130		Bosco Ceduo	3	2	47	50
33	Rezzoaglio	GE		NCT	83	152		Prato Arbor	2		05	00
34	Rezzoaglio	GE		NCT	83	153		Bosco Ceduo	3		01	40
35	Rezzoaglio	GE		NCT	83	158		Prato Arbor	2		06	00
36	Rezzoaglio	GE		NCT	83	164		Prato Arbor	2		07	80
37	Rezzoaglio	GE		NCT	83	175		Bosco Ceduo	3		01	20
38	Rezzoaglio	GE		NCT	83	434		Bosco Ceduo	3		06	50
39	Rezzoaglio	GE		NCT	109	200		Cast Frutto	3		07	80

L'elaborato estimale viene prodotto a titolo oneroso, nei termini stabiliti dall'apposito incarico per attività di valutazione immobiliare sottoscritto in forza dell'Accordo di Collaborazione tra Agenzia delle Entrate_Direzione Provinciale di Genova_ Ufficio Provinciale - Territorio ed EnteCRI Prot. 134204 del 23/07/2019.

Si specifica che la presente valutazione è stata redatta ricercando i più probabili valori di mercato degli immobili in oggetto, partendo dall'assunto estimale dell'impossibilità di conoscere tutte le limitazioni intrinseche alla commerciabilità, esistenti alla data di valutazione, e conseguentemente di identificarne l'impatto ai fini dell'individuazione di un valore di vendita forzata. È espressamente vietato l'uso della presente stima per ogni altro tipo di utilizzo.

La valutazione è stata espletata sulla base della documentazione fornita da EnteCRI, con l'ausilio di un sopralluogo esterno espletato in data 13/02/2020; a tal proposito si ricorda, come specificato nel paragrafo di descrizione degli immobili, che non è stato possibile identificare con esattezza tutti i cespiti oggetto di valutazione, in quanto trattandosi di fondi agricoli non recintati non è stato possibile riconoscere con assoluta esattezza limiti e posizione degli stessi, ma ne è stata identificata la posizione nell'ambito delle aree visitabili o visibili in cui gli stessi sono localizzati; in alcuni casi, specificati singolarmente, la posizione lungo fronti montuosi molto scoscesi e non raggiungibili in maniera agevole e sicura ne ha impedito un riconoscimento anche di massima, quindi lo stesso è stato limitato all'identificazione delle zone nelle quali gli stessi sono allocati effettuato da punti di visuale sicura.

Non si è a conoscenza, per il cespite in parola della presenza di ipoteche, vincoli pesi, gravami e/o servitù, pertanto la perizia è stata effettuata facendo esplicita esclusione di tutto ciò che non è noto.

In base a tali presupposti, considerata la finalità della stima sopraindicata, utilizzando l'approccio di mercato, metodologia diretta - comparativa del "Market Comparison Approach" (MCA), per i soli terreni agricoli o loro porzioni, e il procedimento del Valore di Trasformazione per fondi, o loro porzioni, con potenzialità edificatoria, e seguendo il processo logico e metodologico esplicitato nei paragrafi precedenti, lo Scrivente ha determinato quali più probabili valori di mercato per gli immobili in oggetto, come precedentemente identificati, i seguenti:

IMMOBILE 1	
Particella Terreni – Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 3	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 59 Part. 120 (NCT)
Valore Stimato:	€ 2.575,00 (Euro Duemilacinquecentosettantacinque/00)

IMMOBILE 2	
Particella Terreni – Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 2	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 59 Part. 143 (NCT)
Valore Stimato:	€ 742,00 (Euro Settecentoquarantadue/00)

IMMOBILE 3	
Particella Terreni – Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 3	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 60 Part. 23 (NCT)
Valore Stimato:	€ 173,00 (Euro Centosettantatre/00)

IMMOBILE 4	
Particella Terreni – Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 1	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 60 Part. 49 (NCT)
Valore Stimato:	€ 492,00 (Euro Quattrocentonovantadue/00)

IMMOBILE 5	
Particella Terreni – Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 1	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 60 Part. 111 (NCT)
Valore Stimato:	€ 1.698,00 (Euro Milleseicentonovantotto/00)

IMMOBILE 6	
Particella Terreni – Qualità: Castagneto da Frutto – Classe: 2	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 60 Part. 114 (NCT)
Valore Stimato:	€ 631,00 (Euro Seicentotrentuno/00)

IMMOBILE 7	
Particella Terreni – Qualità: Pascolo Cespugliato – Classe: 2	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 60 Part. 147 (NCT)
Valore Stimato:	€ 99,00 (Euro Novantanove/00)

IMMOBILE 8	
Particella Terreni – Qualità: Prato – Classe: 3	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 60 Part. 161 (NCT)
Valore Stimato:	€ 460,00 (Euro Quattrocentosessanta/00)

IMMOBILE 9	
Particella Terreni – Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 1	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 60 Part. 173 (NCT)
Valore Stimato:	€ 775,00 (Euro Settecentosettantacinque/00)

IMMOBILE 10	
Particella Terreni – Qualità: Prato – Classe: 2	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 60 Part. 209 (NCT)
Valore Stimato:	€ 171,00 (Euro Centosettantuno/00)

IMMOBILE 11	
Particella Terreni – Qualità: Pascolo – Classe: 1	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 72 Part. 500 (NCT)
Valore Stimato:	€ 416,00 (Euro Quattrocentosedici/00)

IMMOBILE 12	
Particella Terreni – Qualità: Prato – Classe: 3	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 78 Part. 26 (NCT)
Valore Stimato:	€ 131,00 (Euro Centotrentuno/00)

IMMOBILE 13	
Particella Terreni – Qualità: Prato – Classe: 2	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 78 Part. 163 (NCT)
Valore Stimato:	€ 319,00 (Euro Trecentodiciannove/00)

IMMOBILE 14	
Particella Terreni – Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 1	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 79 Part. 111 (NCT)
Valore Stimato:	€ 597,00 (Euro Cinquecentonovantasette/00)

IMMOBILE 15	
Particella Terreni – Qualità: Seminativo – Classe: 1	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 79 Part. 114 (NCT)
Valore Stimato:	€ 642,00 (Euro Seicentoquarantadue/00)

IMMOBILE 16	
Particella Terreni – Qualità: Prato – Classe: 2	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 79 Part. 194 (NCT)
Valore Stimato:	€ 7,00 (Euro Sette/00)

IMMOBILE 17	
Particella Terreni – Qualità: Seminativo – Classe: 1	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 79 Part. 228 (NCT)
Valore Stimato:	€ 824,00 (Euro Ottocentoventiquattro/00)

IMMOBILE 18	
Particella Terreni – Qualità: Prato – Classe: 2	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 79 Part. 296 (NCT)
Valore Stimato:	€ 828,00 (Euro Ottocentoventotto/00)

IMMOBILE 19	
Particella Terreni – Qualità: Seminativo – Classe: 1	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 79 Part. 342 (NCT)
Valore Stimato:	€ 610,00 (Euro Seicentodieci/00)

IMMOBILE 20	
Particella Terreni – Qualità: Prato – Classe: 2	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 79 Part. 374 (NCT)
Valore Stimato:	€ 891,00 (Euro Ottocentonovantuno/00)

IMMOBILE 21	
Particella Terreni – Qualità: Pascolo Cespugliato – Classe: 1	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 79 Part. 376 (NCT)
Valore Stimato:	€ 605,00 (Euro Seicentocinque/00)

IMMOBILE 22	
Particella Terreni – Qualità: Seminativo – Classe: 1	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 79 Part. 404 (NCT)
Valore Stimato:	€ 749,00 (Euro Settecentoquarantanove/00)

IMMOBILE 23	
Particella Terreni – Qualità: Prato – Classe: 2	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 79 Part. 444 (NCT)
Valore Stimato:	€ 261,00 (Euro Duecentosessantuno/00)

IMMOBILE 24	
Particella Terreni – Qualità: Prato – Classe: 1	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 79 Part. 453 (NCT)
Valore Stimato:	€ 2.710,00 (Euro Duemilasettecentodieci/00)

IMMOBILE 25	
Particella Terreni – Qualità: Pascolo Arborato – Classe: 2	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 80 Part. 18 (NCT)
Valore Stimato:	€ 493,00 (Euro Quattrocentonovantatre/00)

IMMOBILE 26	
Particella Terreni – Qualità: Castagneto da Frutto – Classe: 3	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 80 Part. 19 (NCT)
Valore Stimato:	€ 1.678,00 (Euro Milleseicentotrentotto/00)

IMMOBILE 27	
Particella Terreni – Qualità: Castagneto da Frutto – Classe: 3	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 80 Part. 137 (NCT)
Valore Stimato:	€ 1.530,00 (Euro Millecinquecentotrenta/00)

IMMOBILE 28	
Particella Terreni – Qualità: Prato – Classe: 3	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 80 Part. 273 (NCT)
Valore Stimato:	€ 292,00 (Euro Duecentonovantadue/00)

IMMOBILE 29	
Particella Terreni – Qualità: Pascolo Arborato – Classe: 1	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 80 Part. 274 (NCT)
Valore Stimato:	€ 75,00 (Euro Settantacinque/00)

IMMOBILE 30	
Particella Terreni – Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 3	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 80 Part. 288 (NCT)
Valore Stimato:	€ 254,00 (Euro Duecentocinquantaquattro/00)

IMMOBILE 31	
Particella Terreni – Qualità: Pascolo Arborato – Classe: 1	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 81 Part. 549 (NCT)
Valore Stimato:	€ 191,00 (Euro Centonovantuno/00)

IMMOBILE 32	
Particella Terreni – Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 3	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 83 Part. 130 (NCT)
Valore Stimato:	€ 10.148,00 (Euro Diecimilacentoquarantotto/00)

IMMOBILE 33	
Particella Terreni – Qualità: Prato Arborato – Classe: 2	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 83 Part. 152 (NCT)
Valore Stimato:	€ 365,00 (Euro Trecentosessantacinque/00)

IMMOBILE 34	
Particella Terreni – Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 3	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 83 Part. 153 (NCT)
Valore Stimato:	€ 57,00 (Euro Cinquantasette/00)

IMMOBILE 35	
Particella Terreni – Qualità: Prato Arborato – Classe: 2	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 83 Part. 158 (NCT)
Valore Stimato:	€ 438,00 (Euro Quattrocentotrentotto/00)

IMMOBILE 36	
Particella Terreni – Qualità: Prato Arborato – Classe: 2	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 83 Part. 164 (NCT)
Valore Stimato:	€ 569,00 (Euro Cinquecentosessantanove/00)

IMMOBILE 37	
Particella Terreni – Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 3	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 83 Part. 175 (NCT)
Valore Stimato:	€ 49,00 (Euro Quarantanove/00)

IMMOBILE 38	
Particella Terreni – Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 3	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 83 Part. 434 (NCT)
Valore Stimato:	€ 267,00 (Euro Duecentosessantasette/00)

IMMOBILE 39	
Particella Terreni – Qualità: Castagneto da Frutto – Classe: 3	
Località:	Rezzoaglio (GE)
Indirizzo:	n.d.
Identificazione Catastale:	Foglio 109 Part. 200 (NCT)
Valore Stimato:	€ 398,00 (Euro Trecentonovantotto/00)

Riguardo ai valori così determinati, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Si precisa, infine, che per il procedimento di stima adottato, in rapporto alla tipologia degli immobili periziati, la corrente alea estimativa è pari al 10%.

Genova, Settembre 2020

IL RESPONSABILE TECNICO

Alessandro de Falco

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

*Luca Montobbio**

Firmato digitalmente

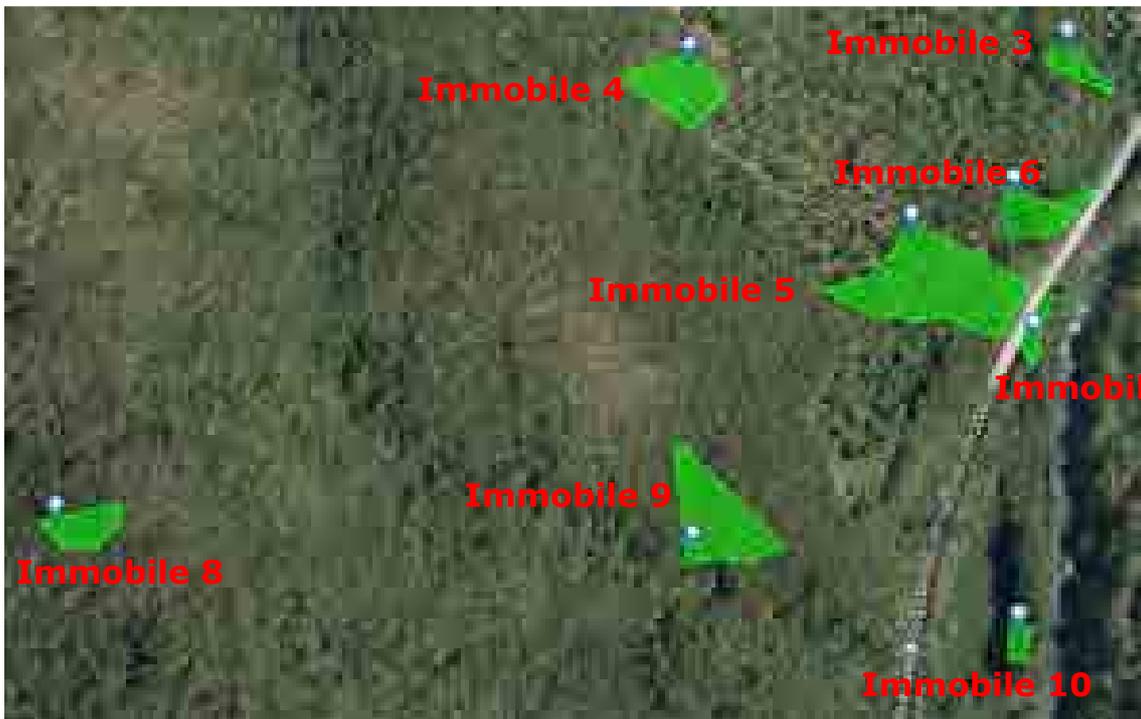
*firma su delega del Direttore Provinciale Michele Mollero

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

Alla presente si allegano n. 4 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive

ALLEGATI

- 1 Visualizzazione aerea**
- 2 Stralcio PRG - Inquadramento Urbanistico**
- 3 Stralcio Mappa Catastale**
- 4 Documentazione fotografica**



Visualizzazione Aerea	
ALLEGATO	
N° 1a	Fuori Scala



Visualizzazione Aerea	
ALLEGATO N° 1b	Fuori Scala



Visualizzazione Aerea	
ALLEGATO	
N° 1C	Fuori Scala



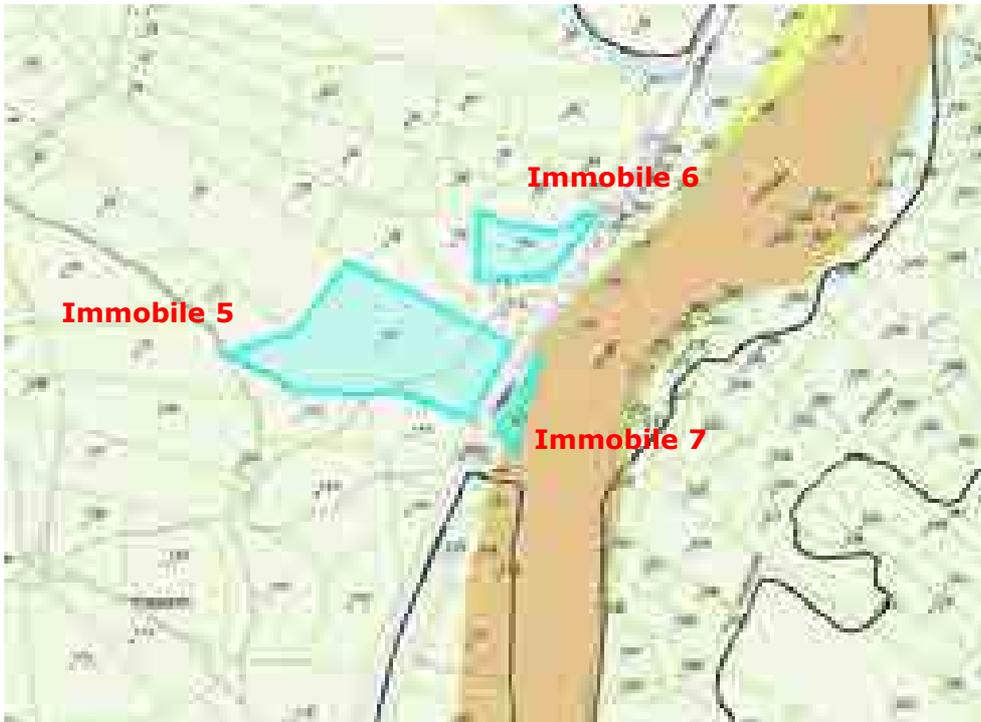
Visualizzazione Aerea	
ALLEGATO	
N° 1d	Fuori Scala



Visualizzazione Aerea	
ALLEGATO	
N° 1e	Fuori Scala



Visualizzazione Aerea	
ALLEGATO	
N° 1f	Fuori Scala



Zone

- PRG_A
- PRG_A/C
- PRG_B0
- PRG_B1
- PRG_C1
- PRG_C2
- PRG_CE
- PRG_D
- PRG_DE
- PRG_E1
- PRG_E2
- PRG_E3
- PRG_F1
- PRG_F2
- PRG_G
- PRG_H1
- PRG_H3
- PRG_I
- PRG_IS
- PRG_P
- PRG_PO
- PRG_SPA

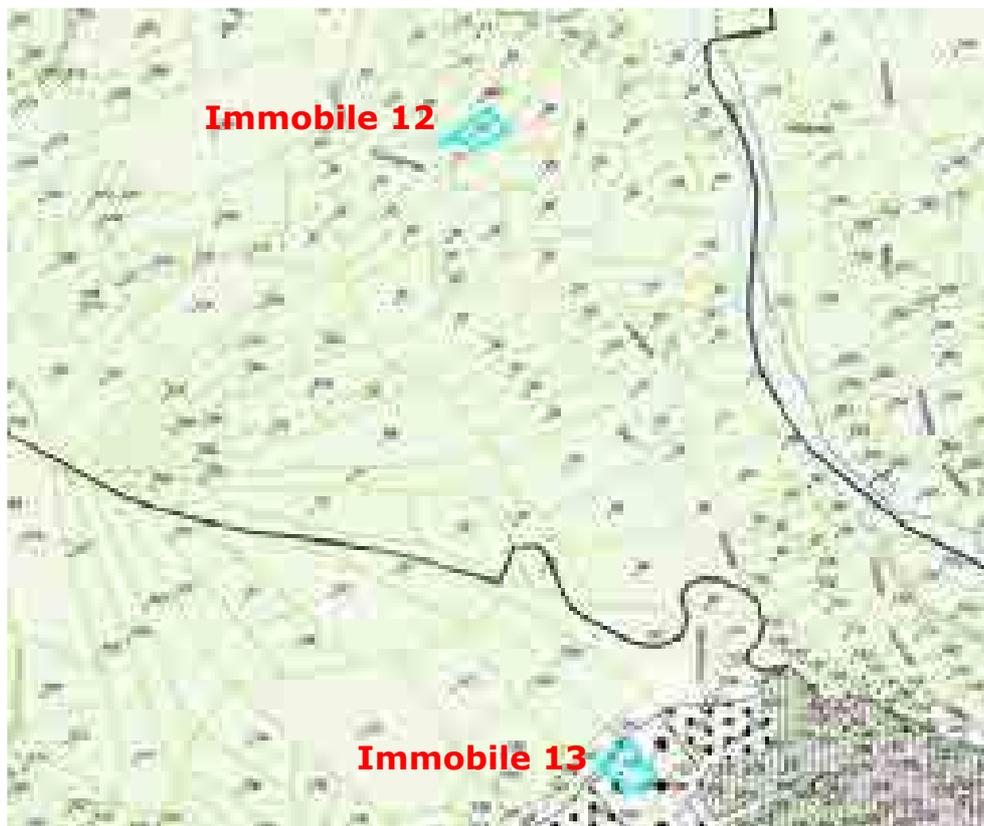
PRG	
ALLEGATO N° 2a	Fuori Scala



Zone

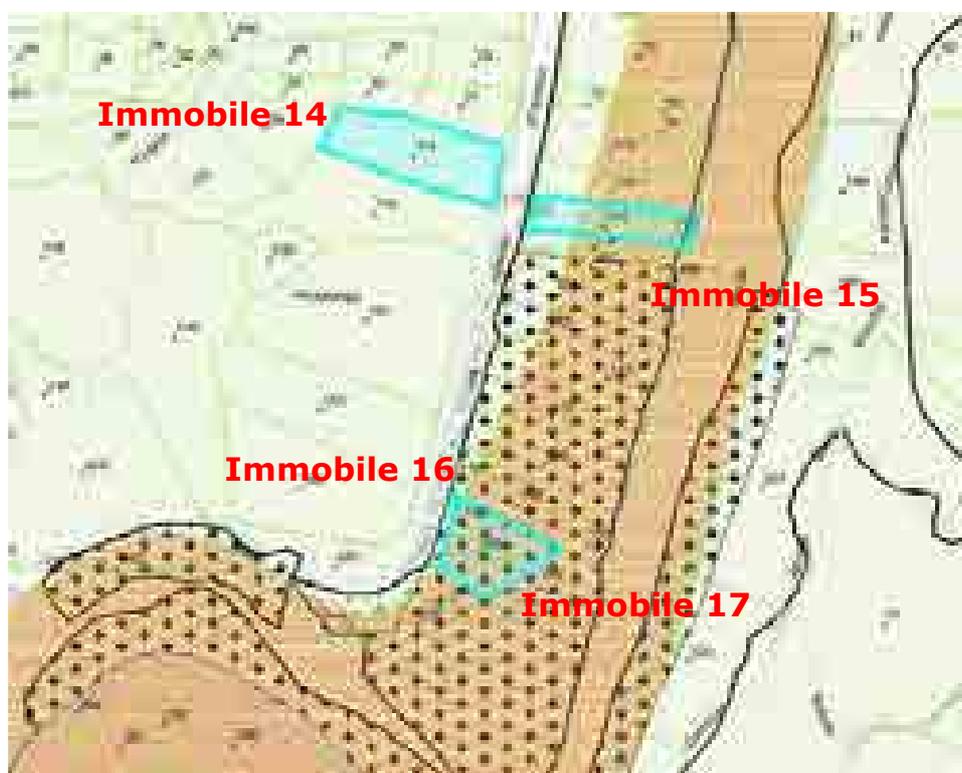
- PRG_A
- PRG_A/C
- PRG_B0
- PRG_B1
- PRG_C1
- PRG_C2
- PRG_CE
- PRG_D
- PRG_DE
- PRG_E1
- PRG_E2
- PRG_E3
- PRG_F1
- PRG_F2
- PRG_G
- PRG_H1
- PRG_H3
- PRG_I
- PRG_IS
- PRG_P
- PRG_PO
- PRG_SPA

PRG	
ALLEGATO N° 2b	
	Fuori Scala

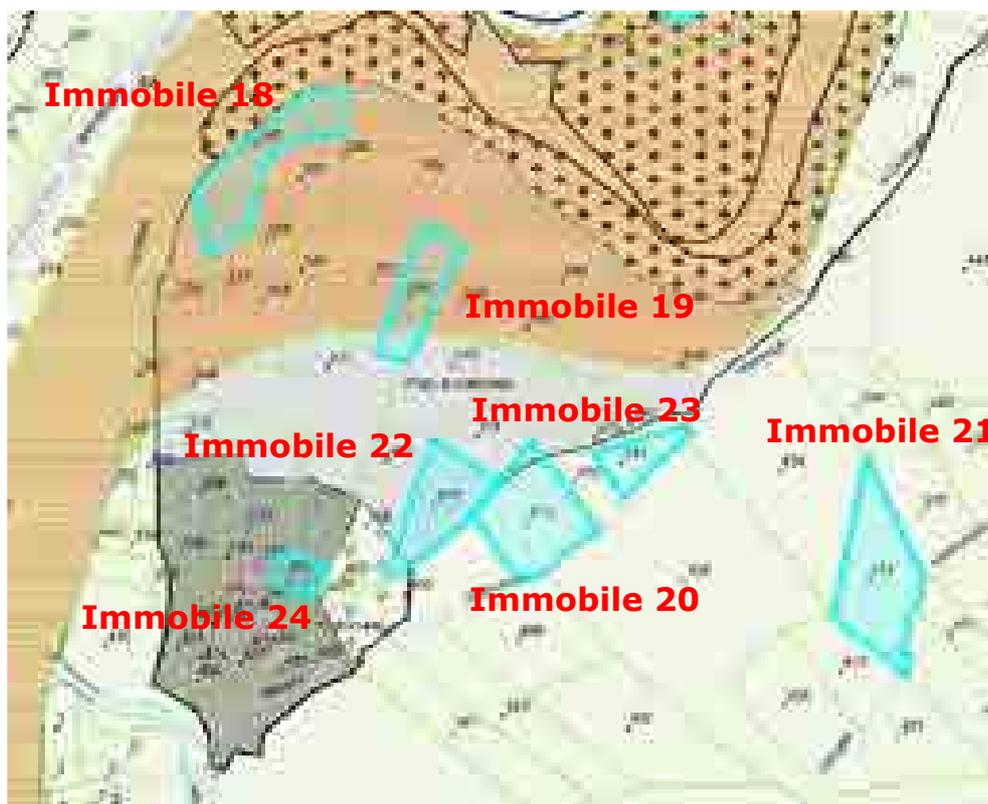


Zone

- PRG_A
- PRG_A/C
- PRG_B0
- PRG_B1
- PRG_C1
- PRG_C2
- PRG_CE
- PRG_D
- PRG_DE
- PRG_E1
- PRG_E2
- PRG_E3
- PRG_F1
- PRG_F2
- PRG_G
- PRG_H1
- PRG_H3
- PRG_I
- PRG_I3
- PRG_P
- PRG_PO
- PRG_SPA

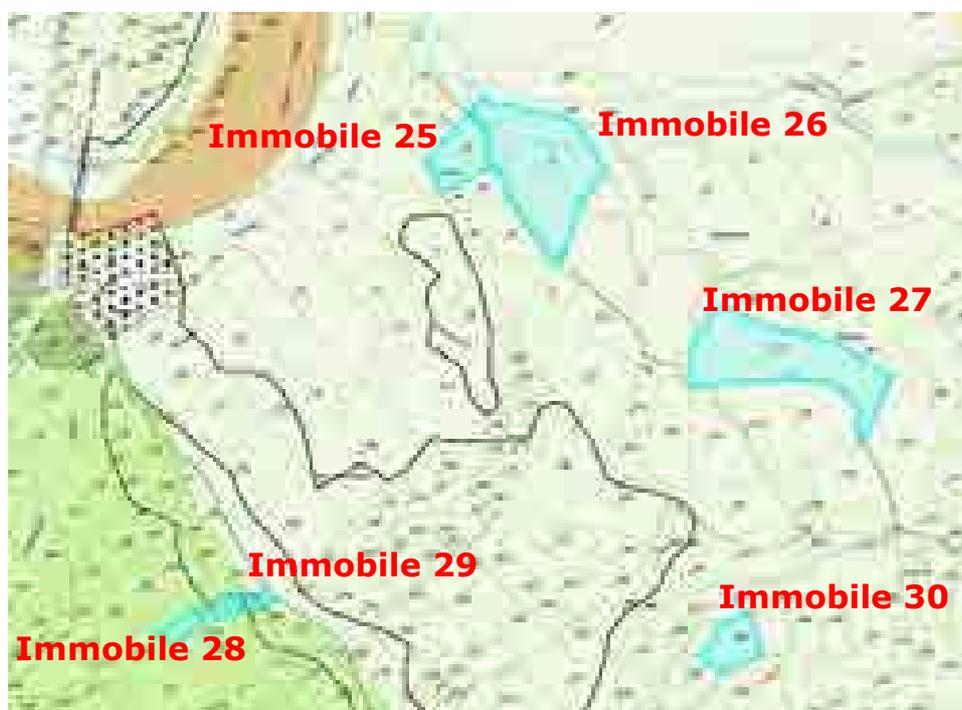


PRG	
ALLEGATO N° 2C	
	Fuori Scala



Zone

- PRG_A
- PRG_A/C
- PRG_B0
- PRG_B1
- PRG_C1
- PRG_C2
- PRG_CE
- PRG_D
- PRG_DE
- PRG_E1
- PRG_E2
- PRG_E3
- PRG_F1
- PRG_F2
- PRG_G
- PRG_H1
- PRG_H3
- PRG_I
- PRG_IS
- PRG_P
- PRG_PO
- PRG_SPA



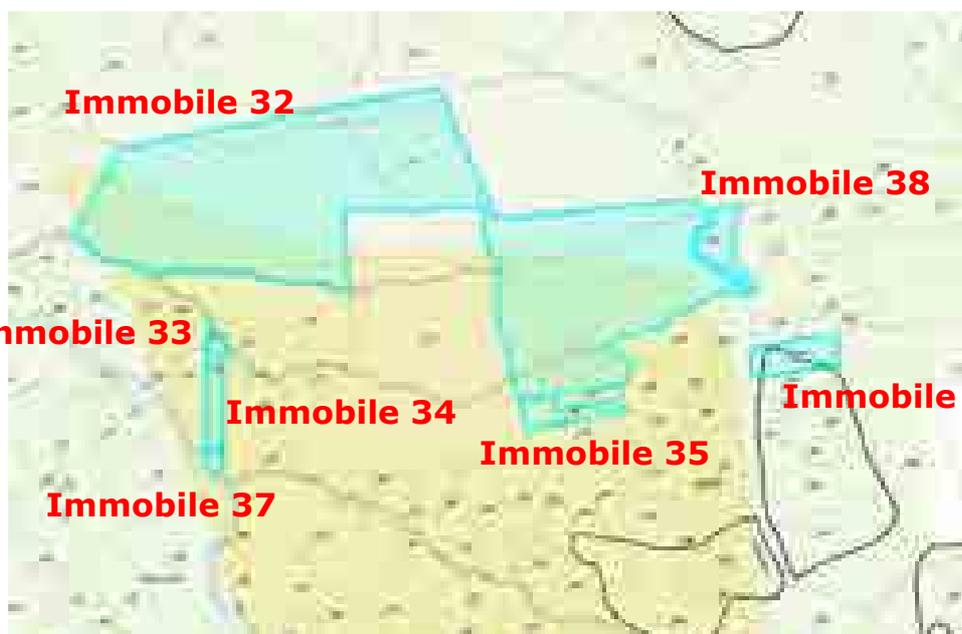
PRG	
ALLEGATO N° 2d	
	Fuori Scala



Immobilabile 31

Zone

-
- PRG_A
- PRG_A/C
- PRG_B0
- PRG_B1
- PRG_C1
- PRG_C2
- PRG_CE
- PRG_D
- PRG_DE
- PRG_E1
- PRG_E2
- PRG_E3
- PRG_F1
- PRG_F2
- PRG_G
- PRG_H1
- PRG_H3
- PRG_I
- PRG_IS
- PRG_P
- PRG_PO
- PRG_SPA



Immobilabile 32

Immobilabile 38

Immobilabile 33

Immobilabile 34

Immobilabile 36

Immobilabile 37

Immobilabile 35

PRG	
ALLEGATO N° 2e	Fuori Scala

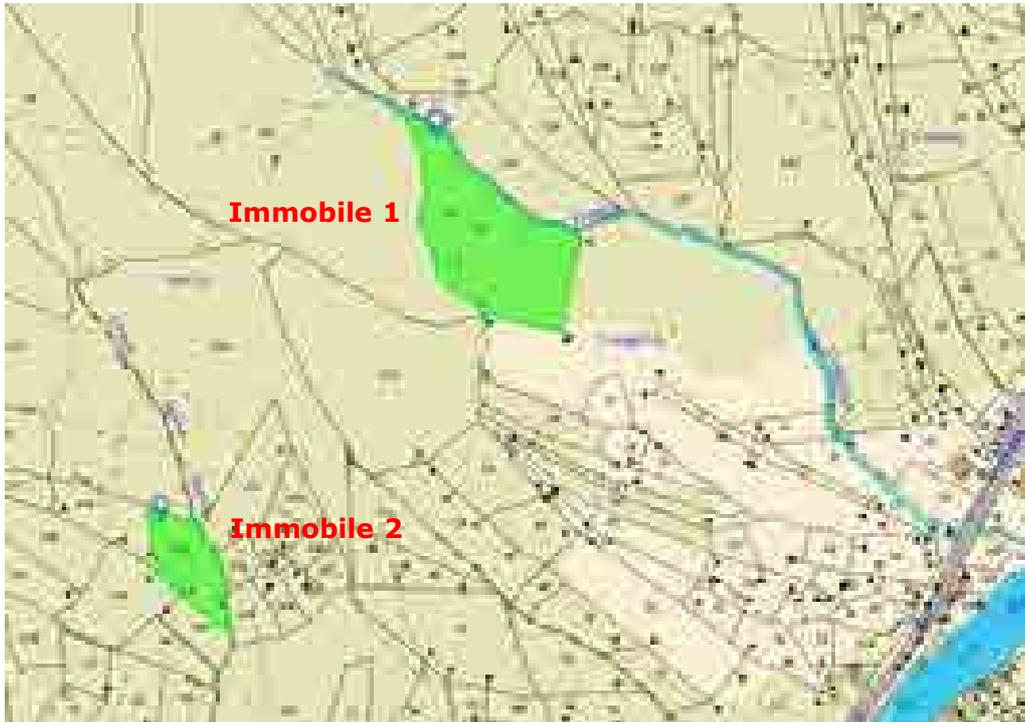


Immobile 39

Zone

- PRG_A
- PRG_A/C
- PRG_B0
- PRG_B1
- PRG_C1
- PRG_C2
- PRG_CE
- PRG_D
- PRG_DE
- PRG_E1
- PRG_E2
- PRG_E3
- PRG_F1
- PRG_F2
- PRG_G
- PRG_H1
- PRG_H3
- PRG_I
- PRG_IS
- PRG_P
- PRG_PO
- PRG_SPA

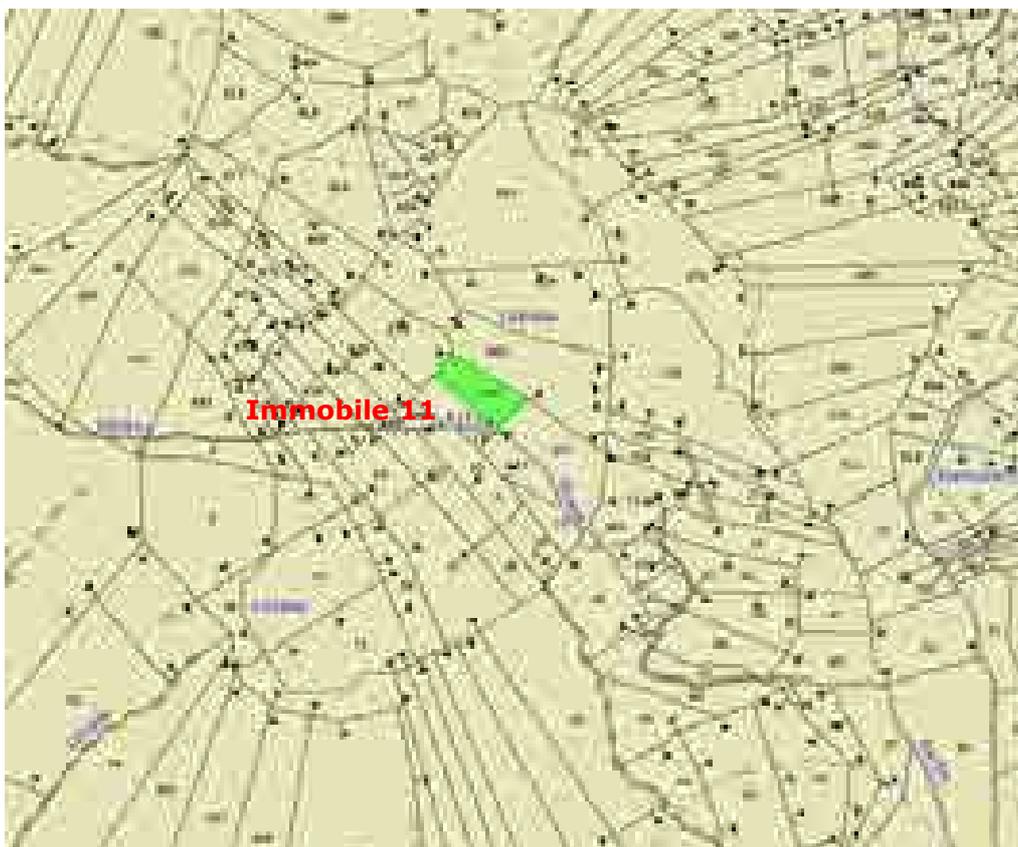
PRG	
ALLEGATO N° 2f	
	Fuori Scala



Catasto TERRENI - Estratti di Mappa
NCT di Rezzoaglio - Foglio 59 + Foglio 60

ALLEGATO
N° 3a

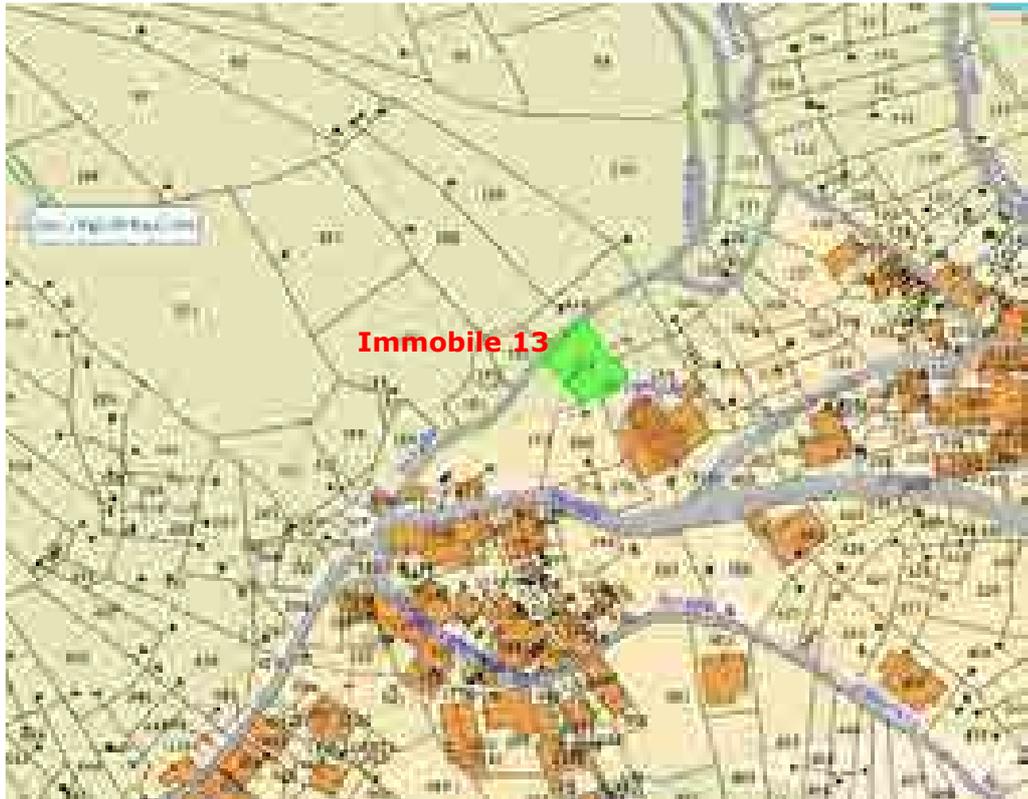
Fuori Scala



Catasto TERRENI - Estratti di Mappa
NCT di Rezzoaglio - Foglio 72 + Foglio 78

ALLEGATO
N° 3b

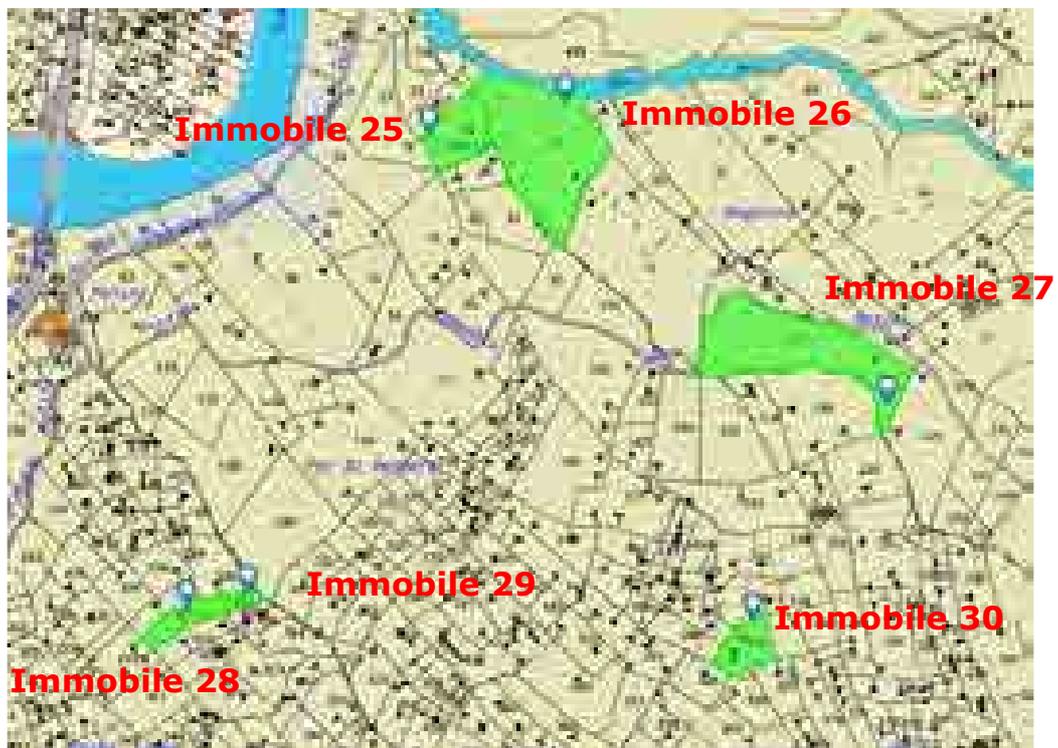
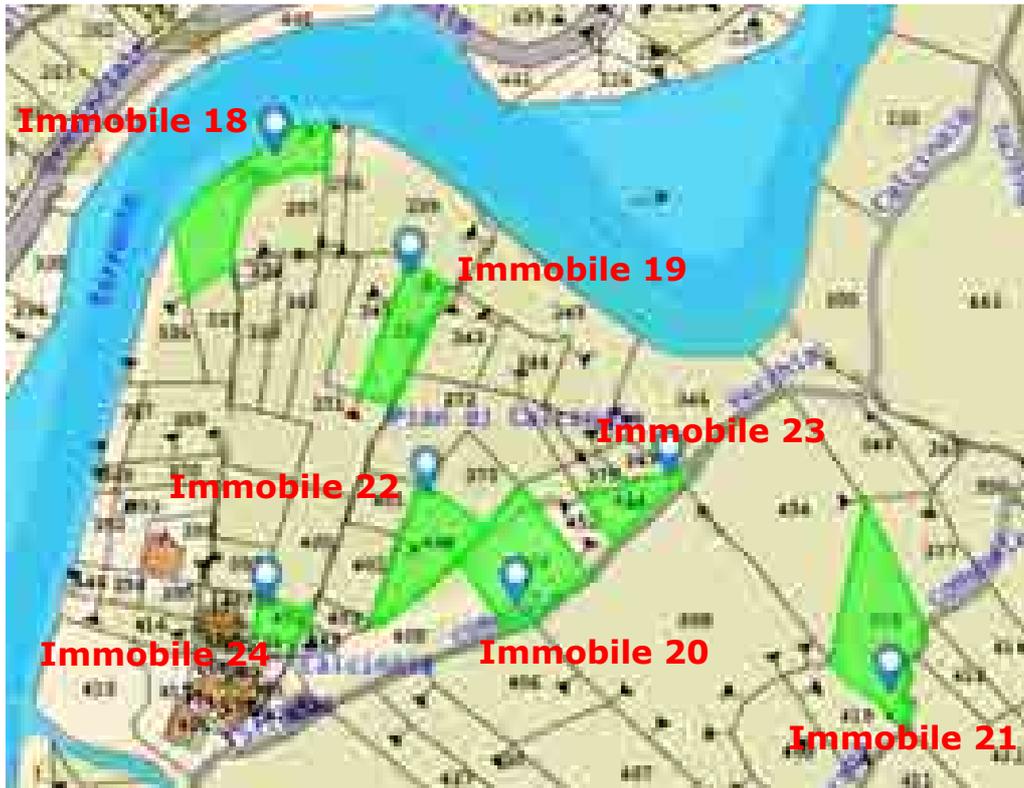
Fuori Scala



Catasto TERRENI - Estratti di Mappa
NCT di Rezzoaglio - Foglio 79

ALLEGATO
N° 3C

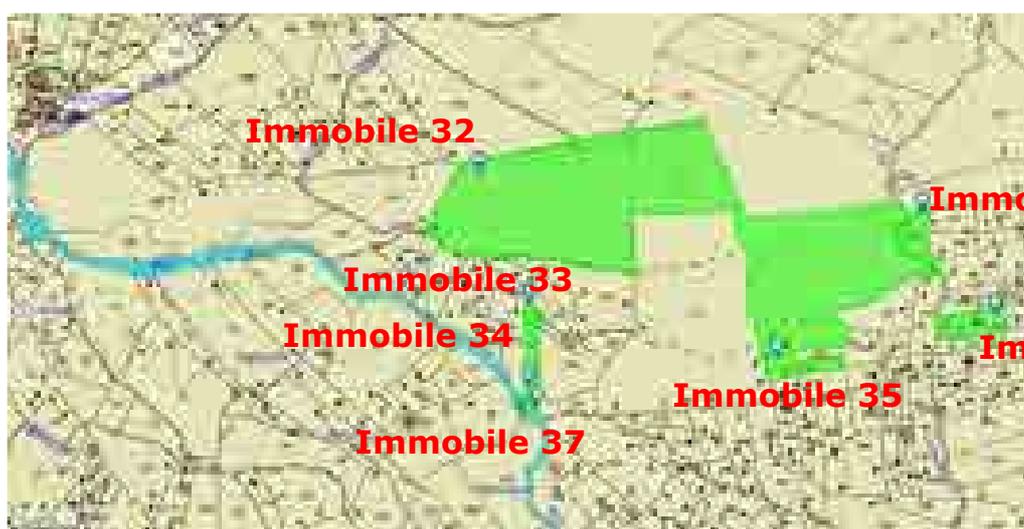
Fuori Scala



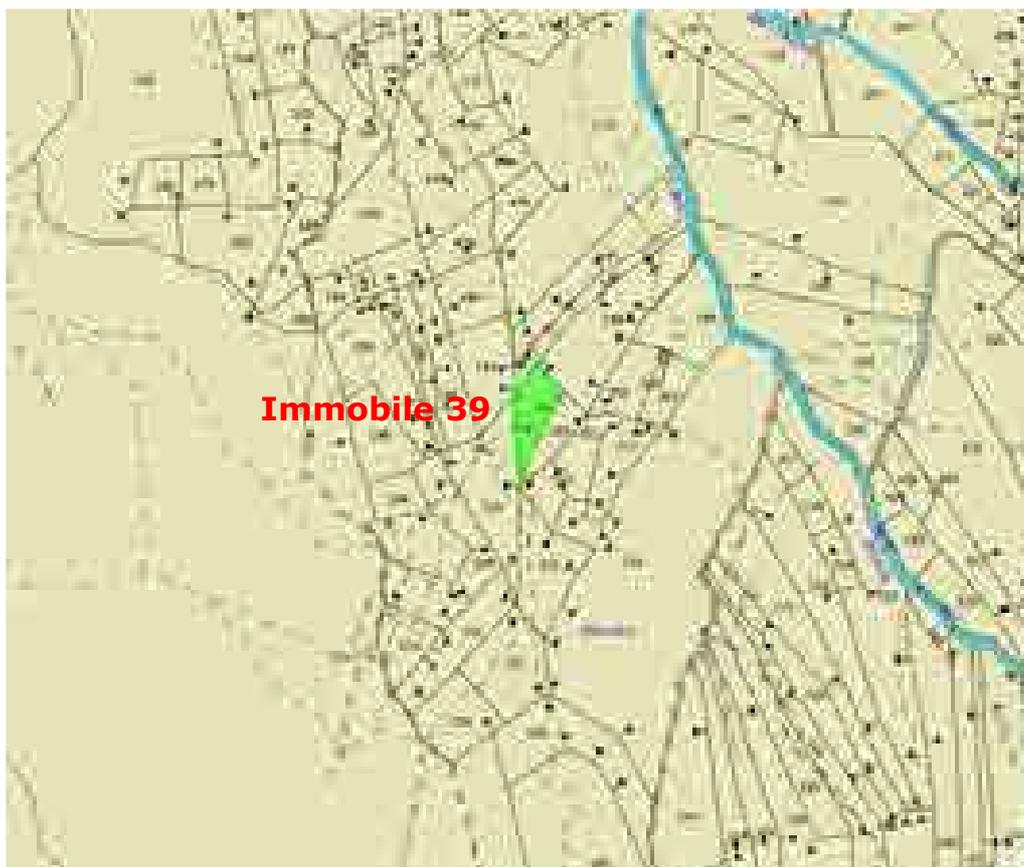
Catasto TERRENI - Estratti di Mappa
NCT di Rezzoaglio - Foglio 79 + Foglio 80

ALLEGATO
N° 3d

Fuori Scala



Catasto TERRENI - Estratti di Mappa NCT di Rezzoaglio - Foglio 81 + Foglio 83	
ALLEGATO N° 3e	Fuori Scala



Catasto TERRENI - Estratti di Mappa
NCT di Rezzoaglio - Foglio 109

ALLEGATO
N° 3f

Fuori Scala



In primo piano Confine Nord-Est dell'immobile 3 (a sx del Rio Croaia)
Sullo sfondo in alto a sinistra, alle spalle degli alberi in vista, è localizzato l'Immobile 1



Vista dalla strada della Calcinara del fronte collinare dove sono localizzati,
In alto: Immobile 2 (posizione centrale, verso destra), Immobile 8(lato sinistro)
Immobile 4 (a dx, a mezza costa)

In basso: Immobile 9 (posizione centrale), Immobili 5 e 6
Verso destra, a ridosso della SP 586

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO N° 4a	

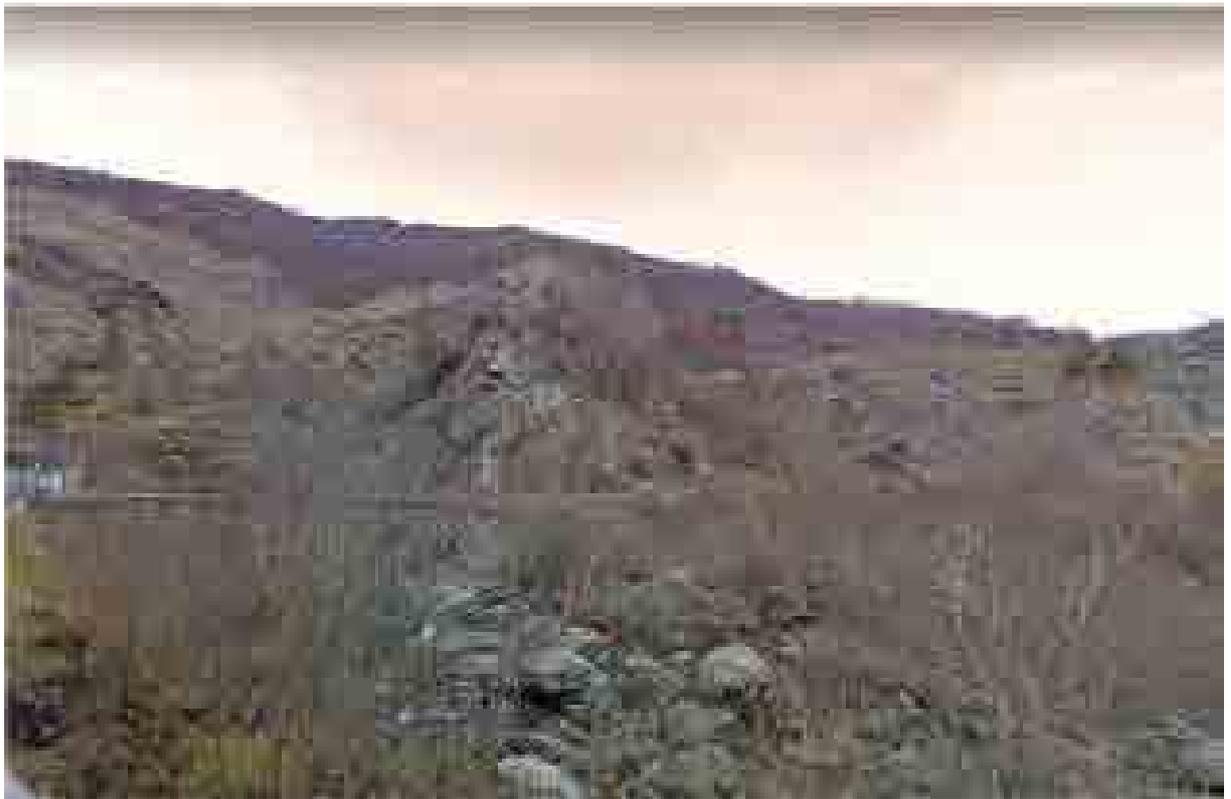


Immobilie 7: vista dalla SP 586 dell'area pianeggiante dove la particella è localizzata (Sulla destra, in avanti, tra il corrimano e il torrente Aveto)



Immobilie 10: vista dell'area pianeggiante dove la particella è localizzata (verso il fondo, a ridosso dell'Aveto)

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO N° 4b	



Vista del fronte collinare dove è localizzato, al centro verso l'alto, l'Immobile 11



Vista della parte leggermente declive dell'Immobile 13

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO N° 4C	



Vista del confine a valle dell'Immobile 14



Immobile 15: vista dell'area pianeggiante dove la particella è localizzata
(a centro immagine, a partire dai rovi in basso andando verso il fondo del pianoro)

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO N° 4d	



Oltre il guardrail, vista dell'Immobile 17 (l'area prativa) e del confine superiore dell'Immobile 16 (a sinistra del palo della rete elettrica, verso il basso)



Vista dei Piani di Calcinara dove sono localizzati l'Immobile 18 (sulla sinistra, oltre la linea elettrica) e l'Immobile 19 (a destra, prima della linea elettrica, più vicino al punto di scatto della foto)

Documentazione Fotografica

ALLEGATO
N° 4e



Vista dei piani di Calcinara dove sono localizzati L'immobile 22 (nella parte a valle della strada, a partire dal pino sulla destra) e, a salire lungo la collina a monte della strada, l'Immobile 20(a centro immagine) e l'Immobile 23 (sul lato sinistro)



Vista, presa dai Piani di Calcinara, del fronte collinare dove è localizzato, nella parte Centrale verso l'alto, l'Immobile 21

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO	
N° 4f	



Vista dell'Immobilabile 24, localizzato a sinistra del fabbricato posto a destra.



Vista, presa dal borghetto di Brignole, del fronte collinare dove sono localizzati gli Immobili 25 e 26 (a sinistra verso il basso), l'Immobilabile 27 (a sinistra a mezza costa), l'Immobilabile 30 (nella parte alta, sulla verticale a sinistra del fabbricato grigio) e gli Immobili 28 e 29 (a mezza costa, leggermente a destra dell'asse verticale del del fabbricato grigio)

Documentazione Fotografica

ALLEGATO
N° 4g



Vista, dalla SP 586, del fronte collinare, alle spalle del traliccio e sulla sinistra, dove sono localizzati, a partire da una quota a mezza costa a salire, gli Immobili 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38

Nota: alla presente documentazione fotografica mancano immagini, anche di identificazione di massima delle zone collinari di appartenenza, degli Immobili 12, 31 e 39, per particolari difficoltà di localizzazione degli stessi e/o di individuazione di punti di visuale favorevoli ad un riconoscimento anche sommario.

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO	
N° 4h	