

## Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2023-2024

<b>Scheda n. 1</b>		<b>Ex scuola comunale della Frazione Cavallotta</b>			
<b>DATI GENERALI</b>					
<i>Ubicazione</i>		Via Cavallotta			
<i>Dimensionamento</i>		mq 236 circa di S.U.L. per piano oltre piano interrato			
<i>Estratto di mappa</i>			<i>Estratto di PRGC</i>		
<b>DATI CATASTALI</b>					
<i>Foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Necessità di frazionamento</i>
84	232	1	B/5	2324 mc	no
Intestazione catastale		COMUNE DI SAVIGLIANO			
<b>DATI PRGC</b>					
<i>Area di PRGC</i>		<i>D.U. di PRGC</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>		
R4 – Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione.		Fuori D.U.	Aree a prevalente destinazione residenziale.		
<i>Rif. Norme di Attuazione</i>	<p><i>Art. 14 – R4 - Aree a capacità insediativi esaurita di recente edificazione</i>          (...) Per l'immobile "ex scuola della Cavallotta" si prescrive la conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche; non sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui al comma 3 precedente.</p> <p><i>Art. 10 – aree a prevalente destinazione residenziale: destinazione d'uso</i></p>				
<i>Vincoli</i>	Classe II				
<i>NOTE</i>	<p>L'immobile è costituito da un edificio che si eleva su due piani fuori terra ed è situato su terreno posto lungo la Strada Cavallotta, in zona baricentrica della Frazione; confina a nord con l'area agricola E2 di rispetto degli abitati e a est e ovest con aree residenziali siglate R4, a sud confina con la strada della Cavallotta.</p> <p>Il fabbricato, costruito oltre 50 anni fa, per la sua ubicazione presenta buona luminosità, panoramicità ed esposizione sul lato sud ed ha il prospetto principale, con visuale libera, che si affaccia su strada pubblica. L'immobile in oggetto con più di 50 anni di vetustà è stato oggetto di preventiva verifica dell'interesse artistico, storico archeologico</p>				

	<p>o etnoantropologico di cui all'art. 12, comma 2 del D. Lgs 42/2004.</p> <p>Il progetto di recupero dell'immobile dovrà innanzitutto prevedere interventi volti alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio (mantenimento delle dimensioni planovolumetriche, dei prospetti). Non sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui al comma 3 dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del PRGC. E' consentita la realizzazione di autorimesse e/o cantine nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40% in conformità a quanto previsto dall'art. 14 comma 5 e dall'art. 29 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente. Il fabbricato la cui realizzazione risale all'anno 1932, successivamente ampliato negli anni 1953/1954, è costituito da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• due piani fuori terra per complessivi mq. 236 circa di superficie utile lorda per piano e da un piano seminterrato</li> <li>• strutture in muratura;</li> <li>• tetto di copertura a falde con piccola e grossa orditura in legno e manto di copertura in tegole, in discreto stato di manutenzione;</li> <li>• le rifiniture delle unità immobiliari esistenti sono del tipo comune ed alquanto economiche;</li> <li>• gli impianti idrico, elettrico, di riscaldamento e citofonico sono da rifare in quanto in cattivo stato di manutenzione.</li> </ul> <p>In generale, l'intonaco e le rifiniture dell'edificio e delle singole unità immobiliari risentono dell'usura del tempo essendo mancata ad esse la normale manutenzione periodica; sono, pertanto bisognevoli di lavori straordinari.</p> <p>Le autorimesse private, di cui l'edificio è privo, possono eventualmente essere ricavate nella porzione libera del lotto.</p>
--	--

### STIMA DI MASSIMA

Lo scopo della **stima** è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in esame al fine di definire il prezzo a base d'asta.

Si ritiene opportuno ricercare tale valore per via sintetica (vedi pubblicazione "Sintesi Operativa di Estimo Urbano, industriale, locativo e fiscale" di Faust Romano, Edizione Maggioli), seguendo la stima per coefficienti di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona o in zone viciniori per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione, panoramicità, della diversa costruzione, del grado di vetustà, del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, del diverso stato di conservazione e manutenzione e delle caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio).

Il riferimento per la determinazione del prezzo più probabile viene effettuato per la destinazione residenziale ammessa dal P.R.G.C. Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a metro quadrato di superficie utile lorda, praticato per compra-vendite di unità immobiliari di nuova costruzione con destinazioni abitativa nei nuclei frazionali minori in posizione ottimale per caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche (appetibilità commerciale nei confronti del centro cittadino, panoramicità orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio) è pari ad €/mq. 1.150,00.

Tenendo come base tale prezzo unitario, e considerati i vincoli edilizi/urbanistici gravanti sugli immobili, si sono eseguite le comparazioni del caso con il bene da valutare rapportando e moltiplicando fra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso.

Il risultato così ottenuto identifica il probabile prezzo unitario da applicare al bene da valutare.

Coefficienti di merito:

1. Caratteristiche posizionali medie
  - zona agricola ma particolarmente appetibile: coeff. **0,90**
2. Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)
  - medie: coeff. **0,95**
3. Caratteristiche tecniche e funzionali
  - mediocri: coeff. **0,80**
4. Caratteristiche tipologiche

- fabbricato isolato con limitate destinazioni ammesse: coeff. **1,10**
- 5. Stato di conservazione e manutenzione
  - mediocre: coeff. **0,70**
- 6. Vetustà fisica
  - oltre 50 anni: coeff. **0,65**
- 7. Caratteristiche ambientali (salubrità della zona, rumorosità, comodità di parcheggio)
  - buone: coeff. **0,95**

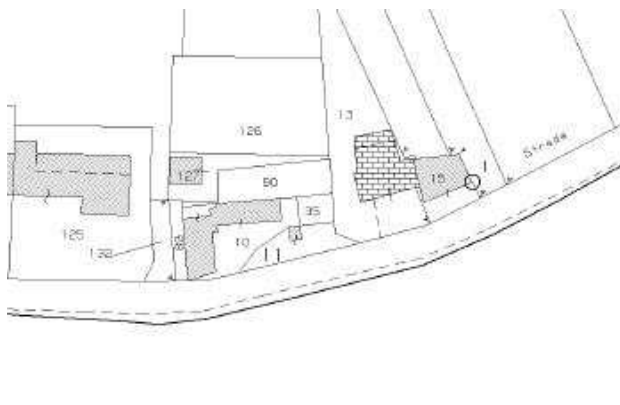
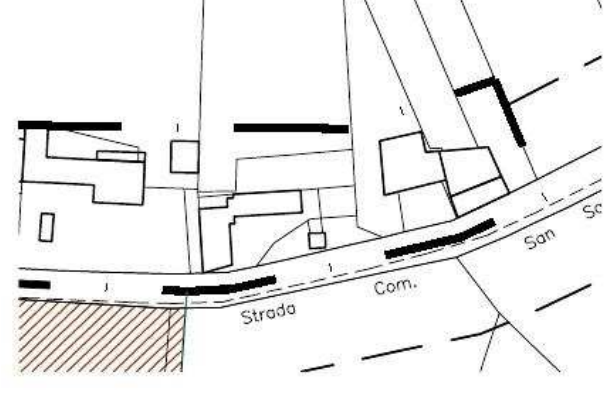
Probabile valore di mercato a metro quadrato di superficie utile lorda:

$$€ 1150,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,80 \times 1,10 \times 0,70 \times 0,65 \times 0,95 = € 368,00$$

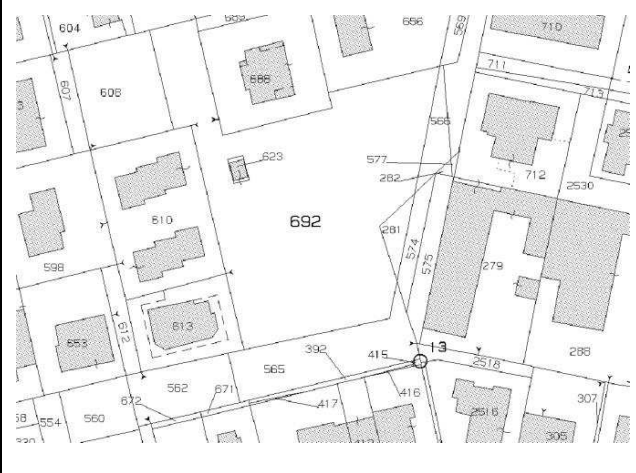
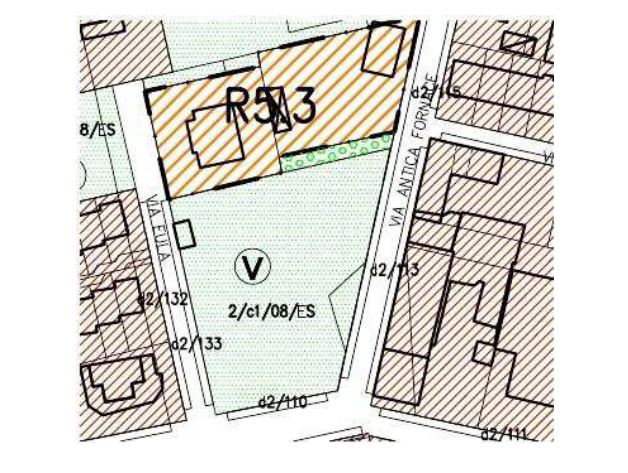
$$€ 368,00 \times \text{mq. } 472 = € 173.696,00$$

Probabile valore di mercato dell'immobile: € 173.696,00

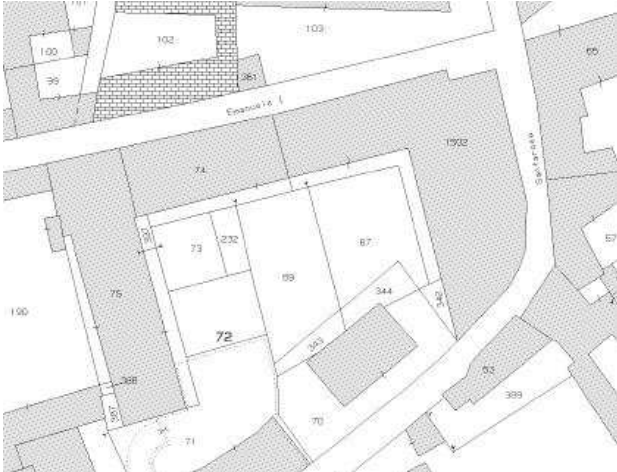

in cifra tonda **€ 173.700,00 (fuori campo IVA)**

<b>Scheda n. 2</b>		<b>Lotto sito nella Frazione di San Salvatore</b>			
<b>DATI GENERALI</b>					
<i>Ubicazione</i>		Frazione di San Salvatore			
<i>Dimensionamento</i>		mq 117			
<i>Estratto di mappa</i>			<i>Estratto di PRGC</i>		
					
<b>DATI CATASTALI</b>					
<i>Foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>CATEGORIA</i>	<i>Sup. catastale tot.</i>	<i>Sup. catastale interessata</i>	<i>Necessità di frazionamento</i>
91	11	E/3	117	117	no
Intestazione catastale		COMUNE DI SAVIGLIANO			
<b>DATI PRGC</b>					
<i>Area di PRGC</i>		<i>D.U. di PRGC</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>		
NR – Nuclei rurali e centri frazionali minori		Fuori D.U.	Nuclei rurali e centri frazionali minori		
<i>Rif. Norme di Attuazione</i>		<p><b>Art. 23 – NR Nuclei rurali e centri frazionali minori</b></p> <p>Comprendono le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.</p> <p>In essi oltre a quanto previsto sulle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;</li> <li>- commercio al minuto per beni di prima necessità;</li> <li>- esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;</li> <li>- artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura.</li> </ul> <p>Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per i residenti nell'annucleamento rurale, ovvero per i titolari di un'attività legittimamente insediata e debbono rispettare oltre alle prescrizioni di cui al comma 8 dell'art. 8, l'indice massimo di densità edilizia fondiaria pari a 0,6 mc/mq, il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40% ed un'altezza massima pari a mt. 8,50; in tal caso il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che preveda il mantenimento dell'abitazione in uso al richiedente in analogia all'art. 9 della L. 94/82.</p> <p>Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare oltre alle prescrizioni, già richiamate, del comma 8 dell'art. 8, l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq/mq, il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40% ed un'altezza massima pari a mt. 8,50.</p> <p>Per gli edifici esistenti, fatti salvi vincoli di intervento topograficamente individuati sono ammessi senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con sopraelevazioni ed</p>			

	ampliamenti di volume non superiori al 30%, purché compatibili con le tipologie esistenti, per le destinazioni precedentemente ammesse e sempreché non producano una altezza massima superiore a mt 8,50; 75 mc sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta. Si richiamano le disposizioni dell'art. 28, comma 1, lett. b), ultimo capoverso.
<i>Vincoli</i>	Classe II
<i>NOTE</i>	
<b>STIMA DI MASSIMA</b>	
A corpo: <b>€ 3.500,00 (fuori campo IVA)</b>	

<b>Scheda n. 3</b>		<b>Lotto sito in Via Antica Fornace - Verde privato inedificabile</b>			
<b>DATI GENERALI</b>					
<i>Ubicazione</i>		Via Antica Fornace			
<i>Dimensionamento</i>		mq 142 circa			
<i>Estratto di mappa</i>			<i>Estratto di PRGC</i>		
					
<b>DATI CATASTALI</b>					
<i>Foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>Qualità /classe</i>	<i>Sup. catastale tot.</i>	<i>Sup. catastale interessata</i>	<i>Necessità di frazionamento</i>
13	692	Semin Irrig 2	4068 mq	142 circa	SI
<i>Intestazione catastale</i>		COMUNE DI SAVIGLIANO			
<b>DATI PRGC</b>					
<i>Area di PRGC</i>		<i>D.U. di PRGC</i>		<i>Destinazioni d'uso</i>	
Verde privato inedificabile		D.U. 2		Verde privato inedificabile	
<i>Rif. Norme di Attuazione</i>		<p>Art. 33, comma 4 – Vincoli di intervento</p> <p>“Il P.R.G. individua le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate in quanto elementi di caratterizzazione e qualificazione ambientale. In dette aree sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato.</p> <p>Gli alberi ad alto fusto esistenti devono essere conservati e fatti oggetto di idonei interventi colturali e manutentivi; possono essere eliminati, con obbligo di reintegrazione, solo in caso di comprovata necessità.</p> <p>Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione, purché realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessivamente comunque non superiore a 15 mq. ed aventi h. massima non superiore a m. 3; sono altresì ammesse sistemazioni del suolo per il gioco e lo sport di carattere privato, con esclusione di strutture chiuse in elevazione.</p> <p>Eventuali autorimesse interrato sono ammesse secondo quanto prescritto nei singoli ambiti normativi sempreché siano ritenute compatibili con lo stato di fatto dell'area e della vegetazione esistente; è data comunque facoltà all'Autorità Comunale, sentita la C.E. di vietare nei singoli casi l'emergere della costruzione dal piano del terreno sistemato.”</p>			
<i>Vincoli</i>		Classe II – Fascia C Macra			
<i>NOTE</i>					

<b>STIMA DI MASSIMA</b>
<p>La destinazione d'uso – verde privato inedificabile – rende l'area priva di capacità edificatoria per cui si ritiene debba essere valutata con le modalità previste dalla monetizzazione delle aree a standards urbanistici ex art. 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 6 del 09/01/2007.</p> <p>Rilevato che le ditte confinanti ricadono in area R5 – aree di completamento- il valore stabilito con D.G.C. sopra citata, per interventi edilizi in aree residenziali, ammonta a euro/mq. 55,13. Si ritiene equo, per il terreno di che trattasi, il valore complessivo di <b>euro <u>7.828,46 (fuori campo IVA)</u></b></p>

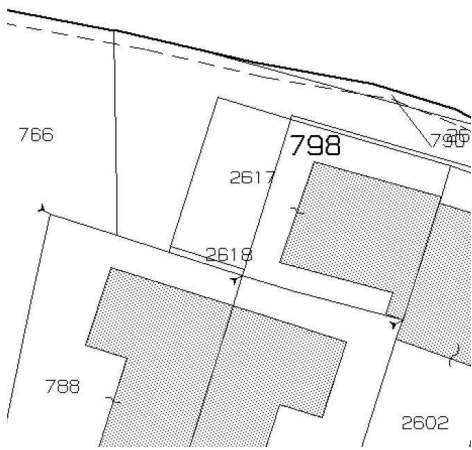

<b>Scheda n. 4</b>		<b>Via Jerusalem – Area R1.1</b>			
<b>DATI GENERALI</b>					
<i>Ubicazione</i>		Via Jerusalem			
<i>Dimensionamento</i>		mq 291			
<i>Estratto di mappa</i>			<i>Estratto di PRGC</i>		
					
<b>DATI CATASTALI</b>					
<i>Foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>Qualità /classe</i>	<i>Sup. catastale tot.</i>	<i>Sup. catastale interessata</i>	<i>Necessità di frazionamento</i>
113	72	Ente Urbano	171	171	no
113	73	Ente Urbano	120	120	no
<i>Intestazione catastale</i>		COMUNE DI SAVIGLIANO			
<b>DATI PRGC</b>					
<i>Area di PRGC</i>		<i>D.U. di PRGC</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>		
R1.1 - Complessi di interesse storico artistico ambientale		D.U. 1	Aree a prevalente destinazione residenziale		
<i>Rif. Norme di Attuazione</i>	<p>Art. 11 - Complessi di interesse storico artistico ambientale (....) comma 9:</p> <p><i>Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse, depositi o simili (cantinole, sgomberi, depositi attrezzi, ripostigli), totalmente interrati, anche privati, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti o previste; nel caso di intervento su immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 o comunque sottoposti al parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici le relative specifiche prescrizioni si intendono prevalenti sulle norme di cui al presente comma.</i></p>				
<i>Vincoli</i>	Classe II – Fascia C Macra				
<i>NOTE</i>					

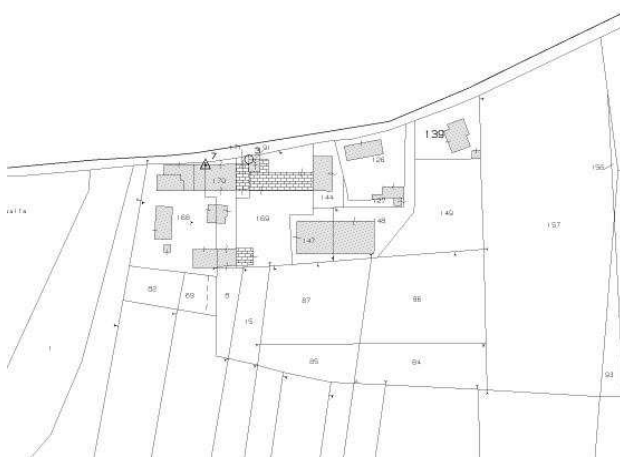

STIMA DI MASSIMA
------------------

<p>La destinazione d'uso – R1.1 area libera non edificabile – rende l'area priva di capacità edificatoria per cui si ritiene debba essere valutata con le modalità previste dalla monetizzazione delle aree a standards urbanistici ex art. 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., approvata con D.G.C. n. 6 del 09/01/2007.</p>
--

<p>Rilevato che la destinazione del lotto è R1 –complessi di interesse storico, artistico e ambientale- il valore stabilito con D.G.C. sopra citata, per interventi edilizi in aree residenziali, ammonta a euro/mq. 73,50. Si ritiene equo, per il terreno di che trattasi, il valore complessivo di <b>euro <u>21.388,50 (fuori campo IVA)</u></b>.</p>
---



<b>Scheda n. 6</b>		<b>Lotto sito in Via San Ciriaco. Aree private pertinenziali speciali prive di capacità edificatoria</b>			
<b>DATI GENERALI</b>					
<i>Ubicazione</i>		Via San Ciriaco			
<i>Dimensionamento</i>		mq 13			
<i>Estratto di mappa</i>			<i>Estratto di PRGC</i>		
					
<b>DATI CATASTALI</b>					
<i>Foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>Qualità /classe</i>	<i>Sup. catastale tot.</i>	<i>Sup. catastale interessata</i>	<i>Necessità di frazionamento</i>
19	2618	Seminativo Arb 1	mq 13	mq 13	no
<i>Intestazione catastale</i>		COMUNE DI SAVIGLIANO			
<b>DATI PRGC</b>					
<i>Area di PRGC</i>		<i>D.U. di PRGC</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>		
Aree private pertinenziali speciali prive di capacità edificatoria		D.U. 5	Aree private pertinenziali speciali prive di capacità edificatoria		
<i>Rif. Norme di Attuazione</i>		<p><i>Art 33 comma 5 - Aree private pertinenziali speciali prive di capacità edificatoria.</i></p> <p>Le aree topograficamente individuate quali "aree private pertinenziali speciali prive di capacità edificatoria" rappresentano porzioni della superficie fondiaria delle varie categorie di aree del P.R.G. in cui ricadono, destinate ad area di pertinenza e perciò utilizzabili per tutti gli usi compatibili (corte, piazzale, deposito all'aperto, parcheggio, verde, etc. ...) ma inutilizzabili ai fini edificatori in quanto prive di capacità edificatoria propria.</p>			
<i>Vincoli</i>		Classe II – Fascia C			
<i>NOTE</i>					
<b>STIMA DI MASSIMA</b>					
€/mq 61,00					
€/mq 61,00 * mq. 13 = <b>€ 793,00 (fuori campo IVA)</b>					

<b>Scheda n. 7</b>		<b>Ex scuola comunale della Frazione Santa Rosalia</b>			
<b>DATI GENERALI</b>					
<i>Ubicazione</i>		Strada Santa Rosalia			
<i>Dimensionamento</i>		mq 121,00 circa di S.U.L.			
<i>Estratto di mappa</i>			<i>Estratto di PRGC</i>		
					
<b>DATI CATASTALI</b>					
<i>Foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>consistenza</i>	<i>Necessità di frazionamento</i>
8	139	/	/	363 mc	si
Intestazione catastale		COMUNE DI SAVIGLIANO			
<b>DATI PRGC</b>					
<i>Area di PRGC</i>		<i>D.U. di PRGC</i>		<i>Destinazioni d'uso</i>	
NR – Nuclei rurali e centri frazionali minori		Fuori Distretto		Nuclei rurali e centri frazionali minori	
<i>Rif. Norme di Attuazione</i>		<p><b>Art. 23 - NR - Nuclei rurali e centri frazionali minori.</b></p> <p>1. Comprendono le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.</p> <p>2. In essi oltre a quanto previsto sulle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;</li> <li>• commercio al minuto per beni di prima necessità;</li> <li>• esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;</li> <li>• artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura.</li> </ul> <p>Non è consentita negli annucleamenti rurali la costruzione di allevamenti zootecnici intensivi.</p> <p>3. Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per i residenti nell'annucleamento rurale, ovvero per i titolari di un'attività legittimamente insediata e debbono rispettare oltre alle prescrizioni di cui al comma 8 dell'art. 8, l'indice massimo di densità edilizia fondiaria pari a 0,6 mc/mq, il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40% ed un'altezza massima pari a mt 8,50; in tal caso il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che preveda il mantenimento dell'abitazione in uso al richiedente in analogia all'art. 9 della L. 94/82.</p> <p>4. Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare oltre alle prescrizioni, già richiamate, del comma 8 dell'art. 8, l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq/mq, il rapporto di copertura sul lotto non</p>			

	<p>superiore al 40% ed un'altezza massima pari a mt. 8,50.</p> <p>5. Per gli edifici esistenti, fatti salvi vincoli di intervento topograficamente individuati sono ammessi senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con sopraelevazioni ed ampliamenti di volume non superiori al 30%, purché compatibili con le tipologie esistenti, per le destinazioni precedentemente ammesse e sempreché non producano una altezza massima superiore a mt. 8,50; 75 mc sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta. Si richiamano le disposizioni dell'art. 28, comma 1, lett. b), ultimo capoverso.</p> <p>6. Per l'immobile "ex scuola di San Salvatore" si prescrivono la conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche e l'eliminazione del corpo aggiunto presente sul lato est; non sono consentiti gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui al comma precedente.</p> <p>7. In sede di intervento sull'edificio ex scuola elementare della frazione S. Rosalia si richiama il rispetto delle condizioni fissate nel parere rilasciato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo; in particolare si dovranno porre particolari attenzioni in sede di recupero mediante una progettazione atta a preservare e valorizzare i caratteri tipologici della struttura limitando la possibilità di effettuare demolizioni alle superfetazioni o per limitate porzioni da valutarsi puntualmente.</p>
Vincoli	<p>Classe II</p> <p>D.Lgs. 490/99 (ex L. 1089/39)</p>
NOTE	<p>L'edificio presenta una pianta regolare ad un piano fuori terra. Le facciate in mattoni faccia a vista sono definite da ampie finestre rettangolari. L'ingresso principale è posizionato sul lato ovest dell'edificio. Sul lato sud del lotto è presente un basso fabbricato adibito a ricovero attrezzi.</p> <p>L'edificio è stato adibito a scuola elementare fino al 1980 circa. Successivamente è stato utilizzato come circolo ricreativo frazionale. Dal 2013 l'edificio non è stato più utilizzato. L'immobile in oggetto con più di 50 anni di vetustà è stato oggetto di preventiva verifica dell'interesse artistico, storico archeologico o etnoantropologico di cui all'art. 12, comma 2 del D. Lgs 42/2004.</p>
<b>STIMA DI MASSIMA</b>	
<p>Lo scopo della <b>stima</b> è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in esame al fine di definire il prezzo a base d'asta.</p> <p>Si ritiene opportuno ricercare tale valore per via sintetica (vedi pubblicazione "Sintesi Operativa di Estimo Urbano, industriale, locativo e fiscale" di Faust Romano, Edizione Maggioli), seguendo la stima per coefficienti di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona o in zone viciniori per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione, panoramicità, della diversa costruzione, del grado di vetustà, del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, del diverso stato di conservazione e manutenzione e delle caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio).</p> <p>Il riferimento per la determinazione del prezzo più probabile viene effettuato per la destinazione residenziale ammessa dal P.R.G.C. Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a metro quadrato di superficie utile lorda, praticato per compra-vendite di unità immobiliari di nuova costruzione con destinazioni abitativa nei nuclei frazionali minori in posizione ottimale per caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche (appetibilità commerciale nei confronti del centro cittadino, panoramicità orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio) è pari ad €/mq. 1.150,00.</p> <p>Tenendo come base tale prezzo unitario, e considerati i vincoli edilizi/urbanistici gravanti sugli immobili, si sono eseguite le comparazioni del caso con il bene da valutare rapportando e moltiplicando fra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso.</p> <p>Il risultato così ottenuto identifica il probabile prezzo unitario da applicare al bene da valutare.</p> <p>Coefficienti di merito:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Caratteristiche posizionali medie <ul style="list-style-type: none"> <li>• zona agricola ma particolarmente appetibile: coeff. <b>0,90</b></li> </ul> </li> </ol>	

2. Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)
  - medie: coeff. **0,95**
3. Caratteristiche tecniche e funzionali
  - mediocri: coeff. **0,80**
4. Caratteristiche tipologiche
  - fabbricato isolato con limitate destinazioni ammesse: coeff. **1,10**
5. Stato di conservazione e manutenzione
  - mediocre: coeff. **0,95**
6. Vetustà fisica
  - oltre 50 anni: coeff. **0,65**
7. Caratteristiche ambientali (salubrità della zona, rumorosità, comodità di parcheggio)
  - buone: coeff. **0,95**

Probabile valore di mercato a metro quadrato di superficie utile lorda:

$$€ 1150,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,80 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,65 \times 0,95 = € 507,60$$

$$€ 507,60 \times \text{mq. } 121 = € 61.419,60$$

Probabile valore di mercato dell'immobile: € 61.419,60

in cifra tonda **€ 61.420 (fuori campo IVA)**