

Bene 1 – FABBRICATO CIVILE – Località Chiosa n.3 Carro (La Spezia)

Tabella A – Parametrazione di valori delle quotazioni immobiliari

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2021)	Zona Extraurbana/FRAZIONI E PARTE RESIDUALLE DEL TERRITORIO CON EDIFICAZIONE SPARSA con codice di zona R1, Microzona catastale n.0, Abitazioni civili valori da un minimo di 900 €/mq. ad un massimo di 1350 €/mq	1000 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2022)	Zona FRAZIONI E PARTE RESIDUALE DEL TERRITORIO CON EDIFICAZIONE SPARSA Abitazioni in stabili di fascia media: valore minimo 722,55 €/mq. – valore medio 951,23 €/mq. – valore massimo 1179,91 €/mq.	951,23 €/mq.
<a href="https://www.mercato-immobiliare.info/liguria/la-spezia.html">https://www.mercato-immobiliare.info/liguria/la-spezia.html</a> (quotazioni settembre 2022)	media quotazioni appartamenti a Carro 950 €/mq.	950 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **950 €**.

Tabella B – Coefficienti di differenziazione

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di differenziazione
localizzazione dell'edificio	0,9 – 1,05	Periferica rispetto al centro del paese ed isolata nel versante boschivo. Necessaria autovettura.	0,92
parcheggio	0,95 – 1,05	Presenza di aree per parcheggio autovetture in terreni circostanti il fabbricato (stessa proprietà)	1,00
Edificio vetustità e stato di conservazione	0,8 – 1,05	Edificio rurale sottoposto a parziale ristrutturazione intorno agli anni 2.000, con ampliamento e recupero del sottotetto. Interventi non ancora ultimati in particolare nella finitura delle facciate del fabbricato.	0,97
Immobile stato di conservazione	0,95 – 1,05	Discreto	0,99
luminosità	0,9 – 1,05	buona	1
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposizione sulle quattro direzioni; principale verso sud verso il fondovalle; a nord limitata dal terrazzamento soprastante. Vista sui boschi circostanti.	1,00
riscaldamento	1 – 1,05	autonomo	1,00
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	D	1,00
accessibilità	0,8 – 1,05	Tre piani. Primo e secondo piano senza ascensore. Il fabbricato è accessibile mediante strada carrabile	1,00
stato locativo	0,8 – 1,05	libero	1,05
		<b>Coefficiente di differenziazione</b> (prodotto tra i vari coefficienti)	<b>0,93</b>

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$950 \text{ €/mq.} \times 0,93 = 883,50 \text{ €/mq.}$$

Bene 3 – terreno 497 - BOX AUTO – Località Chiosa n.3 Carro (La Spezia)

Tabella C – Parametrazione di valori delle quotazioni immobiliari

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2021)	Zona Extraurbana/FRAZIONI E PARTE RESIDUALLE DEL TERRITORIO CON EDIFICAZIONE SPARSA con codice di zona R1, Microzona catastale n.0, Box auto valori da un minimo di 400 €/mq. ad un massimo di 600 €/mq	400 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2022)	Zona FRAZIONI E PARTE RESIDUALE DEL TERRITORIO CON EDIFICAZIONE SPARSA Box auto: valore minimo 327 €/mq. – valore medio 439 €/mq. – valore massimo 551 €/mq.	327 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **350 €**.

Tabella D – Coefficienti di differenziazione

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di differenziazione
localizzazione	0,9 – 1,05	Adiacenti all'immobile residenziale, il box A alla stessa quota e il box B ad un livello inferiore.	1,00
Edificio vetustà e stato di conservazione	0,8 – 1,05	Box A: in scarso stato di conservazione, nello specifico provvisto di tubi e martinetti meccanici sulla muratura perimetrale che puntellano la copertura, che all'esterno è protetta da un foglio di polietilene (nylon); Box B: buono stato di conservazione	0,90
accessibilità	0,8 – 1,05	Box A: allo stesso piano del fabbricato di abitazione; Box B: accessibile mediante un sentiero scosceso.	0,98
stato locativo	0,8 – 1,05	libero	1,05
		<b>Coefficiente di differenziazione</b> (prodotto tra i vari coefficienti)	<b>0,93</b>

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$350 \text{ €/mq.} \times 0,93 = 325,50 \text{ €/mq.}$$

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it