



### **3- STATO DI POSSESSO - CALCOLO DELLA CONSISTENZA**

Il compendio immobiliare del nuovo polo universitario è proprietà della Amministrazione Provinciale di Imperia con sede in viale Matteotti, 147, 18100 Imperia.

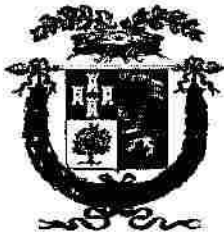
Al fine del calcolo della superficie virtuale del compendio immobiliare oggetto di perizia per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato, si applicano i coefficienti correttivi alle superfici generali così come si evince dal sottostante prospetto:

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE VIRTUALE</b>		
Superfici coperte lorde P.T/P.1/P.2	Mq. 3167,00	MQ. 3167,00
Terrazzi - aree esterne coperte	Mq. 1784,00 x 0,10	MQ. 178,40
Superfici esterne- park	Mq. 7000,00 x 0,05	MQ. 350,00
Piccolo fabbricato annesso	Mq. 40,00 x 0,50	MQ. 20,00
		MQ. 3715,40
<b>SUPERFICIE VIRTUALE TOTALE</b>		<b>Arr. 3.700,00 MQ.</b>

### **4- CRITERI PER LA VALUTAZIONE-DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILE**

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo.

Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la



## Amministrazione Provinciale di Imperia

SETTORE: AMBIENTE-PATRIMONIO-EDILIZIA SCOLASTICA

Ufficio Patrimonio-Edilizia Scolastica  
Viale Matteotti n. 147 - 18100 IMPERIA  
P.IVA - Cod. Fisc. 00247260086  
Tel. 0183 7041 - Fax. 0183 704318  
[protocollo@pec.provincia.imperia.it](mailto:protocollo@pec.provincia.imperia.it)

cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima.

Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima). Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

La necessità di conoscere il valore di un bene ricorre ogni qualvolta esso deve soddisfare precise esigenze economiche, che non possono trovare riscontro nelle comuni cognizioni degli operatori economici. Purtroppo non è sempre agevole recepire la portata o la influenza dei vari fattori che presiedono alla formazione ed alla evoluzione del valore degli singoli beni.

Ciò significa che non esiste una sicura ed univoca base o scala di misura, che consenta al perito di operare senza tema di errore. I beni economici sono tali proprio in virtù della loro intrinseca connessione al concetto del valore economico, il quale non potrà mai considerarsi entità assoluta ed incontestabile.

Ne consegue che la valutazione, o per meglio dire, il procedimento estimativo coinvolge, di norma, una serie di molteplici e variegati aspetti che sono sempre di difficile o complessa interpretazione, posto che essi attengono, di volta in volta, insieme ad elementi di natura tecnica ed economica, anche altri a base giuridica ed anche sociale, che inducono reciproche interdipendenze, più o meno palesi, ma sempre complesse e determinanti per un corretto giudizio di stima.





**Amministrazione Provinciale di Imperia**  
**SETTORE: AMBIENTE-PATRIMONIO-EDILIZIA SCOLASTICA**  
Ufficio Patrimonio-Edilizia Scolastica  
Viale Matteotti n. 147 - 18100 IMPERIA  
P.IVA - Cod Fisc. 00247260086  
Tel. 0183 7041 - Fax. 0183 704318  
[protocollo@pec.provincia.imperia.it](mailto:protocollo@pec.provincia.imperia.it)

La valutazione di un bene economico rappresenta, perciò, un giudizio che, muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica, la quale, alla fine, troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassume il valore.

È, perciò, importante prendere atto che la stima di un bene economico è fondata sul concetto di equivalenza, del bene in esame, con una certa quantità di moneta e che tale equivalenza può essere espressa soltanto in funzione di una determinata ragione o scopo pratico, al quale corrisponde uno o più criteri economici attraverso i quali sarà possibile dare pratica soluzione e coerente interpretazione al giudizio estimativo. Si ricorda, in proposito, che per criterio di stima si intende l'aspetto economico che risolve e soddisfa lo scopo pratico della valutazione.

I dati sopra riportati, congiuntamente al quadro economico conosciuto direttamente dallo scrivente perito, evidenziano che il valore che il mercato attribuisce a tale tipologia di bene, è fortemente contrassegnato dall'incontro tra la domanda e l'offerta.

Pertanto si ritiene congrua una valutazione superficie unitaria ( mq.) pari ad **Euro 1.050,00 ( millecinquanta/00)**.

Per un valore complessivo globale pari ad **Euro 3.885.000,00** (diconsi tremilionioctocentoottantacinquemila/00).

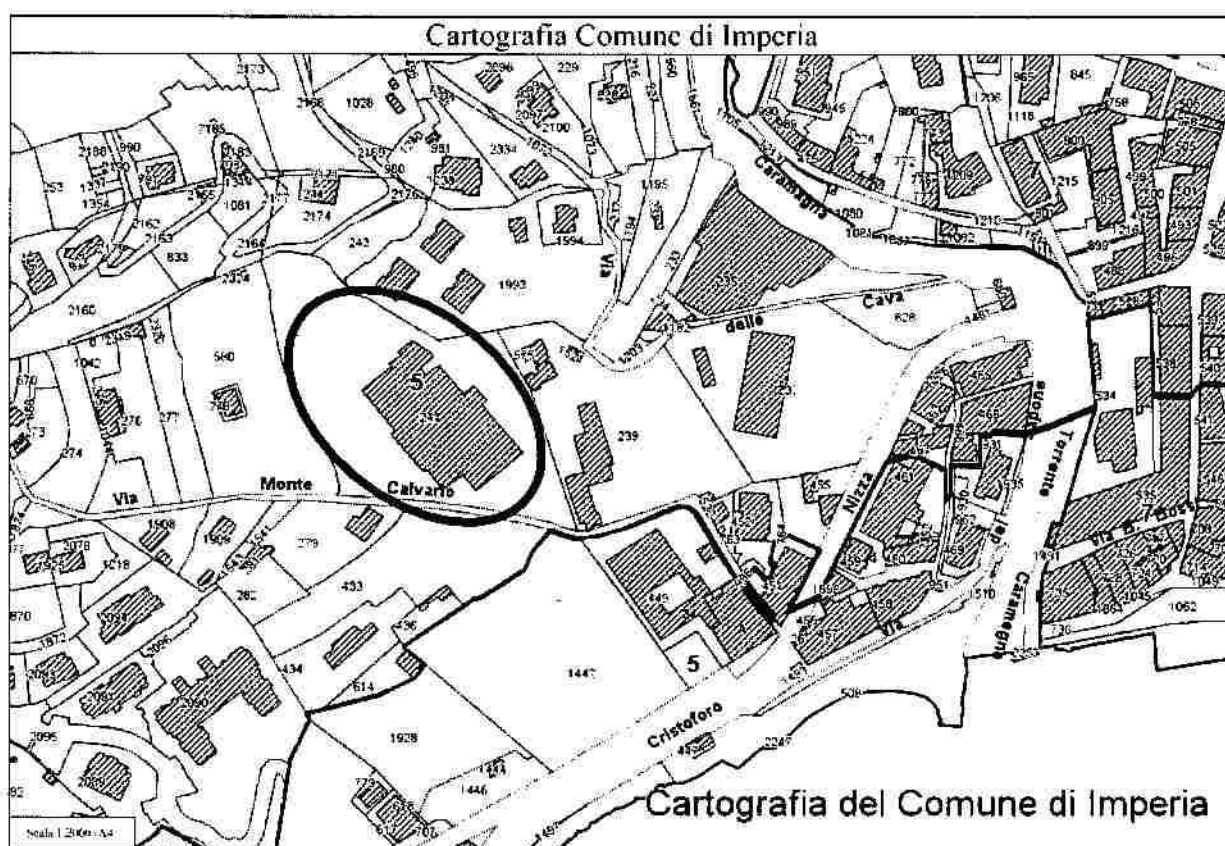
Imperia , 17/10/2016

  
Dirigente  
( Ing. Michela RUSSO )  




**Amministrazione Provinciale di Imperia**  
**SETTORE: AMBIENTE-PATRIMONIO-EDILIZIA SCOLASTICA**  
Ufficio Patrimonio-Edilizia Scolastica  
Viale Matteotti n. 147 - 18100 IMPERIA  
P.IVA - Cod. Fisc. 00247260086  
Tel. 0183 7041 - Fax 0183 704318  
[protocollo@pec.provincia.imperia.it](mailto:protocollo@pec.provincia.imperia.it)

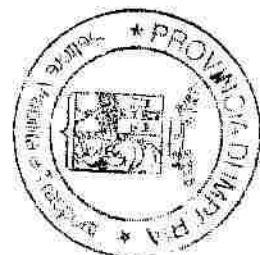
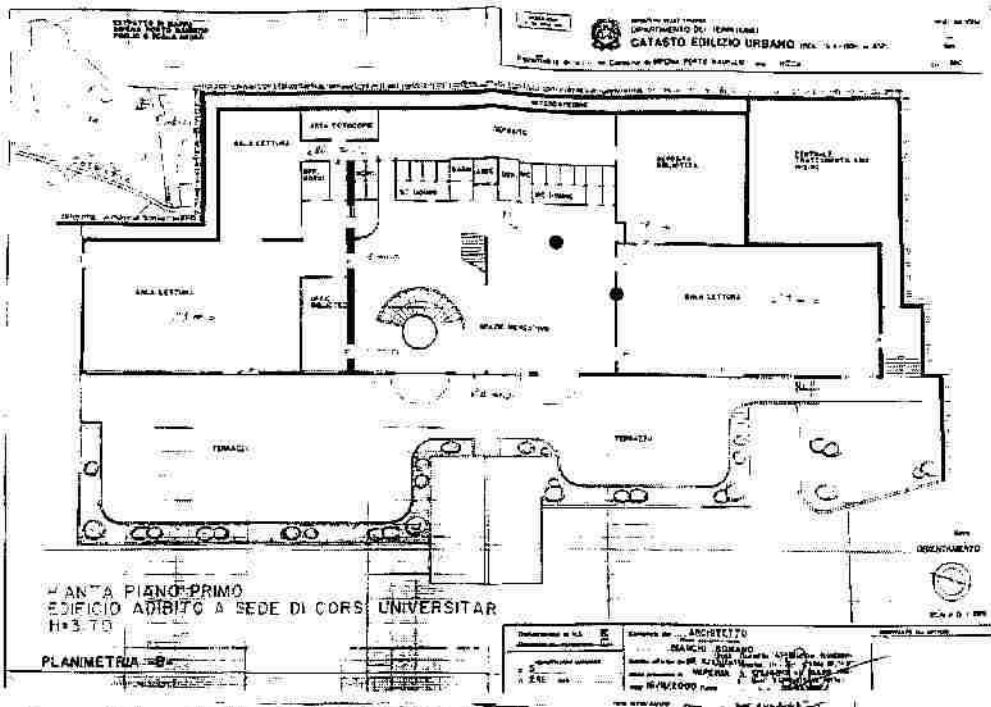
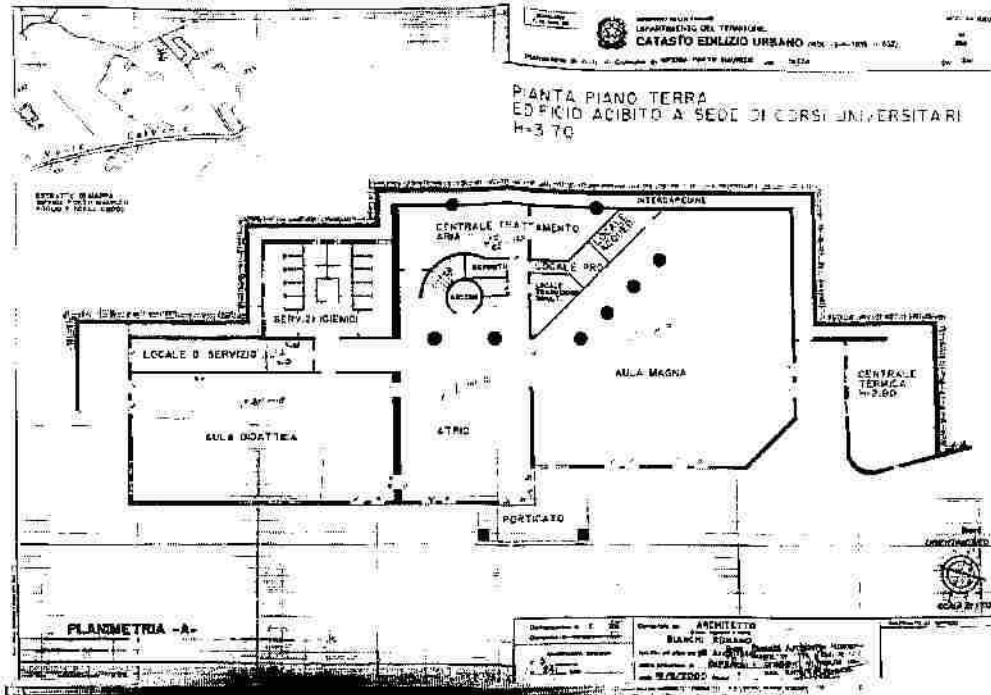
### 5 - Estratto mappa catastale NCT





**Amministrazione Provinciale di Imperia**  
**SETTORE: AMBIENTE-PATRIMONIO-EDILIZIA SCOLASTICA**  
Ufficio Patrimonio-Edilizia Scolastica  
Viale Matteotti n. 147 - 18100 IMPERIA  
P.IVA - Cod. Fisc. 00247260086  
Tel. 0183 7041 - Fax 0183 704318  
protocollo@pec.provincia.imperia.it

### 6 - Planimetrie mod. BN







## Amministrazione Provinciale di Imperia

SETTORE: AMBIENTE-PATRIMONIO-EDILIZIA SCOLASTICA

Ufficio Patrimonio-Edilizia Scolastica

Viale Matteotti n. 147 - 18100 IMPERIA

P.IVA - Cod. Fisc. 00247260086

Tel. 0183 7041 - Fax. 0183 704318

[protocollo@pec.provincia.imperia.it](mailto:protocollo@pec.provincia.imperia.it)

### 7-Foto aerea

