

oggetto

Perizia di stima del valore di mercato e del canone di locazione di un locale commerciale ubicato in Spoltore, piazza Atene n. 7, censito in catasto al foglio 5 particella 1660 sub 5.



committente

Comune di Moscufo - P. IVA e C.F. 00405250689

pec: protocollo@pec.comunedimoscufo.it

prot. 59099 del 28.05.2026

Perizia di stima del valore di mercato e del canone di locazione di un locale commerciale ubicato in Spoltore piazza Atene n.7 censito in catasto al foglio 5 particella 1660 sub 5.

INDICE

	Premessa	2
	Parte I – Identificazione e descrizione del bene	2
1	Notizie di carattere generale	2
2	Descrizione immobile	3
2.1	Dati identificativi	4
2.2	Consistenza	4
2.3	Descrizione tecnico-legale dei beni	5
2.3.1	Descrizione urbanistica e certificazioni	5
2.3.2	Servitù ed altri diritti reali	5
2.3.3	Ipotesi valutative	5
	Parte II – Processo di valutazione	6
3	Scopo della stima	6
4	Criteri e metodologie estimative	6
4.1	Analisi del mercato immobiliare	6
4.2	Metodologia estimativa adottata	10
4.3	Indagine di mercato e costituzione del campione	11
4.4	Test di ammissibilità	13
4.5	Compilazione della tabella dei dati	14
4.6	Compilazione della tabella dei prezzi/canoni marginali	15
4.7	Compilazione della tabella di valutazione	15
4.8	Sintesi valutativa e verifica dei risultati	16
5	Riepilogo - Conclusioni	16
	Allegati	19

Premessa

La presente perizia è stata richiesta dal Comune di Moscufo, con nota prot. 3807 del 04/05/2026, a seguito della quale è stato stipulato fra quest'Agenzia delle Entrate e il Comune di Moscufo, l'accordo di collaborazione per attività estimativa assunto al prot. 59099 del 28/05/2026 di quest'Ufficio.

La stima è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato e del canone di locazione riferiti all'attualità di un locale commerciale sito in Spoltore, piazza Atene n.7, censito in catasto al fg. 5 p.lla 1660 sub. 5, cat. C/1, per la sua alienazione o locazione.

Con la nota prot. 3807 del 04/05/2026 il Comune di Moscufo ha trasmesso la seguente documentazione:

- Certificato di Abitabilità n. 43/2000 del 19/06/2000 inerente l'immobile in oggetto e il complesso in cui è inserito;
- Documentazione catastale consistente in visura, elaborato planimetrico e planimetria dell'unità immobiliare.

Con successiva nota prot. 5654 del 01/07/2026 ha trasmesso:

- SCIA a Sanatoria ex art. 37 DPR 380/01 acquisita al protocollo del Comune di Spoltore al n. 22578 del 29/06/2026 con relativi elaborati;
- Docfa di variazione catastale conseguente al nuovo titolo abilitativo edilizio.

Per la conoscenza dello stato dei luoghi, in data 18/06/2026 si è proceduto ad un sopralluogo interno all'immobile congiuntamente con il referente del Comune, nel corso del quale sono state assunte tutte le informazioni utili di carattere tecnico ed urbanistico.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. Notizie di carattere generale

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato nella città di Spoltore, comune pedecollinare della provincia di Pescara, più precisamente nella frazione di Villa Raspa, in P.zza Atene n. 7, caratterizzata da edilizia prevalentemente residenziale con presenza di numerose attività commerciali concentrate per lo più lungo via Italia e viale Europa e nel vicino centro commerciale L'Arca.

La viabilità è garantita da via Italia (S.S. 16bis) e viale Europa (S.R. 602) che la attraversano e garantiscono il collegamento, la prima con Spoltore capoluogo, la

seconda con il centro della città di Pescara in direzione Est e con l'entroterra in direzione Ovest. Inoltre è presente la rampa di ingresso alla circonvallazione di Pescara tramite la quale si accede anche all'Asse Attrezzato Pescara-Chieti.

In zona sono presenti diversi esercizi commerciali e la maggior parte dei servizi pubblici sono vicini; il verde pubblico è altresì vicino. La dotazione di parcheggi è sufficiente. La zona è di media attrattività commerciale.

Il complesso è parte di un intervento PEEP ubicato in posizione decentrata rispetto agli assi viari principali.

2. Descrizione immobile

Sulla base della documentazione catastale agli atti di quest'Ufficio e di quella inviata, nonché di quanto evincibile dal sopralluogo effettuato, si rileva quanto nel seguito riportato.

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce porzione di un fabbricato, di costruzione risalente al 1999, di tipologia residenziale e di normale qualità edilizia, censito nel catasto fabbricati del comune di Spoltore al fg 5 p.lla 1660. L'edificio consta di sei piani fuori terra, è realizzato con struttura cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a tetto.

Il fabbricato, cui si accede da piazza Atene, è composto da 2 negozi, 8 abitazioni, 8 box, 14 ripostigli/locali di deposito e 3 beni comuni non censibili, è dotato di ascensore e risulta in buono stato conservativo e manutentivo; la porzione oggetto di stima è un locale di tipologia commerciale.

Il locale commerciale è situato al piano terra, con accesso dal portico condominiale tramite portoncino d'ingresso in metallo e vetro; sulla base della planimetria catastale agli atti di questo Ufficio è composto da due vani principali, un disimpegno ed un bagno con antibagno. Tutti i vani hanno un'altezza interna pari a 3,26 m.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 18/06/2026, si sono potute constatare delle difformità, sanate con variazione Docfa prot. PE0069767 del 03/07/2026 per *diversa distribuzione degli spazi interni*.

Al momento del sopralluogo si è potuto constatare che i vani del locale commerciale sono tinteggiati al civile, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, i solai sono controsoffittati con pannelli in cartongesso, le porte interne in legno tamburato e gli infissi sono in metallo con vetro singolo. Gli impianti installati sono quello idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento autonomo a gas metano con elementi radianti in alluminio.

Le rifiniture dell'unità immobiliare sono di qualità normale; pertanto, ai fini della presente stima la suddetta unità immobiliare viene ritenuta nel complesso in normale stato conservativo e manutentivo e la qualità distributiva scadente per la sua conformazione interna, tenuto conto della distribuzione planimetrica in relazione alla tipologia di immobile.

2.1 Dati identificativi

L'unità immobiliare oggetto di stima è distinta nel Catasto Urbano del comune di Spoltore con il seguente identificativo catastale:

FG	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Dati di superficie mq	Rendita	Indirizzo
5	1660	5	C/1	4	67 mq	77	1.179,95	Piazza Atene n. 7, piano T

e risulta intestata a:

- Comune di Moscufo (CF 80014150686) sede in Moscufo (PE) diritto di proprietà per 1/1.

Il terreno che costituisce area di sedime e di pertinenza del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è individuato nel Catasto Terreni di Spoltore con i seguenti identificativi catastali:

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	classe	Consistenza mq	RD €	RA €
5	1660	-	Ente urbano	-	860	-	-

2.2 Consistenza

La superficie lorda ragguagliata dell'immobile oggetto di stima, calcolata sulla base della documentazione catastale con i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, è la seguente:

unità immobiliare	Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie lorda ragguagliata mq	Altezza utile m.
5/1660/5	T	negozio	77	1	77	3,20

La superficie sopra riportata è costituita da mq 72 di vani principali e mq 10 di accessori diretti comunicanti ragguagliati con il coefficiente 0,5.

2.3 Descrizione tecnico-legale dei beni

2.3.1 Descrizione urbanistica e certificazioni

Il fabbricato ricade all'interno della zona per l'edilizia economica e popolare P.E.E.P. (art. 21 delle N.T.A.) del vigente P.R.G. di Spoltore.

L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità n. 43/2000 del 19/09/2000 dal quale si desume che:

il comparto in cui è ubicata l'unità immobiliare è stato realizzato in conformità al progetto approvato e alle prescrizioni richiamate con le concessioni edilizie n. 119/95 del 02/10/1995 e concessione edilizia in variante ai sensi dell'art. 15 legge 47/85 n. 9/99 del 19/01/1999;

e che l'immobile è dotato di:

dichiarazione di conformità per l'installazione degli impianti elettrici, datata 27/05/1999 prot. U.T.C n. 2602 del 26/05/2000;

dichiarazione di conformità Legge 10 del 9/01/1991 d DPR 26/08/1993 n. 412 del 16/02/2000 e 22/02/2000;

dichiarazione di conformità di cui alla Legge 9/1/1989 n. 13 e successive modificazioni e DM 01/06/1989 n. 236 per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati del 14/12/1998.

Per l'immobile in oggetto è stata inoltre presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria prot. n. 22578/26 del 29/06/2026.

2.3.2 Servitù ed altri diritti reali

La presente stima viene effettuata nel presupposto che l'immobile in argomento sia esente da qualsiasi peso, servitù, e vincoli e che sia libero e disponibile sul mercato.

2.3.3 Ipotesi valutative

Nella presente valutazione si ipotizza, per l'immobile in esame:

- la regolarità urbanistica ed edilizia;
- l'assenza di gravami, vizi ed oneri in genere, ad eccezione di quelli sopra indicati;
- l'assenza di vincoli di qualunque natura;
- che lo stesso sia immediatamente libero e disponibile sul mercato immobiliare.

La validità delle considerazioni estimative espresse nei seguenti paragrafi è subordinata al verificarsi delle ipotesi sopra esposte.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3. Scopo della stima

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del più probabile valore di mercato e del canone di locazione all'attualità di un locale commerciale ubicato in Spoltore, via Atene n. 7, censito in catasto al fg 5 p.la 1660 sub. 5, cat. C/1, di proprietà del Comune di Moscufo, per la sua eventuale alienazione o locazione.

4. Criteri e metodologie estimative

La metodologia estimativa, intesa come l'insieme delle norme, delle tecniche e dei procedimenti attraverso i quali deve formularsi il giudizio di stima, rappresenta nel contempo la necessaria motivazione di ogni valore stimato.

La determinazione del più probabile valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.1 Analisi del mercato immobiliare

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia, il territorio della provincia di Pescara, composto da n. 46 comuni, è stato suddiviso in n.7 macroaree, le quali sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee; esse sono utili, pertanto, a sintetizzare l'andamento del mercato immobiliare. Il Comune di Spoltore insieme ai comuni di Città Sant'Angelo, Cappelle sul Tavo e Cepagatti, è ricompreso nella macroarea denominata "Fascia pedecollinare a ridosso della costa"; in esso, il mercato immobiliare ha un discreto dinamismo con un numero di transazioni annuali di diverse centinaia.

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore ed il canone di locazione dell'immobile in oggetto, si ritiene opportuno analizzare nel dettaglio le dinamiche del mercato immobiliare del settore commerciale.

A tal fine si fa riferimento ai "Rapporti Immobiliari" redatti e pubblicati annualmente dall'Agenzia delle Entrate in collaborazione con ASSILEA (Associazione Italiana Leasing).

La pubblicazione fornisce i dati di consuntivo del mercato italiano degli immobili non residenziali attraverso l'analisi dello stock, dei volumi di compravendita e delle quotazioni delle tipologie immobiliari che rappresentano con maggior significatività il mercato immobiliare dei comparti commerciale, terziario e produttivo.

Nella fattispecie, sulla base dei Report pubblicati negli anni dal 2015 al 2025, sono stati estrapolati, per la Regione Abruzzo, per quanto riguarda il settore commerciale i seguenti dati:

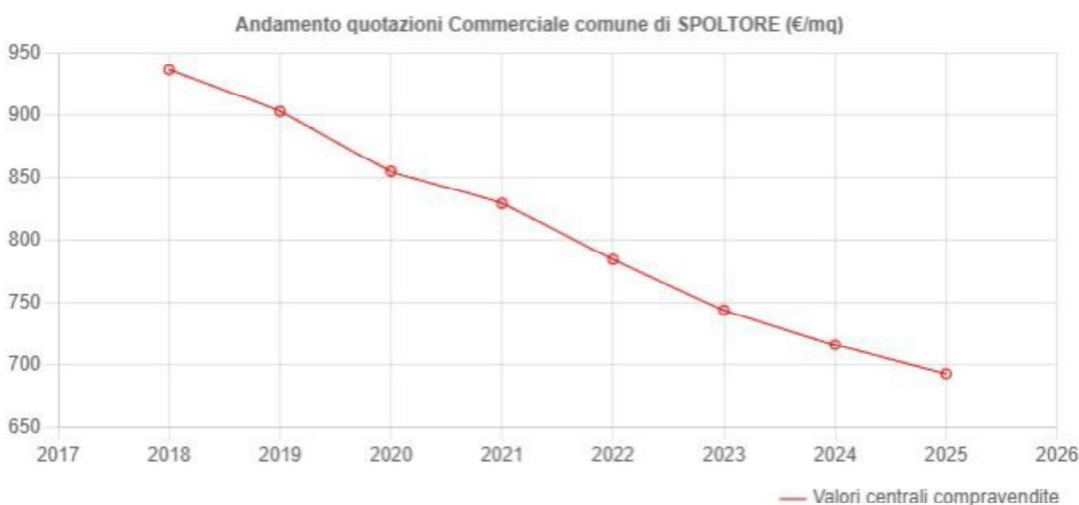
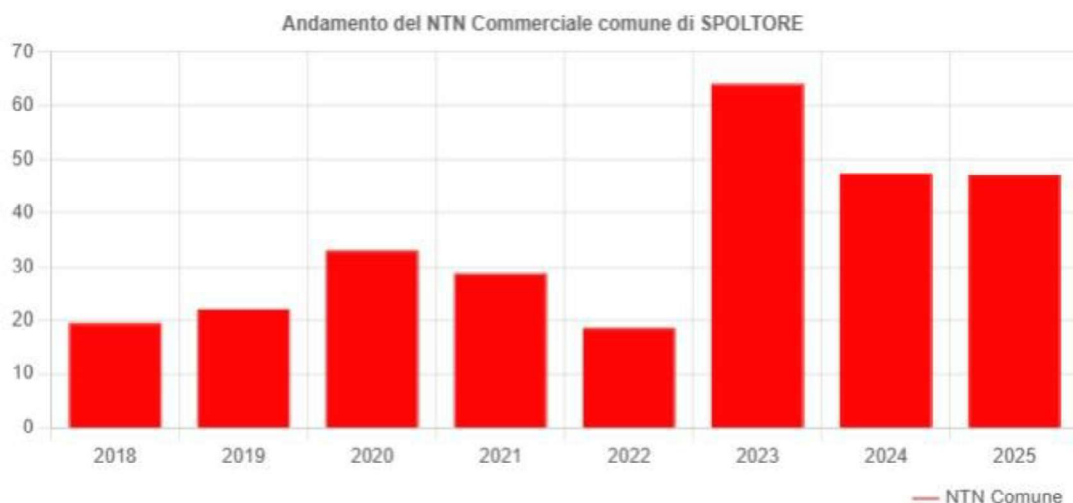
REGIONE ABRUZZO – SETTORE COMMERCIALE					
ANNO RAPPORTO IMMOBILIARE	ANNO RIFERIMENTO DATI	N.T.N.	VARIAZIONE PERCENTUALE N.T.N. RISPETTO ANNO PRECEDENTE	QUOTAZIONE MEDIA OMI (NEGOZI)	VARIAZIONE PERCENTUALE QUOTAZIONE RISPETTO ANNO PRECEDENTE
2015	2014	399	-3,7%	€/mq 1.419,00	-2,9%
2016	2015	487	+22,2%	€/mq 1.389,00	-2,1%
2017	2016	478	-1,9%	€/mq 1.358,00	-2,3%
2018	2017	539	+13,9%	€/mq 1.307,00	-3,7%
2019	2018	558	+3,1%	€/mq 1.285,00	-1,7%
2020	2019	551	-1,8%	€/mq 1.266,00	-1,4%
2021	2020	521	-6,5%	€/mq 1.212,00	-4,3%
2022	2021	674	+29,4%	€/mq 1.167,00	-3,7%
2023	2022	729	+8,16%	€/mq 1.106,00	-3,0%
2024	2023	769	+4,0%	€/mq 1.106,00	-0,0%
2025	2024	897	+15,1%	€/mq 1.078,00	-2,5%

N.T.N. - Numero di Transazioni di unità immobiliari Normalizzate (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate", relativamente a ciascuna unità immobiliare, tenendo conto della quota di proprietà effettivamente trasferita; ciò significa che se di un'unità immobiliare è stata compravenduta una frazione di

quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).

Dal prospetto emerge un incremento delle vendite negli anni dal 2022 al 2025 e un andamento piuttosto altalenante nei precedenti anni; per quanto concerne le quotazioni, invece, in ambito regionale si rileva un decremento pressoché costante negli anni.

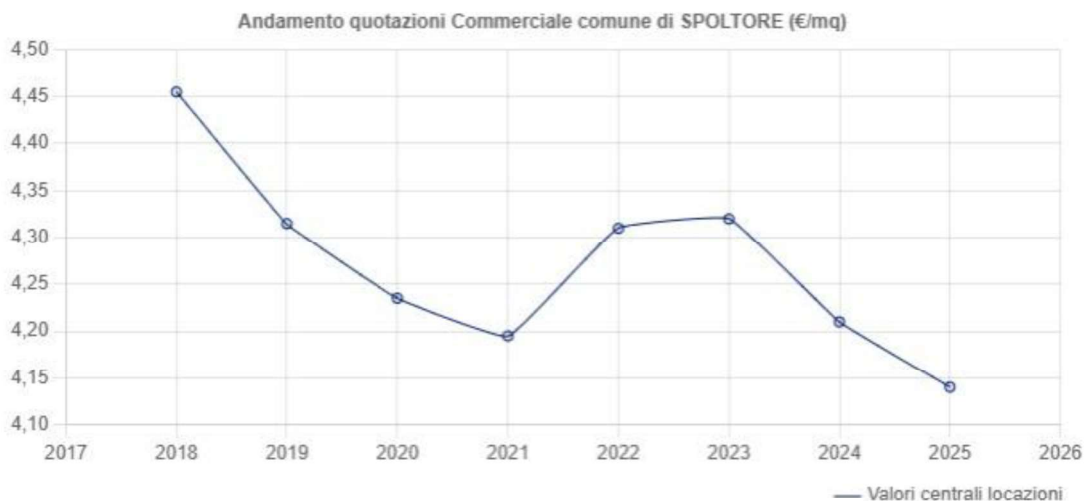
In particolare, nel comune di Spoltore, per il settore commerciale sono state registrate le transazioni normalizzate (NTN) e le quotazioni indicate nei grafici seguenti:



Dai suddetti grafici emerge un andamento altalenante delle vendite negli anni dal 2018 al 2023 e una sostanziale stazionarietà negli ultimi due anni; per quanto concerne le quotazioni, invece, si rileva un costante decremento.

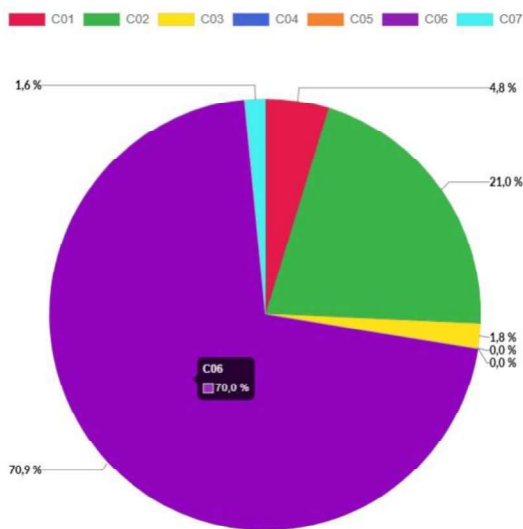
Per quanto riguarda le locazioni nella sottostante tabella sono indicati il numero di contratti registrati annualmente nel comune di Spoltore, per il settore commerciale e nel grafico l'andamento delle quotazioni annue dei canoni.

Anno	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
N° Contratti locazione registrati (Commerciale)	81	88	68	76	86	67	84	58



Si riporta infine nel seguito il numero di uii censite nel gruppo C di Spoltore relativo all'anno 2024:

Distribuzione stock catastale gruppo C residenziale comune di SPOLTRE 2024



Stock catastale gruppo C comune di SPOLTRE 2024

Categoria	Numero UIU	Quota %
C01	426	4,75 %
C02	1881	20,96 %
C03	164	1,83 %
C04	0	0,00 %
C05	0	0,00 %
C06	6366	70,92 %
C07	139	1,55 %
TOTALE	8976	100,00 %

4.2 Metodologia estimativa adottata

Il metodo estimativo è unico, essendo basato esclusivamente sulla comparazione. Nel rispetto di tale principio il criterio di valutazione più rispondente allo scopo della stima che si intende adottare per individuare il più probabile valore/canone del bene in questione è quello a "valore/canone di mercato", da ricercare con il procedimento diretto o sintetico comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach (MCA)*. Infatti, dall'analisi di mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima.

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 sintesi il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- **Indagini di mercato e costituzione del campione:** selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita/canone di locazione e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo/canone e che

siano oggetto di atti di trasferimento o contratti di locazione stipulati recentemente.

- **Test di ammissibilità:** si effettua un test con l'ausilio delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, sulla possibilità di utilizzare i dati desunti dall'indagine di mercato, riferiti ad epoche e zone diverse a quelle oggetto di stima.
- **Compilazione della tabella dei dati:** le caratteristiche specifiche degli immobili in comparazione ammissibili e dell'immobile da stimare si traducono in punteggi e quantità.
- **Compilazione della tabella dei prezzi/canoni marginali:** si determinano i prezzi/canoni marginali di ogni caratteristica, definiti come variazione del prezzo/canone totale al variare della caratteristica stessa. Tali prezzi o canoni rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente/affittuario ordinario è disposto a riconoscere al venditore/locatore per ciascun livello o unità della singola caratteristica.
- **Compilazione della tabella di valutazione:** nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si effettuano i calcoli moltiplicando le differenze di quantità o punteggio tra l'immobile di stima definito *subject* e gli immobili di comparazione definiti *comparables*, risultanti dalla tabella dei dati, per i corrispondenti prezzi/canoni marginali, ottenendo correzioni di prezzo/canone da apportare a ciascun *comparable*.
- **Sintesi valutativa e verifica dei risultati:** per ciascun immobile di confronto si effettua la sommatoria del prezzo/canone iniziale omogeneizzato e delle correzioni di prezzo/canone, ottenendo il cosiddetto "prezzo/canone corretto". Si effettua il calcolo del valor medio dei prezzi/canoni unitari corretti e si verifica che lo scostamento dei suddetti prezzi/canoni unitari rispetto al valore/canone medio calcolato sia inferiore all'alea di stima ritenuta appropriata per la presente valutazione. Si eliminano infine i *comparables* che presentano uno scostamento superiore all'alea fissata e si determina il più probabile valore/canone unitario attraverso la media aritmetica dei prezzi/canoni unitari corretti dei restanti *comparables*.

4.3 Indagine di mercato e costituzione del campione

Per la valutazione in argomento sono state eseguite indagini di mercato finalizzate alla ricerca di dati inerenti unità immobiliari a destinazione commerciale aventi il

più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili all'immobile in argomento.

Sono stati individuati e ritenuti idonei a costituire un valido elemento di riferimento i valori/canoni unitari di compravendita/locazione dei seguenti locali commerciali ubicati nel comune di Spoltore (*comparables*):

COMPRAVENDITA:

Ca: locale commerciale sito in via Italia n. 69, facente parte di un fabbricato di costruzione anteriore al 1967 a quattro piani fuori terra, censito al fg. 5 p.lla 79 sub 12, posto al piano terra, composto da un vano principale, un vano accessorio e un w.c. della superficie lorda ragguagliata di mq 82, così ricavata: mq $(69 \times 1,0 + (26 \times 0,5))$. L'immobile è stato compravenduto ad € 130.000,00 (atto notaio Michele Albergo del 23/05/2024, rep. 48472/27014);

Cb: locale ad uso commerciale sito in via Italia n. 2, posto al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra, edificato ante 1967, censito al fg. 5 p.lla 319 sub 24. L'immobile è composto da tre vani principali, un vano accessorio ed un wc; la superficie lorda ragguagliata è di mq 72, ottenuta come segue: mq $(68 \times 1,0 + 7 \times 0,5)$. Il locale commerciale è stato compravenduto ad € 90.000,00 (atto notaio Barbara Amicarelli del 23/10/2025, rep. 42418/19215);

Cc: locale commerciale sito in via Mare Adriatico n. 50, facente parte di un fabbricato di costruzione ante 1967 di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, situato al piano terra e così composto: un vano principale, cinque vani accessori, due wc ed un portico. La superficie lorda ragguagliata è di mq 76, ottenuti come segue: mq $(54 \times 1,0 + 42 \times 0,5 + 13 \times 0,1)$; l'immobile è stato compravenduto ad € 100.000,00 (atto notaio Giovanna Scaccia del 27/1/2025, rep. 8574/5517).

LOCAZIONE:

Ca: Locale commerciale sito in via Italia n. 70, facente parte di un fabbricato a cinque piani fuori terra, censito al fg. 5 p.lla 1755 sub 18, posto al piano terra, composto da quattro locali principali, un disimpegno e due wc con anti wc, per una superficie lorda ragguagliata di mq 94, così ottenuta: mq $(86 \times 1,0 + 16 \times 0,5)$. L'immobile è concesso in locazione, ad un canone annuo di € 9.600,00 (contratto di locazione del 12/12/2024, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Pescara il 10/01/2025 serie 3T n. 202);

Cb: Locale commerciale sito in via Italia n. 112, costituente porzione di un fabbricato a due piani fuori terra, censito al fg. 5 p.lla 59 sub 1, posto a piano terra, composto da un vano principale e un wc, per una superficie lorda ragguagliata di mq 74, così ottenuta: mq $(72 \times 1,0 + 3 \times 0,5)$. L'immobile è concesso in locazione, ad un canone annuo di € 7.200,00 (contratto di locazione del 17/11/2025, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Pescara il 21/11/2025 serie 3T n. 10354);

Cc: locale ad uso commerciale sito in via Italia n. 2, posto al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra edificato ante 1967, censito al fg. 5 p.lla 319 sub 24. L'immobile è composto da tre vani principali, un vano accessorio ed un wc; la superficie lorda ragguagliata è di mq 72, ottenuta come segue: mq $(68 \times 1,0 + 7 \times 0,5)$. L'unità è concessa in locazione ad un canone annuo di € 8.400,00 (contratto di locazione del 14/11/2025, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Pescara il 18/11/2025 serie 3T n. 10260).

La *tabella descrittiva degli immobili in comparazione*, ove sono riportati gli elementi tecnico economici raccolti, è riportata nell'allegato n. 13 (valore) e nell'allegato n. 18 (canone).

4.4 Test di ammissibilità

Poiché il campione assemblato può essere riferito ad epoche e zone omogenee diverse rispetto all'epoca ed alla zona dell'immobile oggetto di stima si procede ad una omogeneizzazione di mercato al fine di ricondurlo alla situazione tipo, per i campioni in esame, necessaria per una corretta applicazione del procedimento comparativo pluriparametrico derivante dal "Market Comparison Approach" (MCA).

Sono stati, pertanto, riallineati cronologicamente i valori/canoni dei campioni mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore/canone centrale O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia) della zona dell'immobile di confronto nell'epoca della stima ed il valore/canone centrale dell'O.M.I. della zona dell'immobile di confronto riferito all'epoca dell'immobile di comparazione.

Sono stati riallineati i valori/canoni degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile da stimare mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore/canone centrale O.M.I. della zona dell'immobile in stima ed il valore/canone centrale O.M.I. della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto, entrambi riferiti all'epoca di stima.

Si è verificato, infine, che i valori/canoni unitari riallineati dei campioni ricadessero nell'intervallo di ammissibilità costituito dai valori/canoni estremi O.M.I. della zona

dell'immobile da stimare, ampliati per tener conto della variabilità dell'appetibilità commerciale. Nella tabella viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale (C') e quello necessario per passare dall'appetibilità normale a quella ottima (C''). Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'; valore massimo OMI + C''). Il valore/canone adottato per l'ampliamento dell'intervallo OMI è stato determinato con apprezzamento sintetico, tenuto conto dei prezzi/canoni medi ordinari riscontrati nella zona omogenea in esame per il segmento commerciale.

Poiché il 1° semestre 2026 è ancora in corso sono state considerate le quotazioni O.M.I. del 2° semestre 2025.

La *tabella del test di ammissibilità* è riportata nell'allegato n. 14 (valore) e nell'allegato n. 19 (canone).

4.5 Compilazione della tabella dei dati

Nella *tabella dei dati* vedi allegato n. 15 (valore) e allegato n. 20 (canone), sono riportati per gli immobili in comparazione e per quello da valutare le caratteristiche ritenute maggiormente influenti sul prezzo/canone. Si è proceduto ad assegnare, pertanto, nel caso di caratteristica qualitativa il punteggio corrispondente al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile; nel caso di caratteristica quantitativa, il suo apprezzamento è dato dalla misura stessa.

Si riassumono, nel seguito, le caratteristiche ed i relativi punteggi.

- *C1: appetibilità commerciale*: tiene in considerazione la posizione e l'affaccio rispetto alle strade, la visibilità dell'immobile, il traffico pedonale, la raggiungibilità con mezzi sia pubblici che privati e caratteristiche analoghe.

scarsa = 0	media = 1	elevata = 2
------------	-----------	-------------

- *C2: consistenza ragguagliata*: superficie dell'unità immobiliare espressa in mq.
- *C3: ingressi e vetrine*: sviluppo in ml degli ingressi e delle vetrine.
- *C4: distribuzione spazi interni*: individua la distribuzione interna dei locali e la loro fruibilità.

scadente = 0	normale = 1	ottima = 2
--------------	-------------	------------

- C5 – dotazioni impiantistiche e livello di finiture: tiene conto della qualità degli impianti nonché il livello delle finiture dell'immobile.

scadente = 0	tra scadente e normale = 1	normale = 2	tra normale e ottimo = 3	ottimo = 4
--------------	-------------------------------	-------------	-----------------------------	------------

4.6 Compilazione della tabella dei prezzi/canoni marginali

Nella *tabella dei prezzi/canoni marginali*, allegato n. 16 (valore), allegato n. 21 (canone), vengono determinati i prezzi/canoni marginali di ogni singola caratteristica assunta, cioè quel dato che esprime la variazione del prezzo/canone totale indotta dalla variazione della caratteristica stessa.

Nel caso specifico, i coefficienti adottati per calcolare i prezzi/canoni marginali sono stati assunti sulla base degli apprezzamenti riscontrati sul locale libero mercato per immobili commerciali, come nel seguito:

- Appetibilità commerciale: applicando l'incidenza Kc1, assunta pari a 0,20, sul prezzo/canone omogeneizzato di ogni immobile.
- Consistenza ragguagliata: assumendo come prezzo/canone marginale il minimo dei prezzi/canoni unitari degli immobili in comparazione.
- Ingressi e vetrine: applicando l'incidenza Kc3, assunta pari a 0,01, sul prezzo/canone omogeneizzato di ogni immobile.
- Distribuzione spazi interni: applicando l'incidenza Kc4, assunta pari a 0,10 sul prezzo/canone omogeneizzato di ogni immobile.
- Dotazioni impiantistiche e livello di finiture: applicando l'incidenza KC5 assunta pari a €/mq 75 alla superficie ragguagliata dell'unità immobiliare oggetto di stima "subject". Tale incidenza rappresenta il prezzo medio unitario riferito al costo dei lavori necessari per riportare gli impianti e le finiture da uno stato manutentivo *scadente* a *tra scadente e normale*, da *tra scadente e normale* a *normale*, da *normale* a *tra normale e ottimo* e da *tra normale e ottimo* a *ottimo*. Il suddetto costo è stato desunto da apposito prezzario. Per la locazione è stato assunto l'importo di €/mq anno 5,25 ricavato moltiplicando il costo unitario dei lavori di 75 €/mq per il saggio medio di zona dei negozi (7%).

4.7 Compilazione della tabella di valutazione

Nella *tabella di valutazione*, allegato n. 17 (valore) e n. 22 (canone) sono stati calcolati, per ogni immobile in comparazione, le correzioni di prezzo/canone da apportare al prezzo/canone iniziale omogeneizzato, ottenute moltiplicando le

differenze di quantità o punteggio rispetto all'immobile da valutare ed i corrispondenti prezzi/canoni marginali. Ciascuna correzione di prezzo/canone rappresenta la variazione del valore/canone che subisce l'immobile di confronto nel rendere la caratteristica esaminata uguale, in quantità o punteggio, a quella dell'immobile oggetto di stima.

Le correzioni di prezzo/canone di ciascun immobile sono state sommate algebricamente al valore/canone iniziale omogeneizzato, individuando così il prezzo/canone corretto dell'immobile e quindi anche il suo valore/canone unitario.

4.8 Sintesi valutativa e verifica dei risultati

A valle della compilazione della tabella di valutazione si effettua la sintesi valutativa determinando la media aritmetica dei prezzi/canoni corretti degli immobili in comparazione.

Si verifica l'attendibilità del valore/canone trovato calcolando gli scostamenti percentuali $\Delta\%$ dei valori/canoni unitari corretti rispetto al valore/canone unitario determinato.

Si eliminano gli immobili di confronto che presentano uno scostamento percentuale $\Delta\%$ maggiore dell'alea estimativa, ritenuta appropriata per la seguente valutazione.

Si effettua un ricalcolo del valore/canone medio unitario dell'immobile da stimare tramite la media aritmetica dei prezzi/canoni dei soli immobili in comparazione superstiti, aventi scostamento percentuale $\Delta\%$ minore dell'alea estimativa.

Il risultato ottenuto rappresenta il valore/canone unitario dell'immobile da stimare.

Dalle tabelle di valutazione suddette (allegato n. 17 valore e n. 22 canone), è stato ottenuto, con riferimento all'attualità, per il locale commerciale censito al fg. 5 p.lla 1660 sub 5,

il più probabile valore di mercato di € 78.704,72 e in cifra tonda **€ 78.700,00 (euro settantottomilasettecento/00);**

il più probabile canone di locazione annuo di € 5.780,51 e in cifra tonda **€/anno 5.780,00 (euro/anno cinquemilasettecentottanta/00).**

5 Riepilogo - Conclusioni

Scopo della presente perizia è la determinazione del più probabile valore di mercato e del canone di locazione riferiti all'attualità di un locale commerciale sito

in Spoltore, piazza Atene n.7, censito in catasto al fg 5 p.lla 1660 sub. 5, cat. C/1, per la sua alienazione o locazione.

La perizia viene resa al Comune di Moscufo che l'ha richiesta con nota prot. 3807 del 04/05/2026, a seguito della quale è stato stipulato fra quest'Agenzia delle Entrate e il Comune, l'accordo di collaborazione per attività estimativa assunto al prot. 59099 del 28/05/2026 di quest'Ufficio.

La presente stima è stata effettuata nel presupposto che l'immobile in argomento sia regolare sotto l'aspetto urbanistico ed esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli, e che siano libero e disponibile sul mercato.

Poiché dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio/locazione relativi a beni analoghi a quello in stima, per determinare il più probabile valore di mercato e del canone di locazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si è fatto ricorso al procedimento di stima comparativo diretto derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

La valutazione è stata eseguita sulla base della documentazione fornita dal Comune di Moscufo con le note in premessa indicate e dal sopralluogo interno eseguito in data 18/06/2026.

A seguito delle considerazioni sopra esposte, delle indagini eseguite, delle ipotesi assunte e del procedimento di stima adottato, il più probabile valore di mercato e del canone di locazione annuo, riferiti all'attualità, del locale commerciale sito in Spoltore (PE), piazza Atene n. 7, identificato nel catasto fabbricati al fg 5 p.lla 1660 sub. 5, cat. C/1, è stato determinato in:

- il più probabile valore di mercato **€ 78.700,00 (euro settantottomilasettecento/00);**
- il più probabile canone di locazione annuo **€/anno 5.780,00 (euro/anno cinquemilasettecentottanta/00).**

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione, insita in ogni processo di stima, per la valutazione in questione è quantificabile nell'ordine del $\pm$ 15% circa; pertanto, in tale ambito, può collocarsi il più esatto valore/canone di mercato degli immobili senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

La presente perizia è stata redatta esclusivamente per determinare il valore venale e il canone di locazione dell'immobile in oggetto di cui alla richiesta del Comune di Moscufo, citata in premessa; è fatto divieto di ogni altro tipo di utilizzo.

Pescara, li 15/07/2026

IL RESPONSABILE TECNICO
Nicola Salvio
Firmato digitalmente

LA DIRETTRICE
Antonia Onorato
Firmato digitalmente

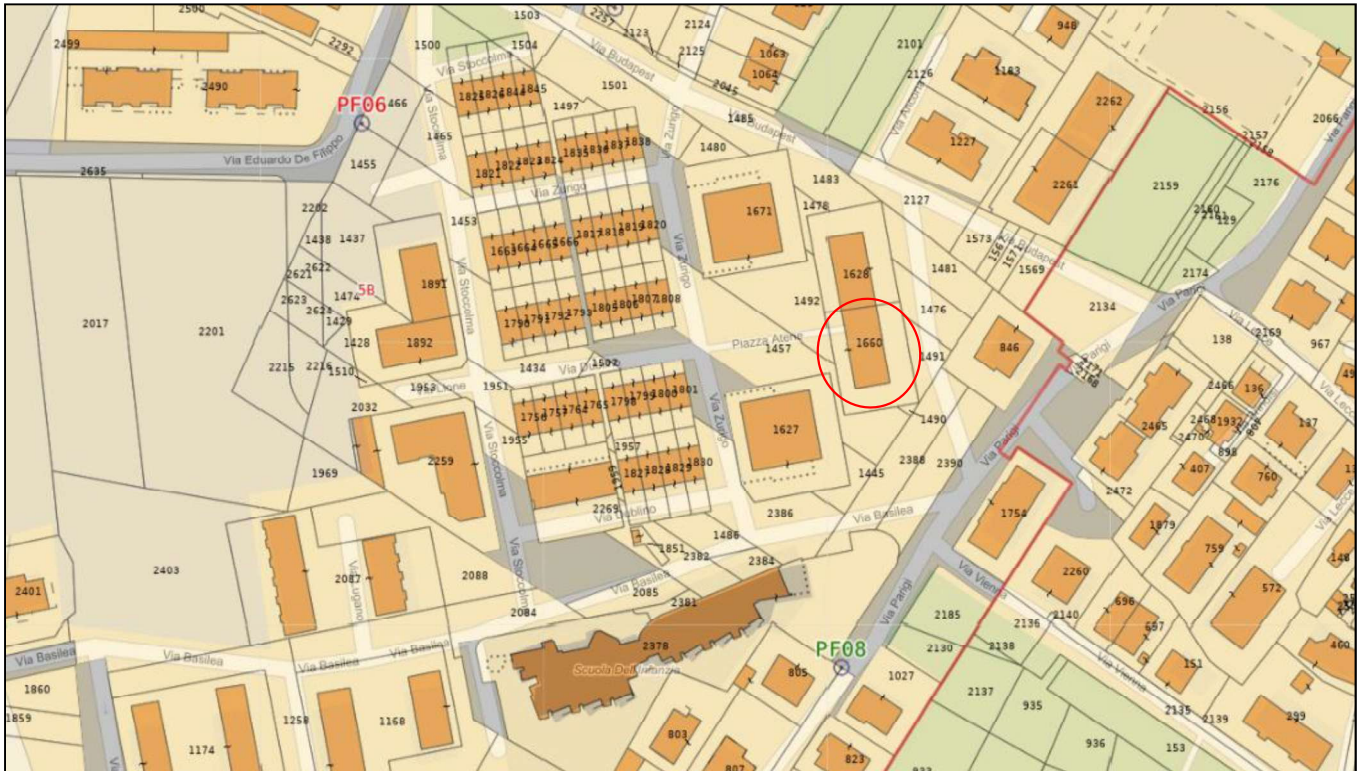
Alla presente si allegano n. 22 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

L'originale del documento è archiviato presso l'Ente emittente.

ALLEGATI

- 1 Estratto di mappa catastale**
- 2 Inquadramento territoriale**
- 3 Inquadramento OMI**
- 4 Planimetria catastale**
- 5 Documentazione fotografica – foto 1 e 2**
- 6 Documentazione fotografica – foto 3 e 4**
- 7 Documentazione fotografica – foto 5 e 6**
- 8 Documentazione fotografica – foto 7 e 8**
- 9 Comparables Ca – Cb Valore**
- 10 Comparables CC Valore**
- 11 Comparables Ca-Cb Canone**
- 12 Comparables Cc Canone**
- MCA COMPRAVENDITA**
- 13 Tabella descrittiva degli immobili (valore)**
- 14 Test di ammissibilità (valore)**
- 15 Tabella dei dati (valore)**
- 16 Tabella dei prezzi marginali (valore)**
- 17 Tabella di valutazione (valore)**
- MCA LOCAZIONE**
- 18 Tabella descrittiva degli immobili (canone)**
- 19 Test di ammissibilità (canone)**
- 20 Tabella dei dati (canone)**
- 21 Tabella dei canoni marginali (canone)**
- 22 Tabella di valutazione (canone)**

Comune di Spoltore



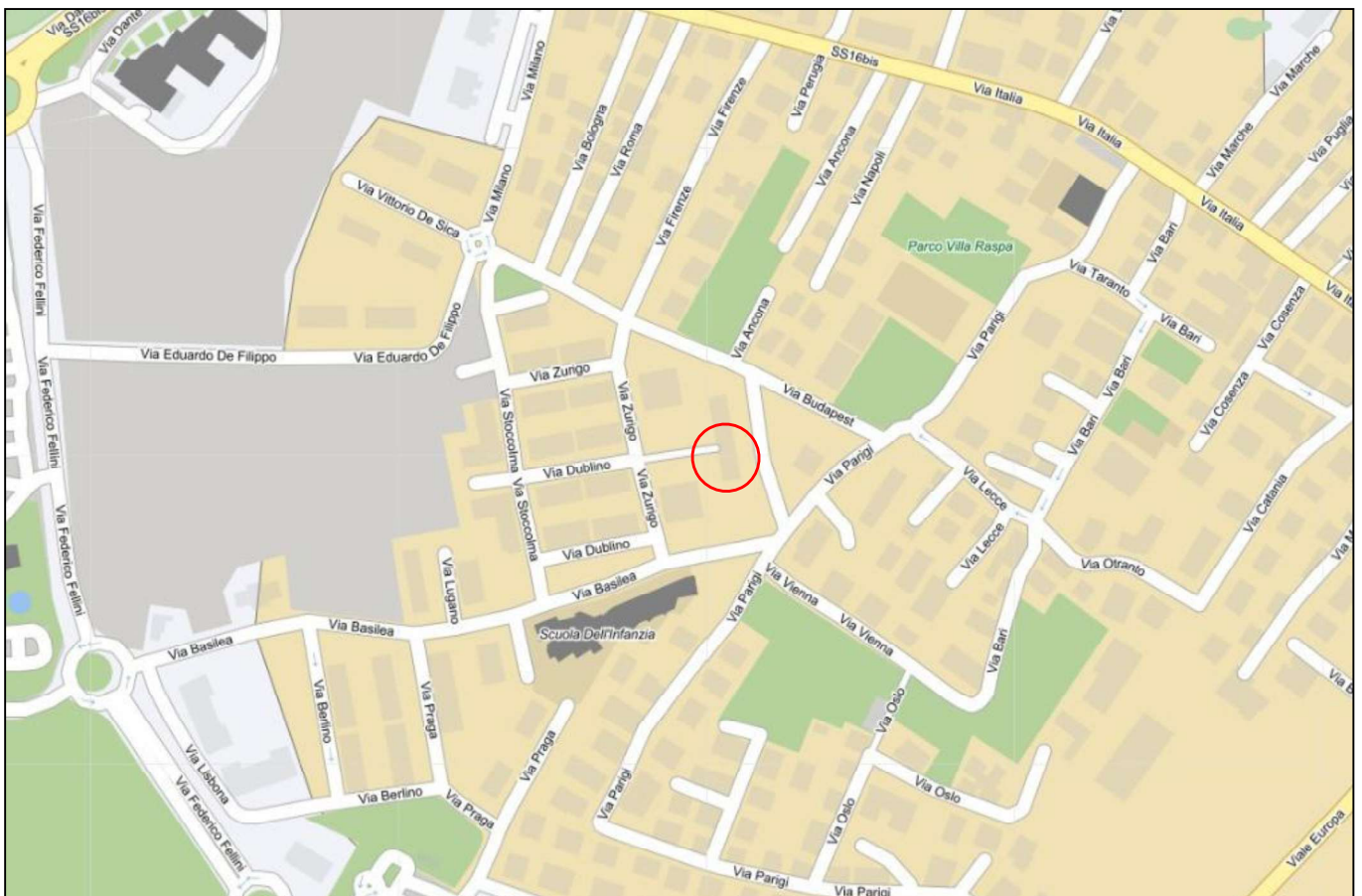
Estratto di mappa catastale del fg. 5 particella: 1660

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	
ALLEGATO N° 1	

Comune di Spoltore



Stralcio dell'ortofoto del fg 5 p.lla 1660

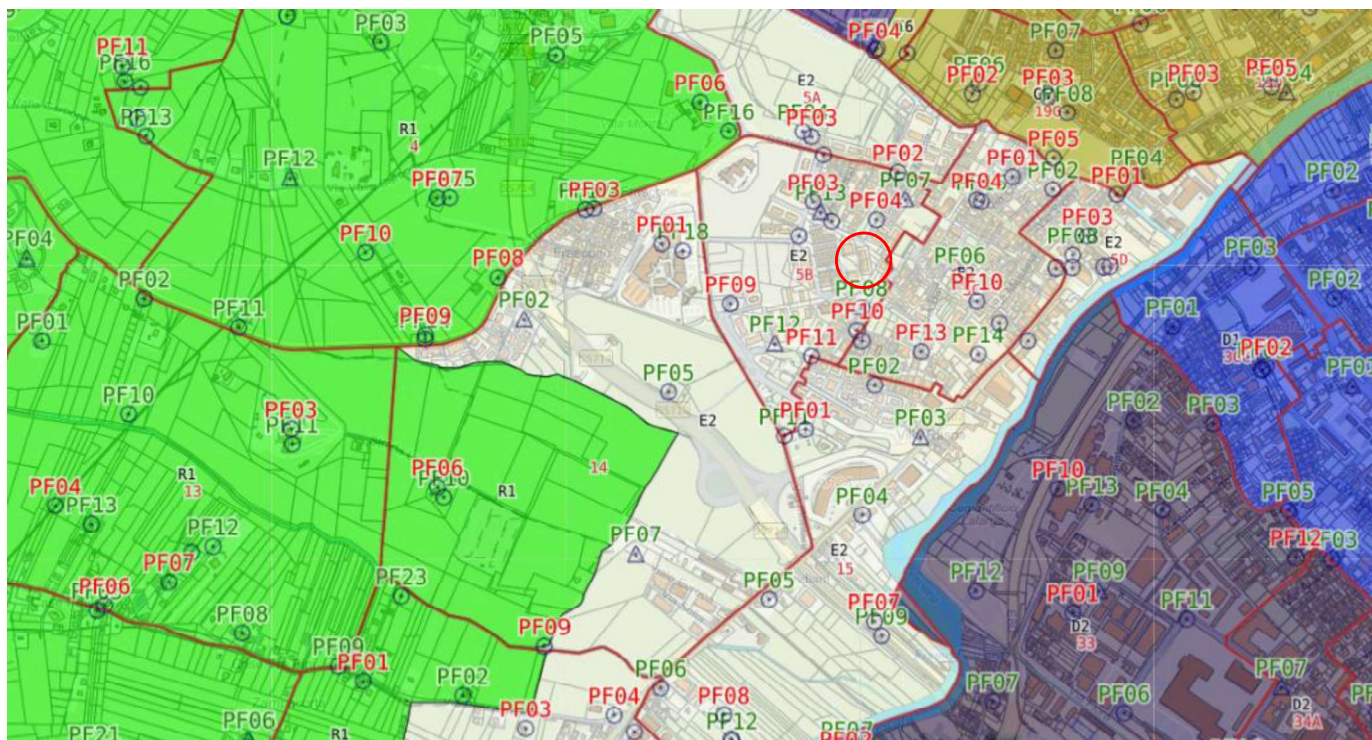


Stralcio dello stradario

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

ALLEGATO
N° 2

Comune di Spoltore



Inquadramento zona OMI: localizzazione all'interno della zona E2

INQUADRAMENTO OMI	
ALLEGATO N° 3	

Planimetria catastale

PIANO TERRA

H = 3.26 m



Planimetria dell'immobile censito al fg. 5 p.lla 1660 sub. 5

PLANIMETRIA CATASTALE	
ALLEGATO N° 4	

Documentazione fotografica



Foto n.1: esterno del fabbricato



Foto n.2: esterno del locale commerciale

FOTO N. 1 e 2

ALLEGATO
N° 5

Documentazione fotografica



Foto n.3: ingresso dell'immobile



Foto n.4: interno del locale commerciale

FOTO N. 3 e 4	
ALLEGATO N° 6	

Documentazione fotografica



Foto n.5: interno del locale commerciale



Foto n.6: interno del locale commerciale

FOTO N. 5 e 6

ALLEGATO
N° 7

Documentazione fotografica



Foto n.7: interno del locale commerciale



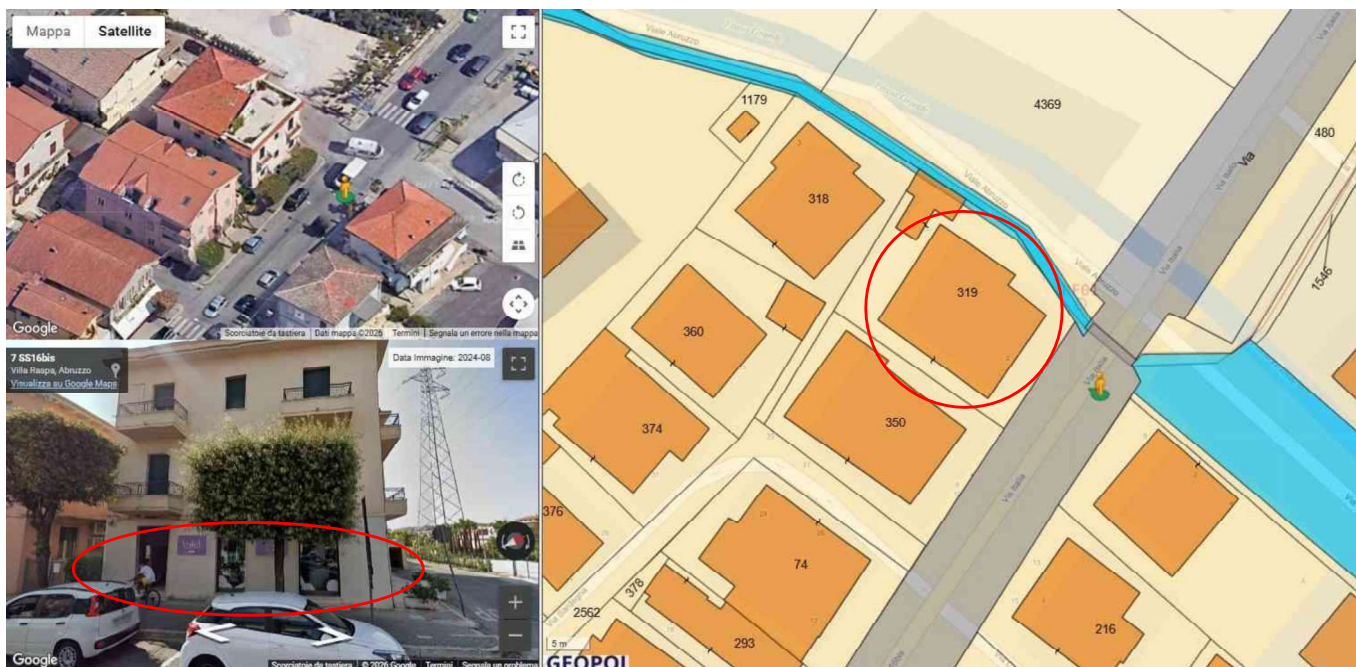
Foto n.8: particolare del wc

FOTO N. 7 e 8

ALLEGATO
N° 8



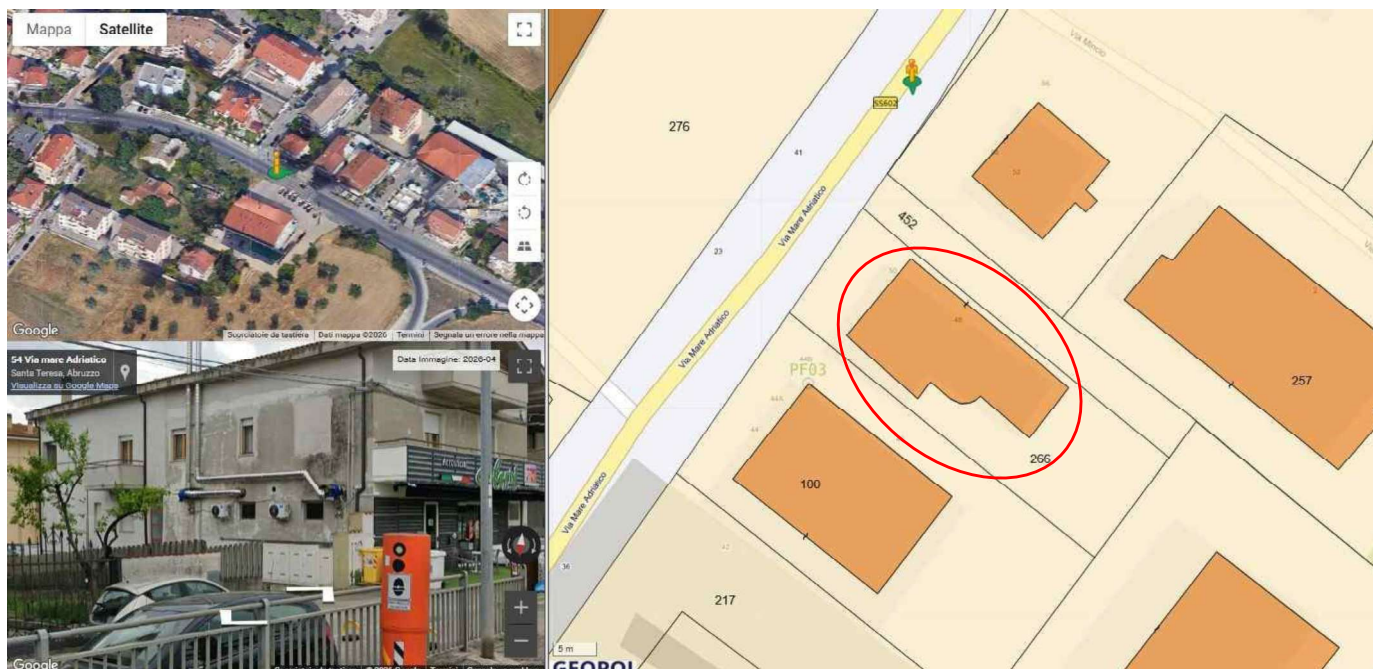
Comparable Ca censito al fg 5 p.Ila 79 sub. 12



Comparable Cb censito al fg 5 p.Ila 319 sub. 24

COMPARABLES Ca - Cb VALORE

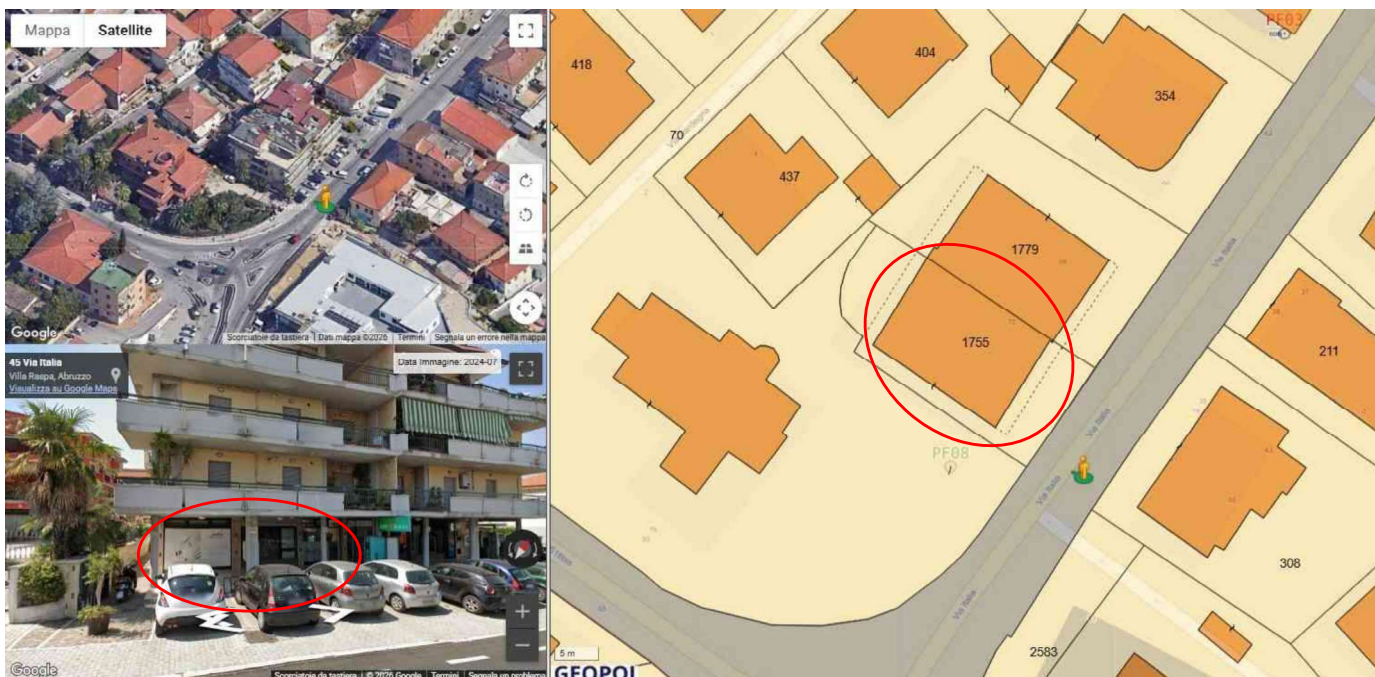
ALLEGATO
N° 9



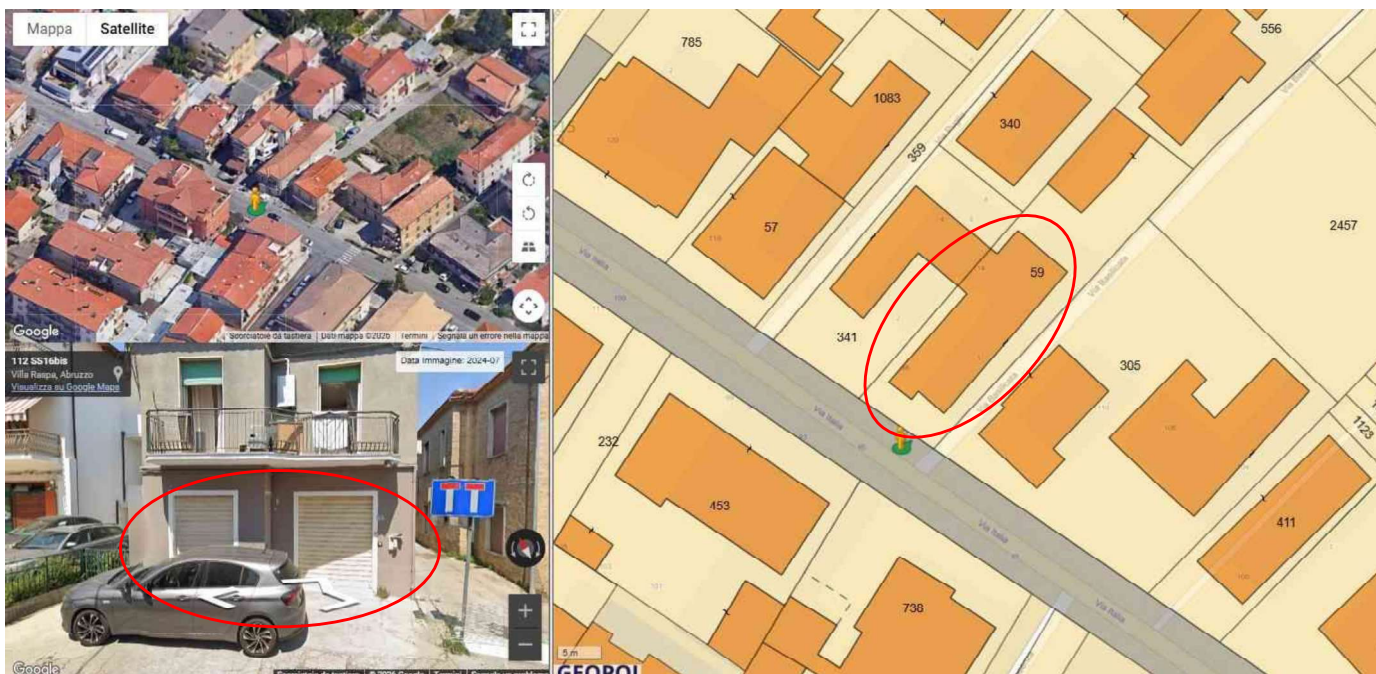
Comparable Cc censito al fg 34 p.IIa 266 sub. 7

COMPARABLES Cc VALORE

ALLEGATO
N° 10



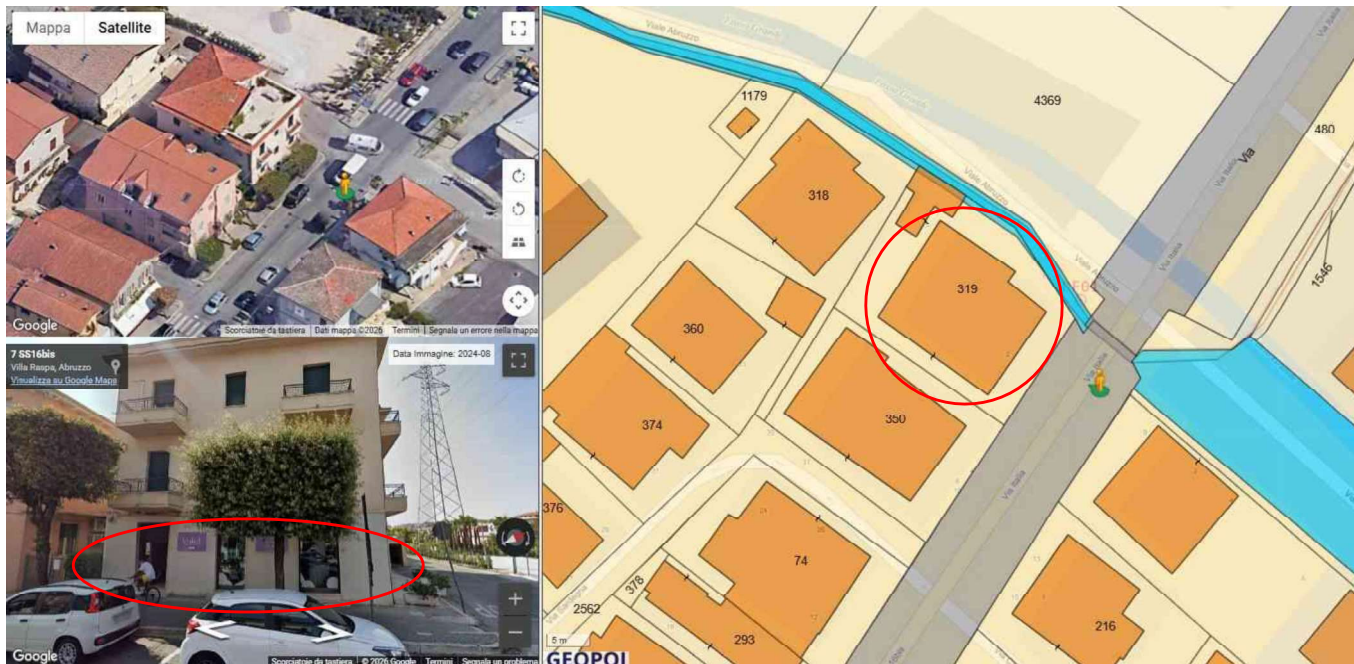
Comparable Ca censito al fg 5 p.IIa 1755 sub. 18



Comparable Cb censito al fg 5 p.IIa 59 sub. 1

COMPARABLES Ca – Cb CANONE

ALLEGATO
N° 11



Comparable Cc censito al fg 5 p.la 319 sub. 24

COMPARABLES Cc CANONE

ALLEGATO
N° 12

TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI
(VALORE)

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	
fonte del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo - offerta - valore	€	130.000,00	90.000,00	100.000,00	
contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	€	130.000,00	90.000,00	100.000,00	
epoca prezzo - offerta - valore		1° semestre 2024	2° semestre 2025	1° semestre 2025	1° semestre 2026
zona OMI	sigla	E2	E2	E2	E2
	Comune	Spoltore	Spoltore	Spoltore	Spoltore
indirizzo o zona		via italia 69	via Italia 2	via Mare Adriatico	piazza Atene 7
descrizione		negozio fg 5 p.lla 79 sub 12	negozio fg 5 p.lla 319 sub 24	negozio fg 34 p.la 266 sub 7	negozio fg 5 p.la 1660 sub 5
consistenza ragguagliata (m ²)		82	72	76	77
appetibilità commerciale		media	media	media	scarsa
ingressi e vetrine (sviluppo in m)		3,5	4,2	2	7,5
distribuzione spazi interni		normale	normale	normale	scadente
dotazioni impiantistiche e livello di finiture		normale	normale	normale	normale

TEST DI AMMISSIBILITA'
(VALORE)

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S piazza Atene 7
		comparable C _a Spoltore	comparable C _b Spoltore	comparable C _c Spoltore	
semestri OMI	prezzo - offerta - valore	€ 130.000,00	€ 90.000,00	€ 100.000,00	
	semestre OMI epoca comparable	1° semestre 2024	2° semestre 2025	1° semestre 2025	
	zona OMI	E2	E2	E2	
	valore minimo OMI	800,00	780,00	780,00	
	valore massimo OMI	1.600,00	1.550,00	1.550,00	
	semestre OMI epoca stima	1° semestre 2026	1° semestre 2026	1° semestre 2026	1° semestre 2026
	zona OMI	E2	E2	E2	E2
	valore minimo OMI	780,00	780,00	780,00	780,00
	valore massimo OMI	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00
	valore centrale OMI epoca comparable ($V_{OMI\ ec}$)	1.200,00	1.165,00	1.165,00	C' (€/mq) da scadente a normale
epoca del dato	valore centrale OMI epoca stima ($V_{OMI\ es}$)	1.165,00	1.165,00	1.165,00	
localizzazione generale	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI\ es} / V_{OMI\ ec}$	0,97	1,00	1,00	C'' (€/mq) da normale a ottimo
	valore centrale OMI zona comparable ($V_{OMI\ zc}$)	1.165,00	1.165,00	1.165,00	
	valore centrale OMI zona subject ($V_{OMI\ zs}$)	1.165,00	1.165,00	1.165,00	1.165,00
	coefficiente di localizzazione $k_l = V_{OMI\ zs} / V_{OMI\ zc}$	1,00	1,00	1,00	
consistenza ragguagliata		82,0	72,0	76,0	77,0
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario p_{Ci} (€/mq)	1.585,37	1.250,00	1.315,79	$p'_{S\ min}$ (€/mq)
	prezzo unitario omogeneizzato p'_{Ci} (€/mq)	1.539,13	1.250,00	1.315,79	$p'_{S\ max}$ (€/mq)
	prezzo omogeneizzato P'_{Ci} (€)	126.208,33	90.000,00	100.000,00	$p'_{Ci\ min}$ (€/mq)

TABELLA DEI DATI
(VALORE)

				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S piazza Atene 7
				comparable C _a via italia 69	comparable C _b via Italia 2	comparable C _c via Mare Adriatico	
sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
C ₁	appetibilità commerciale	scarsa	0	1	1	1	0
		media	1				
		elevata	2				
C ₂	consistenza ragguagliata			82,0	72,0	76,0	77,0
C ₃	ingressi e vetrine			4	4	2	8
C ₄	distribuzione spazi interni	scadente	0	1	1	1	0
		normale	1				
		ottima	2				
C ₅	dotazioni impiantistiche e livello di finiture	scadente	0	2	2	2	2
		tra scadente e normale	1				
		normale	2				
		tra normale e ottimo	3				
		ottimo	4				

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

		PREZZI MARGINALI					
sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti K_{Ci}	comparable C_a <i>via Italia 69</i>	comparable C_b <i>via Italia 2</i>	comparable C_c <i>via Mare Adriatico</i>
C ₁	appetibilità commerciale	Kc1 x P _{Ci}	€	0,20	25.241,67	18.000,00	20.000,00
C ₂	consistenza ragguagliata	Kc2 x p _{min}	€/mq	1,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00
C ₃	ingressi e vetrine	Kc3 x P _{Ci}	€	0,01	1.262,08	900,00	1.000,00
C ₄	distribuzione spazi interni	Kc4 x P _{Ci}	€	0,10	12.620,83	9.000,00	10.000,00
C ₅	dotazioni impiantistiche e livello di finiture	Kc5 x S _s	€	75,00	5.775,00	5.775,00	5.775,00

TABELLA DI VALUTAZIONE
(VALORE)

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA subject S piazza Atene 7		
		comparable C _a		comparable C _b		comparable C _c				
sigla	nome	quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i			
	C ₁	-1	-25.241,67	-1	-18.000,00	-1	-20.000,00			
	C ₂	-5,0	-6.250,00	5,0	6.250,00	1,0	1.250,00			
	C ₃	4,0	5.048,33	3,3	2.970,00	5,5	5.500,00			
	C ₄	-1	-12.620,83	-1	-9.000,00	-1	-10.000,00			
	C ₅	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo		Σ ΔP _i	-39.064,17	Σ ΔP _i	-17.780,00	Σ ΔP _i	-23.250,00	P _s	78.704,72
	prezzo corretto iniziale		P' _{Ca}	126.208,33	P' _{Cb}	90.000,00	P' _{Cc}	100.000,00		
	prezzo corretto finale		P' _{Ca} + Σ ΔP _i	87.144,17	P' _{Cb} + Σ ΔP _i	72.220,00	P' _{Cc} + Σ ΔP _i	76.750,00		
	prezzo unitario corretto finale		p' _{Ca}	1.131,74	p' _{Cb}	937,92	p' _{Cc}	996,75	p _s	1.022,14
	scostamento percentuale		Δ %	10,7%	Δ %	-8,2%	Δ %	-2,5%		

TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI
(CANONE)

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	
fonte del dato		contratto di locazione	contratto di locazione	contratto di locazione	
canone - offerta	€	9.600,00	7.200,00	8.400,00	
contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	
canone - offerta	€	9.600,00	7.200,00	8.400,00	
epoca canone - offerta		1° semestre 2025	2° semestre 2025	2° semestre 2025	1° semestre 2026
zona OMI	sigla	E2	E2	E2	E2
	Comune	Spoltore	Spoltore	Spoltore	Spoltore
indirizzo o zona		via Italia 70	via Italia 112	via Italia 2	p.zza Atene 7
descrizione		negozio fg 5 p.lla 1755 sub 18	negozio fg 5 p.lla 59 sub 1	negozio fg 5 p.lla 319 sub 24	negozio fg 5 p.lla 1660 sub 5
consistenza ragguagliata (m ²)		94	74	72	77
appetibilità commerciale		media	media	media	scarsa
ingressi e vetrine (sviluppo in m)		7,3	3,6	4,2	7,5
distribuzione spazi interni		normale	normale	normale	scadente
dotazioni impiantistiche e livello di finiture		normale	normale	normale	normale

TEST DI AMMISSIBILITA'
(CANONE)

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA <i>subject S</i> <i>p.zza Atene 7</i>
		<i>comparable C_a</i> <i>Spoltore</i>	<i>comparable C_b</i> <i>Spoltore</i>	<i>comparable C_c</i> <i>Spoltore</i>	
semestri OMI	canone - offerta	€ 9.600,00	€ 7.200,00	€ 8.400,00	
	semestre OMI epoca <i>comparable</i>	1° semestre 2025	2° semestre 2025	2° semestre 2025	
	zona OMI	E2	E2	E2	
	valore minimo OMI	54,00	54,00	54,00	
	valore massimo OMI	108,00	108,00	108,00	
	semestre OMI epoca stima	1° semestre 2026	1° semestre 2026	1° semestre 2026	1° semestre 2026
	zona OMI	E2	E2	E2	E2
	valore minimo OMI	54,00	54,00	54,00	54,00
	valore massimo OMI	108,00	108,00	108,00	108,00
	valore centrale OMI epoca <i>comparable</i> ($V_{OMI\ ec}$)	81,00	81,00	81,00	C' (€/mq anno) da scadente a normale
epoca del dato	valore centrale OMI epoca stima ($V_{OMI\ es}$)	81,00	81,00	81,00	
localizzazione generale	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI\ es} / V_{OMI\ ec}$	1,00	1,00	1,00	C'' (€/mq anno) da normale a ottimo
	valore centrale OMI zona <i>comparable</i> ($V_{OMI\ zc}$)	81,00	81,00	81,00	
	valore centrale OMI zona <i>subject</i> ($V_{OMI\ zs}$)	81,00	81,00	81,00	31,50
	coefficiente di localizzazione $k_l = V_{OMI\ zs} / V_{OMI\ zc}$	1,00	1,00	1,00	
consistenza ragguagliata		94,0	74,0	72,0	77,0
TEST DI AMMISSIBILITA'	canone unitario p_{Ci} (€/mq anno)	102,13	97,30	116,67	$p'_{S\ min}$ (€/mq anno)
	canone unitario omogeneizzato p'_{Ci} (€/mq anno)	102,13	97,30	116,67	$p'_{S\ max}$ (€/mq anno)
	canone omogeneizzato P'_{Ci} (€)	9.600,00	7.200,00	8.400,00	$p'_{Ci\ min}$ (€/mq anno)

TABELLA DEI DATI
(CANONE)

				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S
				comparable C _a via Italia 70	comparable C _b via Italia 112	comparable C _c via Italia 2	p.zza Atene 7
sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
C ₁	appetibilità commerciale	scarsa	0	1	1	1	0
		media	1				
		elevata	2				
C ₂	consistenza ragguagliata			94,0	74,0	72,0	77,0
C ₃	ingressi e vetrine			7	4	4	8
C ₄	distribuzione spazi interni	scadente	0	1	1	1	0
		normale	1				
		ottima	2				
C ₅	dotazioni impiantistiche e livello di finiture	scadente	0	2	2	2	2
		tra scadente e normale	1				
		normale	2				
		tra normale e ottimo	3				
		ottimo	4				

TABELLA DEI CANONI MARGINALI

		CANONI MARGINALI					
sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti K_{Ci}	comparable C_a <i>via Italia 70</i>	comparable C_b <i>via Italia 112</i>	comparable C_c <i>via Italia 2</i>
C ₁	appetibilità commerciale	$K_{c1} \times P_{Ci}$	€/anno	0,20	1.920,00	1.440,00	1.680,00
C ₂	consistenza ragguagliata	$K_{c2} \times p_{min}$	€/mq anno	1,00	97,30	97,30	97,30
C ₃	ingressi e vetrine	$K_{c3} \times P_{Ci}$	€/anno	0,01	96,00	72,00	84,00
C ₄	distribuzione spazi interni	$K_{c4} \times P_{Ci}$	€/anno	0,10	960,00	720,00	840,00
C ₅	dotazioni impiantistiche e livello di finiture	$K_{c5} \times S_s$	€/anno	5,25	404,25	404,25	404,25

TABELLA DI VALUTAZIONE
(CANONE)

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA subject S p.zza Atene 7			
		comparable C _a		comparable C _b		comparable C _c					
		via Italia 70		via Italia 112		via Italia 2					
	sigla	nome	quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni canone ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni canone ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni canone ΔP _i			
	C ₁	appetibilità commerciale	-1	-1.920,00	-1	-1.440,00	-1	-1.680,00			
	C ₂	consistenza raggugliata	-17,0	-1.654,05	3,0	291,89	5,0	486,49			
	C ₃	ingressi e vetrine	0,2	19,20	3,9	280,80	3,3	277,20			
	C ₄	distribuzione spazi interni	-1	-960,00	-1	-720,00	-1	-840,00			
	C ₅	dotazioni impiantistiche e livello di finiture	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
SINTESI VALUTATIVA		sommatoria delle correzioni di canone		Σ ΔP _i	-4.514,85	Σ ΔP _i	-1.587,31	Σ ΔP _i	-1.756,31	P _s	5.780,51
		canone corretto iniziale		P' _{Ca}	9.600,00	P' _{Cb}	7.200,00	P' _{Cc}	8.400,00		
		canone corretto finale		P' _{Ca} + Σ ΔP _i	5.085,15	P' _{Cb} + Σ ΔP _i	5.612,69	P' _{Cc} + Σ ΔP _i	6.643,69		
		canone unitario corretto finale		p' _{Ca}	66,04	p' _{Cb}	72,89	p' _{Cc}	86,28		
		scostamento percentuale		Δ %	-12,0%	Δ %	-2,9%	Δ %	14,9%	P _s	75,07