SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Parma

FRONTESPIZIO PROTOCOLLO GENERALE

AOO: AOOAUSLPR

REGISTRO: Protocollo generale

NUMERO: 0046156

DATA: 25/07/2017

OGGETTO: STIMA VALORE VENALE IMMOBILE VIA SAN SIRO 3 SANTA MARGHERITA LIGURE [ENTRATE|AGEDP-GE|REGISTRO UFFICIALE|129572|25-07-2017][91558888|87569648]

CLASSIFICAZIONI:

- [01-08-10]

DOCUMENTI:

File	Hash
PG0046156_2017_Pec id_186059.eml:	861BE68FB7128B9BF995220709261FE853ED3CD947DA60D6618A297959AB6F66
PG0046156_2017_doc_00009155888 8.pdf.p7m:	B87D7E905C971191C0841CDCE56D771E667F65FBFE0D3F04C7B46A141C2A378C
PG0046156_2017_doc_00009155888 8.pdf:	9967A1E70E33F9CB7B1CD426CAB313781CEC2AE6B91234A18122F9CAC5AA84C0
PG0046156_2017_Segnatura_da_ute nte.xml:	191173D51828B1DDD048BB381ECE476680B1CB30C5D9B67C4F9195CD957CCC16
PG0046156_2017_17-93200-Relazion e.pdf.p7m.p7m:	61A900FA358C39A9EB870BB7EC48A6A7A12A12481DEE74847128E1E450632A80
PG0046156_2017_17-93200-Relazion e.pdf.p7m:	C5C66CD7D35DF1FC40C9144EB119A18B9149940090F8E7737FD14745A05E513D
PG0046156_2017_17-93200-Relazion e.pdf:	6986B9C96EFC762FEA0E7302B16E5DBE459B74E64604B9B759282154453D8082
PG0046156_2017_Pec id_186059_testo.txt:	0DEBA18298EBE5BC5A5D9B9DCD9568C9141AACBE51F7AB52309B46C6972B9A1E

L'originale del presente documento e' conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente.
Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.

Direzione Provinciale di GENOVA
Ufficio Provinciale – Territorio
Settore Gestione Banche Dati e Servizi Tecnici

Spett. Azienda Ospedaliero-Universitaria di Parma
Via Gramsci, 14
43126 Parma PR
Alla c.a. Dott. Ermenegildo DEOLMI
PEC: serv_econ_logistica_rit@pec.ausl.pr.it

Oggetto Perizia estimativa del valore da porre a base d'asta per la vendita dell'alloggio, Scala B interno 20, e del posto auto coperto, n. 20, siti in Santa Margherita Ligure, Via San Siro civ3.

Riferimenti Azienda Ospedaliera PR Prot. 51017 del 29/03/2017
Riferimenti Agenzia delle Entrate Prot. 93200 del 31/05/2017
Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare fra l' Azienda Ospedaliera - Universitaria di Parma e l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova, Protocollo AGE.AGEDP-GE.REGISTRO UFFICIALE.0093200.31-05-2017-I

A riscontro della richiesta di valutazione, di cui all'Accordo di Collaborazione indicato in oggetto, si trasmette in allegato la relazione di stima riferita ai beni in oggetto.

IL DIRETTORE
*Salvatore Trapani**
Firmato digitalmente

firma su delega del Direttore Provinciale Teodoro Landi

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

Pec id_186059.eml.
Anteprima non disponibile.
Probabilmente il file non è convertibile in pdf ed è necessario quindi scaricarlo.
Ai fini di una eventuale pubblicazione sull'Albo On Line: questo file non sarà pubblicato e sarà mostrato questo messaggio al cittadino.

doc_000091558888.pdf.p7m.
Anteprima non disponibile.
Probabilmente il file non è convertibile in pdf ed è necessario quindi scaricarlo.
Ai fini di una eventuale pubblicazione sull'Albo On Line: questo file non sarà pubblicato e sarà mostrato questo messaggio al cittadino.

Segnatura_da_utente.xml.
Anteprima non disponibile.
Probabilmente il file non è convertibile in pdf ed è necessario quindi scaricarlo.
Ai fini di una eventuale pubblicazione sull'Albo On Line: questo file non sarà pubblicato e sarà mostrato questo messaggio al cittadino.

17-93200-Relazione.pdf.p7m.p7m.
Anteprima non disponibile.
Probabilmente il file non è convertibile in pdf ed è necessario quindi scaricarlo.
Ai fini di una eventuale pubblicazione sull'Albo On Line: questo file non sarà pubblicato e sarà mostrato questo messaggio al cittadino.

17-93200-Relazione.pdf.p7m.
Anteprima non disponibile.
Probabilmente il file non è convertibile in pdf ed è necessario quindi scaricarlo.
Ai fini di una eventuale pubblicazione sull'Albo On Line: questo file non sarà pubblicato e sarà mostrato questo messaggio al cittadino.

Via Finocchiaro Aprile 1 16129 Genova tel. 010 5548 111 e-mail: dp.genova.uptgenova@agenziaentrate.it C.F. 80416110585

prot. n. 93200 del 31/05/2017

Direzione Regionale per la Liguria – Ufficio Provinciale di Genova-Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 - dp.genova.uptgenova@agenziaentrate.it

oggetto

Perizia estimativa del valore da porre a base d'asta per la vendita dell'alloggio, Scala B interno 20, e del posto auto coperto, n. 20, siti nel comune di Santa Margherita Ligure, Via San Siro civ. 3.

committente

Azienda Ospedaliera – Universitaria di Parma
Via Gramsci 14 – 43126 Parma - tel. 0521 702 111 – 703 111

Protocollo n° 93200/17 del 31.05.2017

Perizia estimativa del valore da porre a base d'asta per la vendita dell'alloggio, Scala B interno 20, e del posto auto coperto, n. 20, siti in Santa Margherita Ligure, Via San Siro civ. 3.

INDICE

Premessa 2

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 2

Localizzazione e descrizione Generale dell'immobile 2
Dati catastali 5
Proprietà 6
Sopralluogo 6
Destinazione Urbanistica 6
Vincoli dell'immobile 9

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE 9

Scopo della stima 9
Criteri e metodologie estimative 9
Analisi del mercato immobiliare 12
MCA Posto auto coperto (P.A.C.) 22
Conclusioni 27

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

PREMESSA

A seguito di nota prot. n° 51017 del 29.03.2017 dell' Azienda Ospedaliera – Universitaria di Parma, di seguito Azienda Ospedaliera PR, con la quale è stato manifestato interesse affinché la presente Agenzia svolgesse un'attività di valutazione immobiliare di un alloggio e di un posto auto coperto siti nel Comune di Santa Margherita Ligure, via San Siro civ. 3, è stato predisposto e sottoscritto apposito Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare, Protocollo AGE.AGEDP-GE.REGISTRO UFFICIALE.0093200.31-05-2017-I, fra la stessa Azienda Ospedaliera PR e l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova – Territorio.
Detto accordo di collaborazione prevede la redazione di una Perizia estimativa per la determinazione del valore venale dei suddetti beni.
Con successiva nota Prot. 0024327 del 03.07.2017, l'Azienda Ospedaliera PR ha precisato che la valutazione richiesta è finalizzata all'esperimento di una procedura d'asta per la messa in vendita degli immobili in oggetto.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Il comune:
Il Comune di Santa Margherita Ligure, nel quale è ubicato il bene in oggetto, è situato sulla Riviera di Levante della Liguria, nella parte orientale del Promontorio di Portofino e nella parte più interna del Golfo del Tigullio. L'abitato, che dista circa 35 km da Genova, è un apprezzato centro turistico e balneare circondato da colline ricoperte di vegetazione mediterranea (boschi di pini marittimi, castagni e, nella parte bassa, da uliveti) sulle quali si trovano ville e giardini con vista sulla Costa dei Delfini, che unisce la città a Portofino.
Il porto è utilizzato per l'ormeggio, accanto ai tradizionali pescherecci, di lussuose imbarcazioni; esso è anche sede di importanti attività legate agli sport del mare (vela, canottaggio e subacquea) e di eventi mondani legati alle grandi regate internazionali ospitate.
La qualità della conservazione delle caratteristiche del territorio, aldilà delle visibili alterazioni causate dall'espansione edilizia del secolo scorso, è testimoniata dal notevole lavoro di terrazzamento dei terreni acclivi, tanto per

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

sfruttare al meglio le colture di ulivo quanto per utile manutenzione del territorio agricolo; analogo discorso vale per la bellezza ed il valore tradizionale degli acciottolati delle vie che si arrampicano lungo i pendii e nei frantoi e casolari superstiti.
Santa Margherita Ligure (Santa Margaita o Santa Margaitta in ligure), comune della città metropolitana di Genova, ha una popolazione pari a 9.338 abitanti, che lo rende l'ottavo comune del territorio metropolitano per numero di abitanti. Situata in una conca chiusa rispetto all'andamento della riviera di levante, si caratterizza per uno sviluppo dell'abitato "a nastro" lungo due principali insenature.
Il territorio è costituito dalle tre frazioni di Nozarego, Paraggi e San Lorenzo della Costa per un totale di 10,04 km². Confina a nord con il comune di Rapallo, a sud con Camogli e Portofino, ad ovest con Camogli e ad est è bagnato dal mar Ligure.
Parte del territorio comunale di Santa Margherita Ligure è compresa nel Parco naturale regionale di Portofino, mentre lo specchio acqueo antistante il promontorio di Portofino fa parte altresì dell'Area naturale marina protetta Portofino; entrambi gli enti hanno sede proprio nella cittadina costiera.

Gli immobili:
I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso residenziale, realizzato presumibilmente agli inizi degli anni '70, costituito da tre distinti edifici posti all'interno di un'area comune, sulla quale si innestano gli accessi carrabili, destinata a giardino e percorsi pedonali.

I tre edifici, caratterizzati da una pianta di tipo irregolare differente per ciascun fabbricato, con coperture piane del tipo a terrazzo-lastrico solare, presentano struttura portante in C.A., tamponamenti e tramezze in laterizio, sviluppano ciascuno n.6 piani fuori terra, destinati alla residenza e serviti ognuno da un impianto ascensore, ed un piano seminterrato ad uso ricovero autovetture.

L'area comune esterna è prevalentemente a giardino, con aiuole ben curate e ricche di piante da fiori e alberi di varie essenze.

Lo stato manutentivo degli immobili risulta complessivamente buono.

L'appartamento in esame, localizzato al terzo piano del fabbricato identificato al NCEU con il Mappale 132, presenta un'altezza netta interna pari a m. 3,00

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

ed è costituito da un ingresso-disimpegno, da una cucina abitabile, da un bagno dotato di tutti i sanitari (vaso, bidet, lavabo e vasca), e da un unico vano destinato a camera da letto-zona giorno, con un ampio balcone che abbraccia l'intera abitazione.

L'alloggio è dotato di:

- impianto di riscaldamento centralizzato, con elementi radianti corredati di contabilizzatori e valvole termostatiche;
- impianto idrico-sanitario autonomo a gas, con boiler posizionato nella cucina;
- impianto di condizionamento del tipo a split marca Mitsubishi, con unità interna posizionata sopra la porta di ingresso e unità esterna sul balcone;
- impianto elettrico, sezionato per luce, forza motrice e impianto di condizionamento, con placchette e frutti bianchi marca BTicino;
- Impianto citofonico.

La porta di caposcala è di tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato con specchiatura in vetro stampato, i serramenti esterni sono con struttura in PVC bianco e vetrocamera e dotati di avvolgibili in PVC con finitura simil-legno.

I pavimenti interni sono in piastrelle ceramiche e zoccolino in legno mentre quello esterno del balcone è in mosaico a tesserine multicolori e zoccolino in ardesia.
Il balcone è dotato di n. 5 tende da sole che lo perimetrano interamente ed ha i parapetti in parte in muratura, con copertina in marmo, ed in parte in ferro con disegno geometrico.

Allo stato attuale, l'appartamento risulta completamente arredato, con una cucina moderna dotata di tavolo in legno con sedie e dei principali elettrodomestici (forno elettrico, piano di cottura, frigorifero), un'armadiatura a muro nel corridoio-disimpegno, una cameretta completa di armadio e due letti sovrapposti, divano a due posti e tavolo in legno con sedie, bagno con mobile-specchio integrato nel lavello, scaldasalviette, lavatrice.

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Risultano, inoltre, presenti diversi effetti personali della ex-proprietaria nonché suppellettili e quadri.

Da quanto riferito verbalmente in sede di sopralluogo dal Direttore del Servizio Logistica e Gestione Amministrativa lavori pubblici dell'Azienda Ospedaliera PR, l'immobile è stato integralmente ristrutturato dalla precedente proprietaria, successivamente all'acquisto da parte della stessa avvenuto in data 22.05.2010, e tale condizione è stata confermata dall'ottimo stato manutentivo ivi riscontrato.

Il posto auto coperto è ubicato al piano seminterrato della palazzina adiacente, identificata con il mappale NCEU n. 131, è di forma regolare, con accesso all'autorimessa ed ampia area comune di manovra, ma penalizzato dalla presenza di un pilastro, sul bordo esterno, che limita l'accesso e la fruizione dello stesso.
Le finiture del posto auto in esame, come di tutta l'autorimessa, sono di tipo semplice, con pavimento in battuto di cemento e intonaco bianco non rasato alle pareti, soffitto in cemento a vista, dipinto di bianco.
L'autorimessa, con altezza netta interna pari a m. 2,50, è dotata di impianto di illuminazione e impianto antincendio del tipo a Sprinkler e sono presenti a vista diverse tubazioni degli impianti condominiali.

DATI CATASTALI

I dati catastali dell'alloggio in esame sono i seguenti:

N.C.E.U. **Comune di Santa Margherita Ligure**		
Foglio: **6**	Particella: **132**	Sub: **20**
Categoria: **A/3**	Classe: **3**	Consistenza: **vani 2,5**
Superficie catastale Totale: **45 m²**		
Superficie catastale totale escluse aree scoperte: **42 m²**		
Rendita: **Euro 329,24**		
Indirizzo: **VIA SAN SIRO n.3 piano: 3 interno: 20 scala:B**		

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

I dati catastali del posto auto coperto in esame sono i seguenti:

N.C.E.U. **Comune di Santa Margherita Ligure**		
Foglio: **6**	Particella: **131**	Sub: **50**
Categoria: **C/6**	Classe: **4**	Consistenza: **9 m²**
Superficie catastale Totale: **9 m²**		
Rendita: **Euro 64,61**		
Indirizzo: **VIA SAN SIRO n.3 n. 20 piano S1**		

PROPRIETÀ

Secondo quanto riportato nella documentazione catastale attualmente agli atti dello Scrivente Ufficio, gli immobili in esame sono intestati come segue:

- AZIENDA OSPEDALIERO.UNIVERSITARIA DI PARMA, con sede in PARMA, C.F. 0187 4240 342.
- Proprietà 1/1

SOPRALLUOGO

E' stato eseguito apposito sopralluogo, sia esterno che interno, congiuntamente al Direttore del Servizio Logistica e Gestione Amministrativa lavori pubblici dell'Azienda Ospedaliera PR, in data **28.06.2017.**

DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi del P.R.G. vigente,

- approvato con D.P.G.R.L. n° 965 del 13.11.1995 e successiva rettifica con D.P.G.R. n. 536 del 09/09/96;
- Entrato in vigore il 02/01/1996;
- Modificato con variante di adeguamento alla L.R. n. 19/1999 approvata con delibera di C.C. n. 81 del 20/12/2001, nonché con varianti approvate dalla Provincia di Genova con provvedimento dirigenziale dell'Area 05 rispettivamente n. 1281/19552 del 010/3/2002, n. 2663/45838 del 23/04/2003, n. 3302 del 04/06/2004 e n. 5403 del 20/09/2004;

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

- Integrato con variante adottata dal C.C. con deliberazione n. 4 del 30/1/2006 (introduzione art. 52 bis);
- Modificato con variante approvata dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 219 del 14/03/2006 concernente l'introduzione delle Norme Puntuali del P.T.C.P., la revisione delle zone agricole ed altre varianti.

il lotto su cui insiste l'immobile oggetto di perizia è caratterizzato come segue:

ZONE DI COMPLETAMENTO "PB" - ART. 51 delle NTA

Estratto dalle NTA del PRG, art 51:

La zona "PB" si riferisce alle aree parzialmente edificate che, pur assimilandosi alle caratteristiche della zona "B", per la delicatezza della loro esposizione e per avere gli insediamenti densità limitata suggeriscono l'adozione di una disciplina adeguata.

Sulla morfologia dell'area scoperta, nell'ambito della generale prescrizione di una corretta ricomposizione ambientale e del rispetto dell'alberatura di alto fusto esistente; nelle sistemazioni delle aree esterne sono ammessi movimenti di terra contenuti entro i limiti di 2,00 m. (ad eccezione degli allacci veicolari) sia in scavo che in riporto.

I relativi interventi sono subordinati alle prescrizioni contenute nel precedente art. 50. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo a mezzo di autorizzazione, di ristrutturazione edilizia a mezzo di concessione, come definiti nell'art. 13 delle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, se estesi ad un intero edificio, possono prevedere un incremento volumetrico fino al 10% del volume preesistente in connessione con il miglioramento e/o adeguamento igienico e funzionale delle unità abitative. Detto incremento è applicabile una sola volta, a livello di edificio, fino alla misura volumetrica massima complessiva di 50 mc., correttamente inquadrata nelle tipologie esistenti e comunque nel rispetto delle distanze come previste per le nuove costruzioni.

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Nelle zone "PB" è inoltre ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti nonché la sostituzione degli edifici incongrui, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 49 delle presenti norme. A seguito di tali interventi di ricostruzione, ove non risulti già asservita all'edificio la relativa area di pertinenza, deve intendersi asservita una fascia della profondità di m. 5 intorno all'edificio.

Nelle zone "PB", sulle superfici fondiarie libere alla data di adozione della presente Variante Generale, sono ammessi insediamenti edilizi di nuova costruzione con la densità fondiaria di 0,20 mc./mq. con l'osservanza della disciplina del presente articolo per quanto riferito alla residua area libera, con l'obbligo di ripristino del manto vegetale di alto fusto.

Il lotto minimo di intervento è stabilito in 3.000 mq, da individuare con carattere di contiguità fra le aree asservite ed in diretta connessione con la rete viaria di progetto. Negli interventi di cui sopra si applicano i seguenti parametri:
- h max: m. 9,20
- h media ponderale: m. 8,00
- distanza dalle costruzioni: m. 20,00
- distanza dai confini: m. 8,00
- pendenza massima delle falde: 30°

Gli interventi sia di nuova edificazione sia di ricostruzione di edifici diruti sono soggetti all'obbligo di stipula di apposita convenzione che ponga a carico del soggetto attuatore la realizzazione degli allacci e delle opere viarie necessarie per la accessibilità dei lotti.

Si definiscono zone "PBS" le zone "PB", che, per le loro caratteristiche urbanistiche ed ambientali , non sono suscettibili di accogliere ulteriori incrementi di capacità insediativa. Su tali aree è pertanto preclusa ogni nuova edificazione, ad esclusione degli ampliamenti per motivi igienico - funzionali.

Gli interventi sulle aree scoperte seguono la stessa disciplina delle zone "PB".

Nelle zone "PB" sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al G.F. I, II, VI, VII, VIII (a), IX (a, b).

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse, previa verifica di un corretto inserimento ambientale, con il rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti finestrate, e di m. 5,00 dal ciglio di strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

Strade: vedere art. 34
Parcheggi: vedere art. 34 bis

VINCOLI DELL'IMMOBILE

Gli immobili in oggetto, con tutto il condominio in cui sono compresi, non risultano assoggettati ad alcun vincolo.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

SCOPO DELLA STIMA

Trattasi della determinazione del valore da porre a base d'asta di un alloggio e di un posto auto coperto siti nel Comune di Santa Margherita Ligure, via San Siro civ. 3.

Si segnala che gli arredi e le suppellettili rilevate all'atto del sopralluogo non sono stati presi in considerazione nella presente perizia estimativa, trattandosi di valutazione immobiliare.

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. La 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 tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'**approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

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 quella della compravendita 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:
  - l'esistenza di beni similari al bene da stimare;
  - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
  - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari 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 **metodologie indirette,** attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
  - *un approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
  - *un approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- 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 però 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 equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;

- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima sul bene in esame è fondamentale prioritariamente condurre una approfondita indagine di mercato, in quanto, laddove ci si trovi in presenza di un numero sufficiente di dati comparativi, è in tal caso possibile applicare la procedura pluriparametrica derivata dal "*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.

Analisi del mercato residenziale di riferimento

L'analisi economica è stata eseguita con i dati raccolti e pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia. In particolare l'O.M.I. si caratterizza per il monitoraggio del mercato utilizzando degli indicatori come il Numero di Transazioni Normalizzate (somma degli atti di compravendita in funzione della quota transata per Comune e per contesto) e l'Intensità del Mercato Immobiliare (rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari).

Si rimanda al sito internet dell'Agenzia delle Entrate alla pagina: http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/
per la consultazione delle Statistiche Regionali sul Mercato Immobiliare Residenziale della Regione Liguria dell'anno 2016, pubblicate in data 31 Maggio 2017 dalla quale è stata estrapolata la seguente tabella relativa al settore residenziale dei Comuni della zona del Golfo del Tigullio:

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Entroterra	289	20,6%	2,96%	0,97%	0,17
Golfo del Tigullio	1.434	25,7%	14,72%	1,53%	0,31
Golfo Paradiso	351	33,6%	3,60%	1,74%	0,44
Riviera di Ponente	280	15,0%	2,87%	1,75%	0,23
Val Fontanabuona	228	10,3%	2,34%	1,02%	0,09
Val Petronio	69	17,2%	0,71%	1,30%	0,19
Valle Scrivia	383	16,5%	3,93%	1,24%	0,17
Valle Stura	77	-30,6%	0,79%	0,82%	-0,36
GENOVA Comune	**6.631**	**22,9%**	**68,08%**	**2,02%**	**0,37**
GENOVA Provincia	**9.740**	**21,9%**	**100,00%**	**1,76%**	**0,31**

Dal suddetto prospetto si evince che nella macroarea del Golfo del Tigullio, alla quale appartiene il Comune di Santa Margherita Ligure, ci sono state, nel 2016, un Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) pari a 1.434 con un incremento percentuale rispetto al medesimo semestre dell'anno precedente pari al 25,7%, il più elevato in tutta la provincia di Genova compreso il capoluogo regionale, e con la quota NTN pari al 14,72% dell'intera provincia, valore percentuale di gran lunga superiore a quello di tutte le altre macroaree provinciali, e seconda, ovviamente, solo al valore percentuale NTN del Comune di Genova.

In analogia a quella che sembra essere ormai da tempo una tendenza nazionale, alla ripresa del mercato, rappresentata dall'aumento del numero delle transazioni, corrisponde in tutta la provincia di Genova un decremento delle quotazioni medie a mq, fenomeno al quale non si sottrae la macroarea del Golfo del Tigullio, nella quale la variazione media delle quotazioni per unità di superficie si è ridotta, dal 2015 al 2016, del 2,2%, attestandosi su un valore medio pari a € 3.644/mq.

Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
Entroterra	1.076	-2,0%	138,5
Golfo de Tigullio	3.644	-2,2%	147,2
Golfo Paradiso	3.850	-1,2%	154,7
Riviera di Ponente	3.486	-2,8%	152,0
Val Fontanabuona	1.343	-0,5%	137,2
Val Petronio	1.890	-1,4%	189,0
Valle Scrivia	1.220	-1,4%	117,6
Valle Stura	1.170	-0,7%	131,3
GENOVA Comune	**2.301**	**-4,1%**	**135,8**
GENOVA Provincia	**2.431**	**-3,2%**	**139,9**

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Quanto sopra evidenziato, consente di affermare che, **nella generale ripresa del mercato immobiliare osservata a livello provinciale,** il mercato di riferimento del Comune di Santa Margherita Ligure, come di tutta la Macroarea del golfo del Tigullio, è **sufficientemente dinamico**, e può ritenersi applicabile al caso in esame il procedimento comparativo multi-parametrico derivato dal "*Market Comparison Approach*" (MCA) ai fini della determinazione del valori di mercato, dai quali desumere i valori da porre a base d'asta, dell'alloggio e del posto auto coperto oggetto della presente valutazione.

Indagini di mercato

Si riporta di seguito l'esito dell'analisi eseguita sul mercato immobiliare di riferimento:

- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo all'archivio degli atti di compravendita,
  Comune: Santa Margherita Ligure
  Destinazione: Residenziale
  Tipologia Edilizia: **Abitazioni Economiche**
  Diritto di proprietà: Piena proprietà
  periodo di osservazione: dal 01.07.2016 al 30.06.2017

  - n.37 atti di compravendita registrati relativi alla zona OMI B1 tra i quali sono stati selezionati n. 5 atti di compravendita di immobili residenziali paragonabili, per caratteristiche, con l'immobile oggetto di stima;

- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo all'archivio degli atti di compravendita,
  Comune: Santa Margherita Ligure
  Destinazione: Residenziale
  Tipologia Edilizia: **Stalle, Scuderie, Rimesse ed Autorimesse**
  Diritto di proprietà: Piena proprietà
  periodo di osservazione: dal 01.07.2016 al 30.06.2017

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

- n.33 atti di compravendita registrati relativi alla zona OMI B1
  tra i quali sono stati selezionati n. 3 atti di compravendita di immobili (box, posti auto coperti P.A.C. e scoperti P.A.S.) paragonabili, per caratteristiche, con l'immobile oggetto di stima;
- n.45 atti di compravendita registrati relativi alla zona OMI B2
  tra i quali sono stati selezionati n. 2 atti di compravendita di immobili (box, posti auto coperti P.A.C. e scoperti P.A.S.) paragonabili, per caratteristiche, con l'immobile oggetto di stima;

Sulla scorta dei dati emersi nel corso delle indagini di mercato riportate nel paragrafo precedente, si procede, di seguito, allo svolgimento delle due procedure MCA per l'individuazione del valore da porre a base d'asta dei due immobili oggetto di stima.

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

MCA ABITAZIONI ECONOMICHE

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 di seguito le tabelle riassuntive delle fonti consultate.

Abitazioni economiche													
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. 101138/21578	22/09/2016	Atto di compravendita	Abitazione Economica	S.M.L.	Via Privata Luigi Bozzo, 43/2	-	6	2197	34	65	175.000	2.693
C_b	Rep. 8257/3137	20/01/2017	Atto di compravendita	Abitazione Economica	S.M.L.	Via Dogali, 30/19	-	9	820	51	69	215.000	3.116
C_c	Rep. 12006/7491	23/05/2017	Atto di compravendita	Abitazione Economica	S.M.L.	Via Somalia, 15/11	-	2	2531	13	46	145.000	3.153
C_d	Rep. 11615/7140	29/11/2016	Atto di compravendita	Abitazione Economica	S.M.L.	Via Somalia, 24/10	-	2	673	17	75	242.000	3.227
C_e	Rep. 12408/5194	22/10/2016	Atto di compravendita	Abitazione Economica	S.M.L.	Corso Giacomo Matteotti, 91A/6	-	6	1942	10	57	195.000	3.422
Subject				Abitazione Economica	S.M.L.	Via San Siro, 3/20 scala B	-	6	132	20	45		

OMI

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

	Zona	Tipologia	Stato	Epoca	Valore di mercato €./mq. min	max
C_a	B1	Abitazione Economica	Normale	II - 2016	2.650	3.900
C_b	B1	Abitazione Economica	Normale	II - 2016	2.650	3.900
C_c	B1	Abitazione Economica	Normale	II - 2016	2.650	3.900
C_d	B1	Abitazione Economica	Normale	II - 2016	2.650	3.900
C_e	B1	Abitazione Economica	Normale	II - 2016	2.650	3.900
Subject	B1	Abitazione Economica	Normale	II - 2016	2.650	3.900

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Comparazione

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

Abitazioni economiche								
Dati			Immobili in comparazione					(Subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	S
Fonte			Rep. 101138/21578	Rep. 8257/3137	Rep. 12006/7491	Rep. 11615/7140	Rep. 12408/5194	Immobile di stimare
Prezzo o valore richiesto:		€	175.000	215.000	145.000	242.000	195.000	
Decurtazione per offerta:			0%	0%	0%	0%	0%	
Prezzo o valore decurtato:		€	175.000	215.000	145.000	242.000	195.000	
Valore unitario decurtato			2.692	3.116	3.152	3.227	3.421	
Indirizzo (Toponimo)			Via Privata Luigi Bozzo, 43/2	Via Dogali, 30/19	Via Somalia, 15/11	Via Somalia, 24/10	Corso Giacomo Matteotti, 91A/6	Via San Siro, 3/20 scala B
Dati Catastali	Sezione Urbana		-	-	-	-	-	-
	Foglio		6	9	2	2	6	6
	Mappale		2197	820	2531	673	1942	132
	Subalterno		34	51	13	17	10	20
OMI	Zona		B1	B1	B1	B1	B1	B1
	Tipologia		Abitazione Economica	Abitazione Economica	Abitazione Economica	Abitazione Economica	Abitazione Economica	Abitazione Economica
	Epoca	semestre - anno	II - 2016	II - 2016	II - 2016	II - 2016	II - 2016	II - 2016
	Valore min:	€/mq.	2.650	2.650	2.650	2.650	2.650	2.650
	Valore max:	€/mq.	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900
Edificio	Localizzazione:	Degradata						
		Normale	X	X	X	X	X	X
		di Pregio						
	Caratteristiche architettoniche:	Semplici						
		Medie	X	X	X	X	X	X
		Pregiate						
	Stato manutentivo:	Scadente						
		Normale	X	X	X	X	X	
		Ottimo						X
Unità immobiliare	Consistenza:	(mq.)	65	69	46	75	57	45
	Ascensore:	(S/N)	S	S	S	S	N	S
	Livello di piano:	Seminterrato						
		Terra						
		Rialzato						
		Primo	1					
		Secondo			2	2		
		Intermedio		5				3
		Ultimo					3	
		Attico						
	Orientamento prevalente:	Nord / Cavedio	X		X		X	
		Nord-Est / Nord-Ovest						X
		Est / Ovest				X		
		Sud-Est / Sud-Ovest						
		Sud		X				
	Affaccio:	Scadente						
		Normale	X		X	X	X	X
		Di pregio		X				
	Stato manutentivo:	Scadente						
		Normale	X	X	X	X	X	
		Ottimo						X

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

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 **non** sussistono disomogeneità di alcun tipo, per i quali, quindi, non è necessario effettuare il Test di ammissibilità vero e proprio.
Al solo fine di ricavare il valore del prezzo unitario minimo p'ci min, necessario per quantizzare il prezzo marginale relativo alla caratteristica "Consistenza", è stata redatta la Tabella in oggetto, che si riporta di seguito.

Abitazioni economiche								
Dati		Immobili in comparazione					Via San Siro, 3/20 scala B	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	S (Subject)	
Vci Prezzo o valore decurtato (€.)							Vs OMI min (€./mq.)	**2.650**
							Vs OMI max (€./mq.)	**3.900**
							C' costo unitario da scadente a normale (€./mq.)	**350**
							C'' costo unitario da normale ad ottimo (€./mq.)	**350**
Consistenza (mq.) Stci		65	69	46	75	57	45	
Zona OMI		B1	B1	B1	B1	B1	B1	
Epoca del dato	Semestre OMI	II - 2016	II - 2016	II - 2016	II - 2016	II - 2016	epoca stima *	**II - 2016**
	Valore centrale OMI, zona ed epoca comparable (€./mq.)						Valore centrale OMI abitazioni zona ed epoca subject	**3.275**
	Coefficiente di epoca e zona OMI $K_{OMI} = V_{CS} / V_{CC}$							
Prezzo unitario (€./mq.) p ci= Vci /Stci								
Prezzo unitario omogeneizzato (€./mq.) p'ci = pci x K_{OMI}							P' min = Vs OMI min - C'	**2.300**
							P' max = Vs OMI max + C''	**4.250**
dato ammissibile (si/no)								
Prezzo omogeneizzato (€./mq.) p'ci ammesso		2.692	3.116	3.152	3.227	3.421	p'ci min (€./mq.)	**2.692**
Prezzo omogeneizzato (€./mq.) P'ci = p'ci x Stci		175.000	215.000	145.000	242.000	195.000		
* Ai fini del processo di omogeneizzazione dei dati si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca di stima: **II - 2016**								

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Tabella dei dati

In tale fase sono state individuate, sia per gli immobili in comparazione che per gli immobili 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 gli immobili da stimare e per i dati campione.

Abitazioni economiche											
Caratteristiche						Immobili in comparazione					Via San Siro, 3/20 scala B
Ambito	N°	Denominazione	Nomenclatura	Punteggio		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	S (Subject)
Edificio	C1	Localizzazione:	Degradata	0							
			Normale	1		1	1	1	1	1	1
			Di pregio	2							
	C2	Caratteristiche architettoniche:	Semplici	0							
			Medie	1		1	1	1	1	1	1
			Pregiate	2							
	C3	Stato manutentivo:	Scadente	0							
			Normale	1		1	1	1	1	1	
			Ottimo	2							2
Unità immobiliare	C4	Consistenza:		Mq.		65	69	46	75	57	45
	C5	Livello di piano:	Ascensore	S	N	S	S	S	S	N	S
			Seminterrato	0	0						
			Terra	3	3						
			Rialzato	5	5						
			Primo	6	6	6					
			Secondo	7	5			7	7		
			Intermedio	8	7-n		8				8
			Ultimo	9	8-n					5	
			Attico	13	12-n						
	C6	Orientamento prevalente:	Nord / Cavedio	0		0		0		0	
			Nord-Est / Nord-Ovest	1							1
			Est / Ovest	2					2		
			Sud-Est / Sud-Ovest	3							
			Sud	4			4				
	C7	Affaccio:	Scadente	0							
			Normale	1		1		1	1	1	1
			Di pregio	2			2				
	C8	Stato manutentivo:	Scadente	0							
			Normale	1		1	1	1	1	1	
			Ottimo	2							2

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Tabella dei prezzi marginali

In tale tabella si sono determinati, per ogni caratteristica, i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di un'unità di quella caratteristica.

Nella seguente **tabella dei prezzi marginali** sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici relativi agli immobili presi a campione.

Abitazioni economiche										
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%	17.500	21.500	14.500	24.200	19.500
	C2	Caratteristiche architettoniche:	$K_{C2} \times P_{Ci}$	€.	5%	8.750	10.750	7.250	12.100	9.750
	C3	Stato manutentivo:	$K_{C3} \times P_{Ci}$	€.	5%	8.750	10.750	7.250	12.100	9.750
Unità immobiliare	C4	Consistenza:	$K_{C4} \times p'c_{min}$	€./mq.	1	2.692	2.692	2.692	2.692	2.692
	C5	Livello di piano:	$K_{C5} \times P_{Ci}$	€.	2%	3.500	4.300	2.900	4.840	3.900
	C6	Orientamento prevalente:	$K_{C6} \times P_{Ci}$	€.	2%	3.500	4.300	2.900	4.840	3.900
	C7	Affaccio:	$K_{C7} \times P_{Ci}$	€.	10%	17.500	21.500	14.500	24.200	19.500
	C8	Stato manutentivo:	$K_{C8} \times S_{TS}$	€.	350	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Tabella di valutazione

In tale tabella vengono 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 valutazioni degli immobili di riferimento.

Abitazioni economiche													
Caratteristiche			Immobili in comparazione										Immobile da stimare
			C_a		C_b		C_c		C_d		C_e		Subject
Ambito	n°	denominazione	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	Via San Siro, 3/20 scala B
Edificio	C1	Localizzazione:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	C2	Caratteristiche architettoniche:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	C3	Stato manutentivo:	1	8.750	1	10.750	1	7.250	1	12.100	1	9.750	
Unità immobiliare	C4	Consistenza:	-20	-53.846	-24	-64.615	-1	-2.692	-30	-80.769	-12	-32.308	
	C5	Livello di piano:	2	7.000	0	0	1	2.900	1	4.840	3	11.700	
	C6	Orientamento prevalente:	1	3.500	-3	-12.900	1	2.900	-1	-4.840	1	3.900	
	C7	Affaccio:	0	0	-1	-21.500	0	0	0	0	0	0	
	C8	Stato manutentivo:	1	15.750	1	15.750	1	15.750	1	15.750	1	15.750	
Sintesi valutativa e verifica dei risultati		Sommatoria delle correzioni dei prezzi $\sum \Delta Cj$:	-18.846		-72.515		26.108		-52.919		8.792		
		Prezzo omogeneizzato P'ci :	175.000		215.000		145.000		242.000		195.000		
		Prezzo corretto P''ci :	156.154		142.485		171.108		189.081		203.792		
		Prezzo unitario corretto:	3.470		3.166		3.802		4.202		4.529		prezzo unitario medio 3.834
		Scostamento percentuale:	-9,49%		-17,41%		-0,82%		9,60%		18,12%		
		Prezzo unitario corretto finale:	3.470				3.802		4.202				**ps medio 3.820**
		Scostamento percentuale:	-9,16%				-0,46%		9,99%				**P complessivo arrotondato 172.000**

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 del +/-

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Fiocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

10%, si escluderanno, ove necessario, tutti quei comparables il cui valore corretto ricade ***sensibilmente fuori*** da detta alea.

Nel caso in esame 3 comparables su 5 rientrano nella suddetta alea estimale e pertanto vengono utilizzati al fine della determinazione del più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione (abitazioni economiche), attraverso la media aritmetica dei prezzi unitari corretti degli immobili in confronto.

MCA POSTO AUTO COPERTO (P.A.C.)

Costituzione del campione

In tale fase si sono svolte le ricerche utilizzando la banca dati OMI degli atti di compravendita e delle offerte di mercato rilevate dall'Ufficio. A tal riguardo si elencano le fonti consultate.

CAMPIONE DI CONFRONTO													
Id	*Riferimento*	*Data*	*Tipologia indagine*	*Titolo*	*Tipol.*	*Indirizzo*	*Sez.*	*Fg.*	*P.lla*	*Sub.*	*Sup. (mq)*	*Valore (€)*	*Valore unitario (€/mq)*
C_a	Repertorio 31906/10172	11/08/16	Atto di compravendita	Proprietà	BOX	Via Somalia, 41	-	2	2487	4	18	52.000	2.889
C_b	Repertorio 13672/6694	09/01/17	Atto di compravendita	Proprietà	BOX	Via Sacerdote Giovanni Antonio Garibotti, 15E	-	6	1811	58	16	45.000	2.813
C_c	Repertorio 2637/1454	15/06/17	Atto di compravendita	Proprietà	BOX	Via Sacerdote Giovanni Antonio Garibotti, 5	-	6	866	15	13	40.000	3.077
C_d	Repertorio 247219/57732	21/12/16	Atto di compravendita	Proprietà	PAS	Via Maria Maragliano, 77	-	9	813	6	12	40.000	3.334
C_e	Repertorio 2387/1281	22/12/16	Atto di compravendita	Proprietà	BOX	Via Madonnetta, 25	-	10	772	19	12	45.000	3.750
Sub.					PAC	Via San Siro, 3	-	6	131	50	9		

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.

OMI	Zona	Tipologia	Stato	Epoca	Valore di mercato €./mq. min	max
C_a	B1	BOX	Normale	II - 2016	2.250	3.200
C_b	B1	BOX	Normale	II - 2016	2.250	3.200
C_c	B1	BOX	Normale	II - 2016	2.250	3.200
C_d	B2	PAS	Normale	II - 2016	2.900	4.300
C_e	B2	BOX	Normale	II - 2016	2.900	4.300
Subject	B1	PAC	Normale	II - 2016	2.250	3.200

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Comparazione

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

COMPARAZIONE			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	S
Fonte			Repertorio 31906/10172	Repertorio 13672/6694	Repertorio 2637/1454	Repertorio 247219/57732	Repertorio 2387/1281	Immobile di stimare (subject)
Prezzo o valore richiesto:		€	52.000	45.000	40.000	40.000	45.000	
Decurtazione per offerta di vendita o incremento per diritto di superficie:			0%	0%	0%	0%	0%	
Prezzo o valore corretto:		€	52.000	45.000	40.000	40.000	45.000	
Valore unitario decurtato			2.889	2.813	3.077	3.333	3.750	
Indirizzo (Toponimo)			Via Somalia, 41	Via Sacerdote Giovanni Antonio Garibotti, 15E	Via Sacerdote Giovanni Antonio Garibotti, 5	Via Maria Maragliano, 77	Via Madonnetta, 25	Via San Siro, 3
Dati Catastali	Sezione Urbana		-	-	-	-	-	-
	Foglio		2	6	6	9	10	6
	Mappale		2487	1811	866	813	772	131
	Subalterno		4	58	15	6	19	50
OMI	Zona		B1	B1	B1	B2	B2	B1
	Tipologia		BOX	BOX	BOX	PAS	BOX	PAC
	Epoca	semestre - anno	II - 2016	II - 2016	II - 2016	II - 2016	II - 2016	II - 2016
	Valore min:	€/mq.	2.250	2.250	2.250	2.900	2.900	2.250
	Valore max:	€/mq.	3.200	3.200	3.200	4.300	4.300	3.200
Edificio	Appetibilità commerciale	Scarsa					X	
		Normale	X	X	X	X		X
		Elevata						
Unità immobiliare	Consistenza	(mq.)	**18**	**16**	**13**	**12**	**12**	**9**
	Distribuzione interna e sfruttabilità	Scadente						
		Normale	X	X				X
		Ottima			X	X	X	
	Accessibilità e spazi di manovra	Scadente						X
		Normale			X	X	X	
		Ottima	X	X				
	Stato manutentivo	Scadente						
		Normale	X		X		X	X
		Ottimo		X		X		

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Test di ammissibilità

In tale fase si è effettuata un'indagine sulla possibilità eventuale di utilizzare i dati desunti dalle fonti sopra indicate di 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 due dei quali sussistono disomogeneità riguardanti la **diversa zona di mercato.**

Nella seguente **tabella "test di ammissibilità dell'unità di riferimento"**, vengono riportati gli elementi tecnico economici sopra descritti.

TEST		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	S (Subject)	
Vci Prezzo o valore decurtato (€.)		52.000	45.000	40.000	40.000	45.000	Vs OMI min (€./mq.)	**2.250**
							Vs OMI max (€./mq.)	**3.200**
							C' costo unitario da scadente a normale (€./mq.)	**0**
							C'' costo unitario da normale ad ottimo (€./mq.)	**0**
Consistenza (mq.) Stci		18	16	13	12	12	9	
Zona OMI		B1	B1	B1	B2	B2	B1	
Tipologia		BOX	BOX	BOX	PAS	BOX	PAC	
Epoca e tipologia del dato	Semestre OMI	II - 2016	II - 2016	II - 2016	II - 2016	II - 2016	epoca stima *	**II - 2016**
	Valore centrale OMI, tipologia, zona ed epoca comparable (€./mq.)	2.725	2.725	2.725	3.600	3.600	Valore centrale OMI abitazioni zona ed epoca subject	**2.725**
	Coefficiente di tipologia, epoca e zona OMI $K_{OMI} = V_{CS} / V_{CC}$	1,0000	1,0000	1,0000	0,7569	0,7569		
Prezzo unitario (€./mq.) p ci= Vci /Stci		2.889	2.813	3.077	3.333	3.750		
Prezzo unitario omogeneizzato (€./mq.) p'ci = pci x K_{OMI}		2.889	2.813	3.077	2.523	2.839	P' min = Vs OMI min - C'	**2.250**
							P' max = Vs OMI max + C''	**3.200**
dato ammissibile (si/no)		**SI**	**SI**	**SI**	**SI**	**SI**		
Prezzo omogeneizzato (€./mq.) p'ci ammesso		2.889	2.813	3.077	2.523	2.839	p'ci min (€./mq.)	**2.523**
Prezzo omogeneizzato (€./mq.) P'ci = p'ci x Stci		52.000	45.000	40.000	30.278	34.063		
* Ai fini del processo di omogeneizzazione dei dati si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca di stima: **II - 2016**								

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Tabella dei dati

In tale tabella si riportano, sia per il *subject* e sia per i *comparables,* tutte quelle caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq, mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

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

DATI					Immobili in comparazione					Via San Siro, 3
Ambito	N°	Denominazione	Nomenclatura	Punteggio	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	S (Subject)
[redacted]	C1	Appetibilità commerciale	Semplici Medie Pregiate	0 1 2	1	1	1	1	0	1
Unità immobiliare	C2	Superficie	Consistenza	Mq.	18	16	13	12	12	9
	C3	Distribuzione interna e sfruttabilità	Scadente Normale Ottima	0 1 2	1	1	2	2	2	1
	C4	Accessibilità e spazi di manovra	Scadente Normale Di pregio	0 1 2	2	2	1	1	1	0
	C5	Stato manutentivo	Scadente Normale Ottimo	0 1 2	1	2	1	2	1	1

Tabella dei prezzi marginali

La tabella dei prezzi marginali viene compilata prelevando i dati utili sia dalla scheda dei dati disponibili che dalla tabella del test di ammissibilità, determinando così, per ogni caratteristica, il prezzo marginale, cioè quel dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica, evitando di valorizzare, perché inutili ai fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile in stima e da quelli di confronto. Nella seguente tabella dei prezzi marginali dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per gli immobili presi a campione:

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Fiocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Prezzi marginali						Immobili in comparazione				
Ambito	N°	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
Edificio	C1	Appetibilità commerciale	$K_{C1} \times P_{Ci}$	€.	10%	5.200	4.500	4.000	3.028	3.406
Unità immobiliare	C2	Consistenza	$K_{C2} \times p'c_{min}$	€./mq.	1	2.523	2.523	2.523	2.523	2.523
	C3	Distribuzione interna e sfruttabilità	$K_{C3} \times P_{Ci}$	€.	10%	5.200	4.500	4.000	3.028	3.406
	C4	Accessibilità e spazi di manovra	$K_{C4} \times P_{Ci}$	€.	10%	5.200	4.500	4.000	3.028	3.406
	C5	Stato manutentivo	$K_{C5} \times S_{TS}$	€.	150	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350

Tabella di valutazione

In tale tabella 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 all'attualità dell'immobile in trattazione.

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

VALUTAZIONE			C_a		C_b		C_c		C_d		C_e		S (Subject)	
Ambito	n°	denominazione	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	Via San Siro, 3	
Unità immobiliare	C1	Appetibilità commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3.406		
	C2	Consistenza	-9	-22.708	-7	-17.662	-4	-10.093	-3	-7.569	-3	-7.569		
	C3	Distribuzione interna e sfruttabilità	0	0	0	0	-1	-4.000	-1	-3.028	-1	-3.406		
	C4	Accessibilità e spazi di manovra	-2	-10.400	-2	-9.000	-1	-4.000	-1	-3.028	-1	-3.406		
	C5	Stato manutentivo	0	0	-1	-1.350	0	0	-1	-1.350	0	0		
Sintesi valutativa e verifica dei risultati		Sommatoria delle correzioni dei prezzi ∑ ΔCj :	-33.108		-28.012		-18.093		-14.975		-10.976			
		Prezzo omogeneizzato P'ci :	52.000		45.000		40.000		30.278		34.063			
		Prezzo corretto P''ci :	18.892		16.988		21.907		15.303		23.087			
		Prezzo unitario corretto:	2.099		1.888		2.434		1.700		2.565		prezzo unitario medio	2.137
		Scostamento percentuale:	-1,79%		-11,68%		13,89%		-20,44%		20,02%			
		Prezzo unitario corretto finale:	2.099		1.888		2.434						**ps medio**	**2.140**
		Scostamento percentuale:	-1,91%		-11,80%		13,75%						**P complessivo arrotondato**	**19.300**

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

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 del +/- 10%, si escluderanno, ove necessario, tutti quei comparables il cui valore corretto ricada ***sensibilmente fuori*** da detta alea.

Nel caso in esame due comparables risultano esterni a detta alea estimale e pertanto vengono esclusi al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, attraverso la media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei rimanenti immobili in confronto.

CONCLUSIONI

A seguito delle valutazioni sopra espresse, formulate sulla base degli elementi desunti dalla documentazione reperita da questa Agenzia, del sopralluogo e delle indagini di mercato esperite, lo Scrivente comunica di aver determinato quale più probabile valore venale complessivo dei due immobili oggetto di stima all'attualità, l'importo di **€ 191.300,00= (Euro centonovantunomilaseicento/00)**, dei quali:

- **€ 172.000,00 (Euro centosettantaduemila/00)** di valore dell'**Alloggio**
- **€ 19.300,00 (Euro diciannovemilatrecento/00)** di valore del **Posto Auto Coperto**

Determinazione del valore da porre a base d'asta

In considerazione del fatto che tali immobili non saranno venduti a trattativa diretta in regime di libero mercato, ma sottoposti a vendita all'asta, ai fini delle formazione del prezzo da porre base della procedura di Pubblico Incanto si ritiene che si possa applicare, al valore di mercato precedentemente determinato, una **decurtazione**, a scelta dell'Ente banditore, **variabile tra il 10% ed il 15%** sul valore stesso.

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Inoltre, qualora, per necessità scaturite da proprie autonome valutazioni, l'Azienda Ospedaliera PR ritenesse di voler indire aste separate, una per l'alloggio ed una per il posto auto Coperto, lo stesso criterio di decurtazione per la definizione del valore a base d'asta potrà essere applicato ai singoli valori di mercato dei due beni, come sopra dettagliati

Genova, luglio 2017

IL RESPONSABILE TECNICO
Luca PATTI
Firmato digitalmente

IL DIRETTORE
Salvatore Trapani*
Firmato digitalmente

*firma su delega del Direttore Provinciale Teodoro Landi

Alla presente si allegano n. 5 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

Direzione Regionale di Genova - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.upt@agenziaentrate.it

Via Finocchiaro Aprile 1 16129 Genova tel. 010 5384 111 e-mail: dp.genova.uptgenova@agenziaentrate.it C.F. 80416110585

ALLEGATI

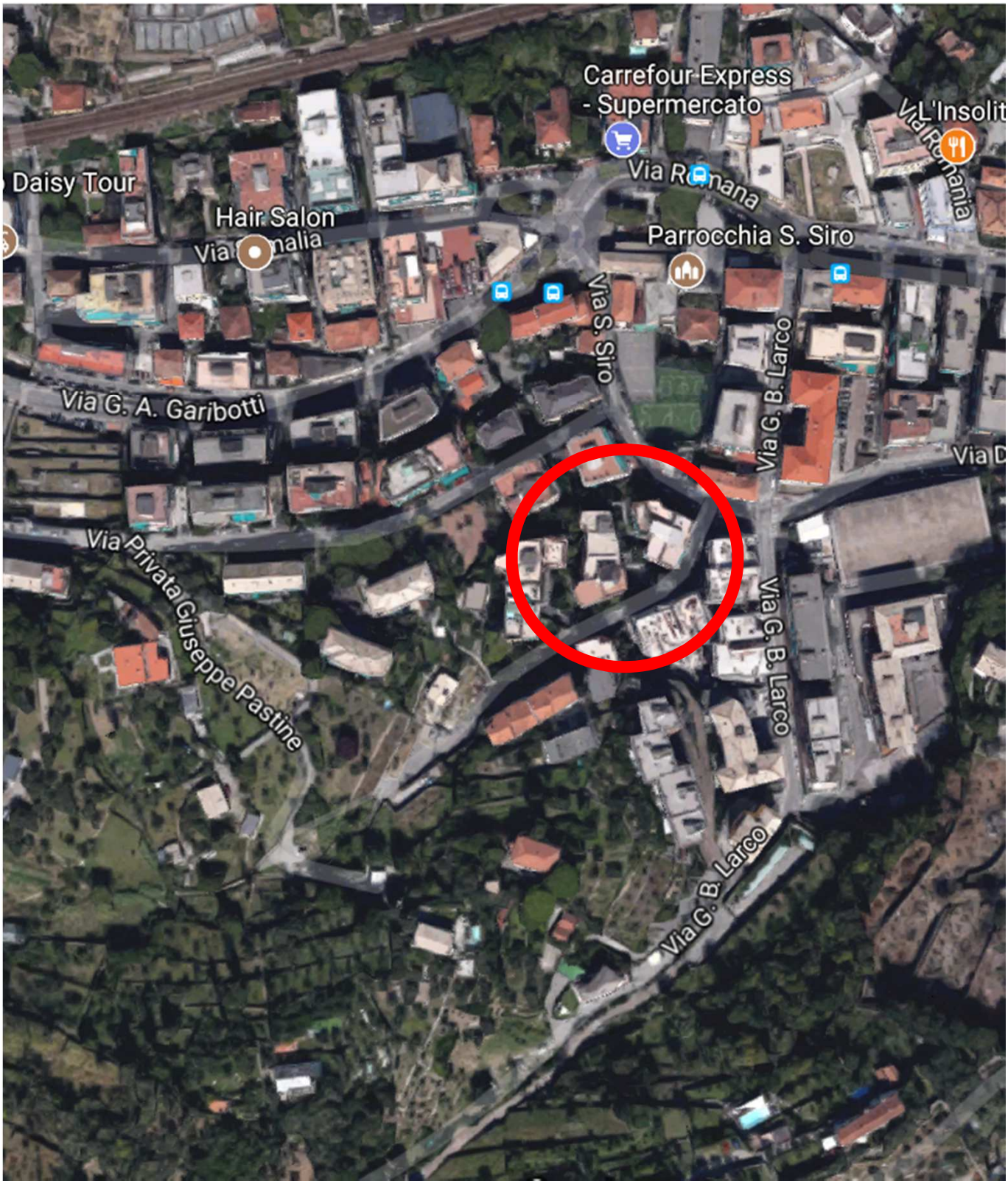
1 Visualizzazione aerea

2 Planimetria di inquadramento Urbanistico

3 Planimetria di inquadramento OMI

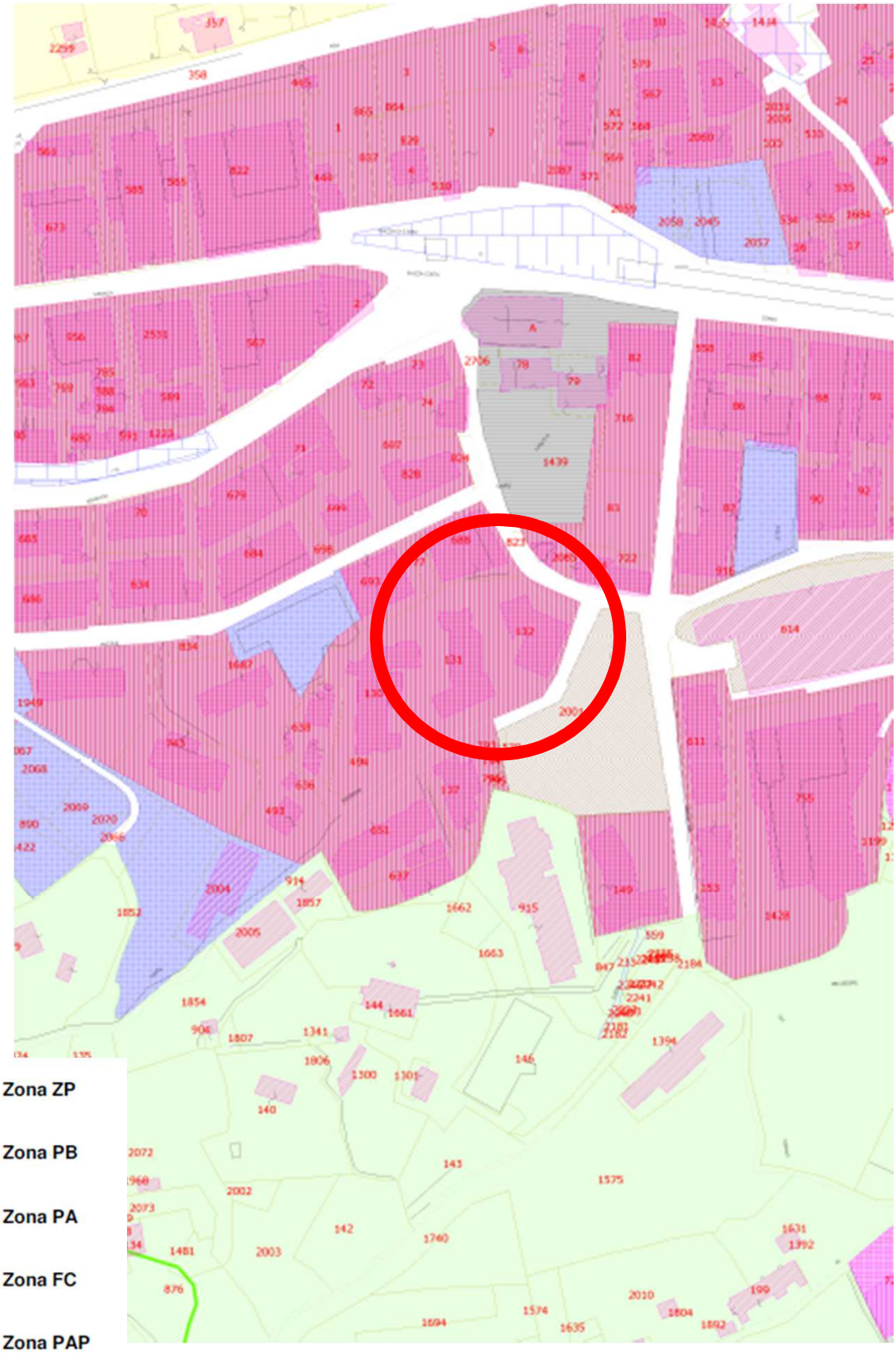
4 Planimetrie catastali

5 Documentazione fotografica



Individuazione degli immobili

Visualizzazione Aerea	
ALLEGATO N° 1	Fuori Scala



Zona ZP

Zona PB

Zona PA

Zona FC

Zona PAP

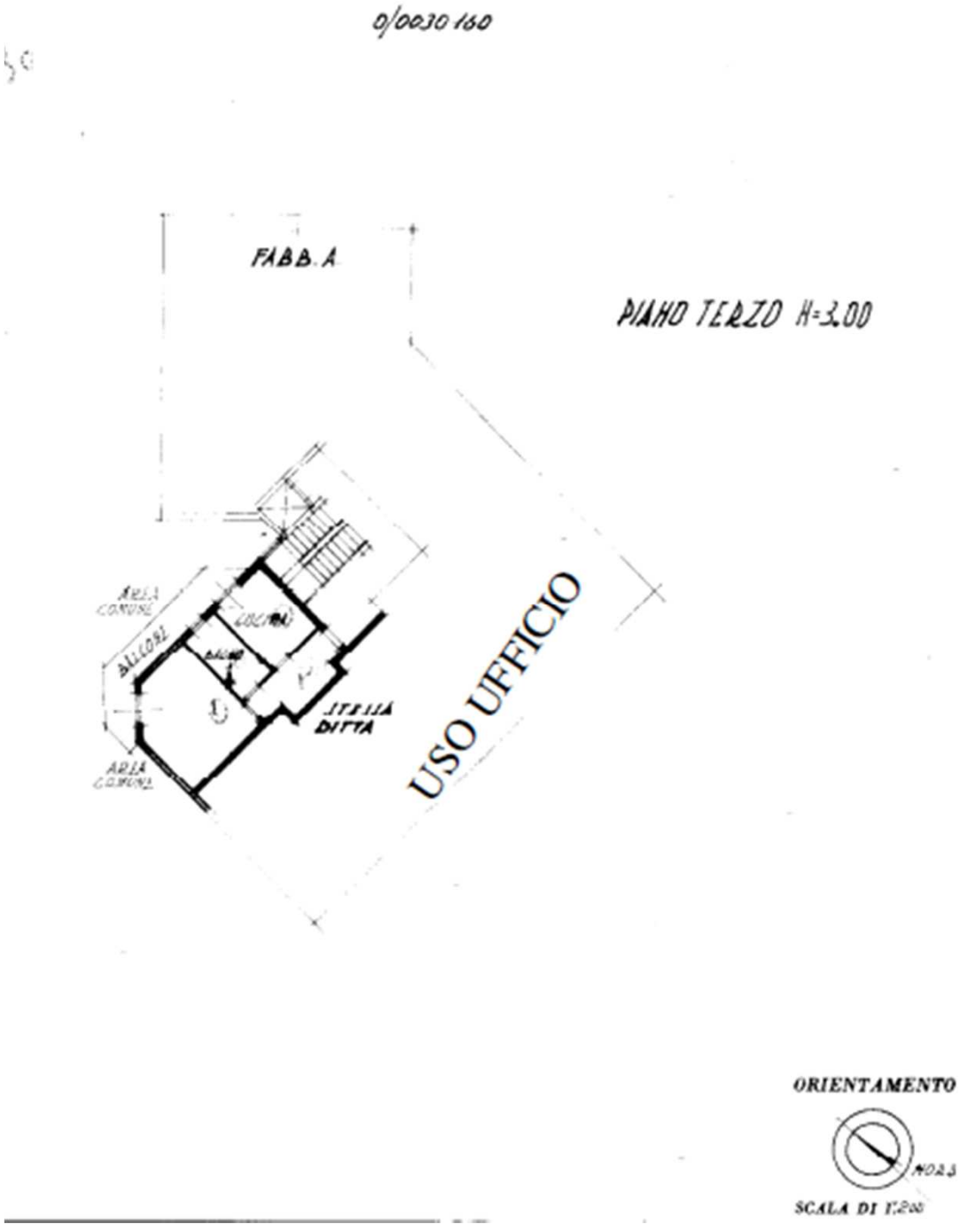
Zona PBS

ESTRATTO DAL PRG VIGENTE

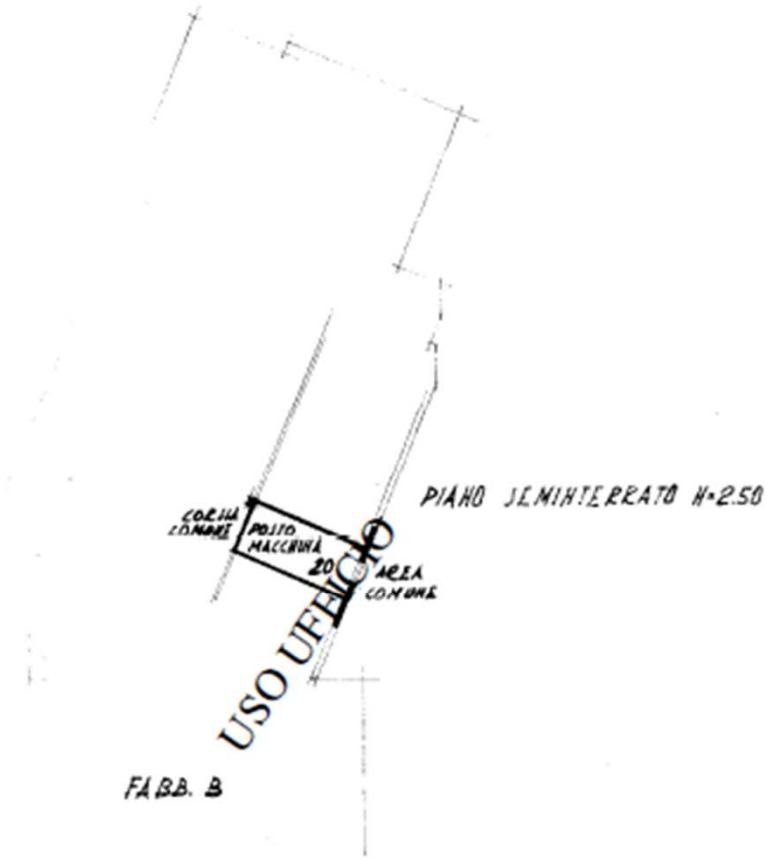
ALLEGATO N° 2

Individuazione degli immobili

Localizzazione OMI - Zona B1	
ALLEGATO N° 3	Fuori Scala



PLANIMETRIA CATASTALE NCEU Fg 6 Part 132 Sub 20	
ALLEGATO N° 4a	Fuori Scala



ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1/200

PLANIMETRIA CATASTALE
NCEU Fg 6 Part 131 Sub 50

ALLEGATO N° 4b

Fuori Scala

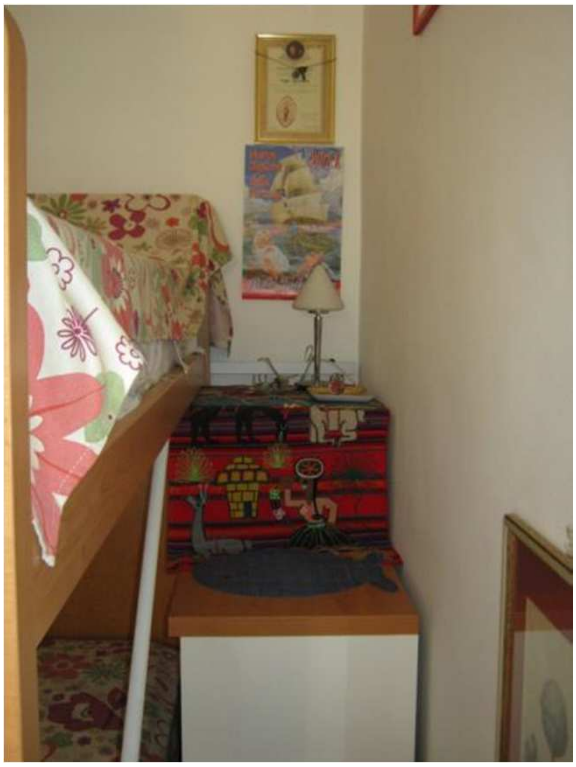
Documentazione Fotografica	
ALLEGATO N° 5a	

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO N° 5b	

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO N° 5c	

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO N° 5d	

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO N° 5e	



Documentazione Fotografica	
ALLEGATO N° 5f	

Documentazione Fotografica

ALLEGATO N° 5g

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO N° 5h	

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO N° 5i	

Invio di documento protocollato

Oggetto: STIMA VALORE VENALE IMMOBILE VIA SAN SIRO 3 SANTA MARGHERITA LIGURE
Allegati: 2
"Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne e' vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio e' destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali".
Questo messaggio contiene file firmati digitalmente (formato .p7m). Per avere indicazioni sui possibili software per la visualizzazione e la verifica dei documenti firmati digitalmente consultare il sito dell Agenzia per l Italia digitale (www.digitpa.gov.it).