

prot. n. 4447 del 01/02/2019

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un'unità immobiliare di proprietà "Associazione Italiana della Croce Rossa Italiana" e "Istituto Nazionale Dei Tumori Via Venezia Con Sede In Milano (IRCCS)", sita nel comune di Sanremo, catastalmente individuata al NCEU sezione SR, Fg. 31, mappale 3273, subalterno 27.



INDICE

PREMESSA	3
CONSIDERAZIONI PRELIMINARI	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	4
1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	4
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	4
1.2 CARATTERISTICHE DEL BENE IN STIMA	6
1.3 DESCRIZIONE CONSISTENZE E DESTINAZIONI D’USO	13
1.4 IDENTIFICATIVI CATASTALI	14
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	14
2.1 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	14
2.1.1 GENERALITA'	14
2.1.2 DESTINAZIONE URBANISTICA	15
2.1.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE	15
2.1.4 VINCOLI URBANISTICI	15
2.2 SERVITU' ED ALTRI DIRITTI REALI	15
2.3 CONTRATTI DI LOCAZIONE	15
2.4 ZONA OMI DI APPARTENENZA	15
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	16
3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	16
3.1 SCOPO DELLA STIMA	19
3.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE – SEGMENTO RESIDENZIALE	19
3.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	32
4 VALORE DI MERCATO	33
4.1 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'ALLOGGIO	34
CONCLUSIONI	50

PREMESSA

L'EsaCRI-Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a (di seguito indicato solo "Ente -CRI"), con nota prot. 4447 del 01/02/2019, ha sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate un Accordo di Collaborazione per l'attività di valutazione immobiliare di un'unità immobiliare di proprietà ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA (Ente CRI) proprietà 1/2 e ISTITUTO NAZIONALE DEI TUMORI VIA VENEZIA CON SEDE IN MILANO (IRCCS) proprietà 1/2.

Il punto "C" del predetto accordo di collaborazione precisa che lo stesso è stato stipulato poiché dal 1 gennaio 2018, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 172/2017, *"...è stata avviata la procedura di liquidazione coatta amministrativa dell'Ente CRI per cui, dovendo dismettere il proprio patrimonio immobiliare, la Parte ha interesse ad acquisire dall'Agenzia servizi di valutazione immobiliare, consistenti nella stima di beni immobili (fabbricati e terreni), al fine di una successiva vendita degli stessi"*.

La richiesta di stima riguarda un'abitazione di tipo economico, ubicata nel **comune di Sanremo e identificata al Catasto Fabbricati con sezione SR, foglio 31, mappale 3273, subalterno 27, categoria catastale A/3**.

In allegato alla richiesta di valutazione è stata trasmessa relazione di stima, asseverata presso il Tribunale di Monza, redatta dall'Arch. Maria Pia Forgione in data 26/03/2018 su incarico di IRCCS.

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene di cui trattasi, al fine di una possibile alienazione.

L'epoca di riferimento della stima è l'attualità.

Al fine di verificare lo stato dei luoghi e la corrispondenza con le rappresentazioni grafiche presenti nella banca dati catastale, è stato eseguito sopralluogo interno in data 30/07/2019, in presenza del Referente EsaCRI Cosimo Damiano MOTTA.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'accordo di collaborazione prevede (punto 4.3 dell'art 4-termini e modalità di esecuzioni delle attività) la sospensione della valutazione *"nel caso in cui si riscontrino carenze e/o difformità delle informazioni presenti nella banca dati catastale"*.

Nel caso in esame in fase di sopralluogo interno, per il bene oggetto della presente valutazione, si è riscontrata corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quello rappresentato nella documentazione catastale.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Di seguito si riportano alcune notizie circa il Comune di Sanremo, per meglio inserire l'immobile nel contesto urbano.

Sanremo è il primo comune della provincia per popolazione e il quarto della regione. A livello provinciale la sua area urbana conta circa 80.000 abitanti su una superficie di 56 kmq; dista circa 24 km dal capoluogo provinciale e 150 km da Genova.

La posizione geografica, in una insenatura riparata dalle montagne, favorisce il clima mite della città, che la rende già da epoche passate meta di soggiorni estivi, invernali e anche curativi; numerose e diversificate sono infatti le strutture alberghiero-ricettive presenti nel territorio nonché le abitazioni ad uso secondaria casa.

Il Comune gode di collegamenti viari a livello nazionale e con la Francia tramite la Strada Statale, l'Autostrada dei Fiori e la linea ferroviaria.

Attraversata dalla strada provinciale 1 Aurelia e dalla Aurelia bis, che percorre a monte tutto il territorio comunale consentendo con diverse uscite i collegamenti con il centro cittadino, Sanremo è raggiungibile da due uscite dell'autostrada A10: il casello "Arma di Taggia-Sanremo est" e quello "Sanremo ovest-Coldirodi"; è dotata inoltre di una nuova fermata ferroviaria sotterranea sulla linea Ventimiglia - Genova. La stazione originaria era stata edificata nella seconda metà del XIX Secolo, con tracciato ferroviario a binario unico che seguiva il profilo costiero; nel 2001 fu completato lo spostamento a monte e il raddoppio della linea nella tratta San Lorenzo al Mare - Ospedaletti, con contestuale apertura della nuova fermata. Il sedime originario del tracciato è stato convertito in una pista ciclabile di alto valore naturalistico (inaugurata nell'estate del 2008), mentre l'area della ex stazione è utilizzata a parcheggio veicoli. Sanremo dispone inoltre di un porto turistico, "Portosole", che ha la capienza di circa 900 posti barca e di un più antico porto commerciale, il "porto vecchio".

Il fabbricato oggetto di stima, ubicato in via Zeffiro Massa 326, ricade nella prima fascia periferica del centro abitato di Sanremo; la centralissima Piazza Colombo è raggiungibile a piedi percorrendo circa 400 mt, mentre a circa 700 mt si trova il litorale con alcuni stabilimenti balneari. La stazione ferroviaria dista circa 1 km, lo svincolo autostradale circa 6 km e a circa 300 mt è presente un presidio ospedaliero.

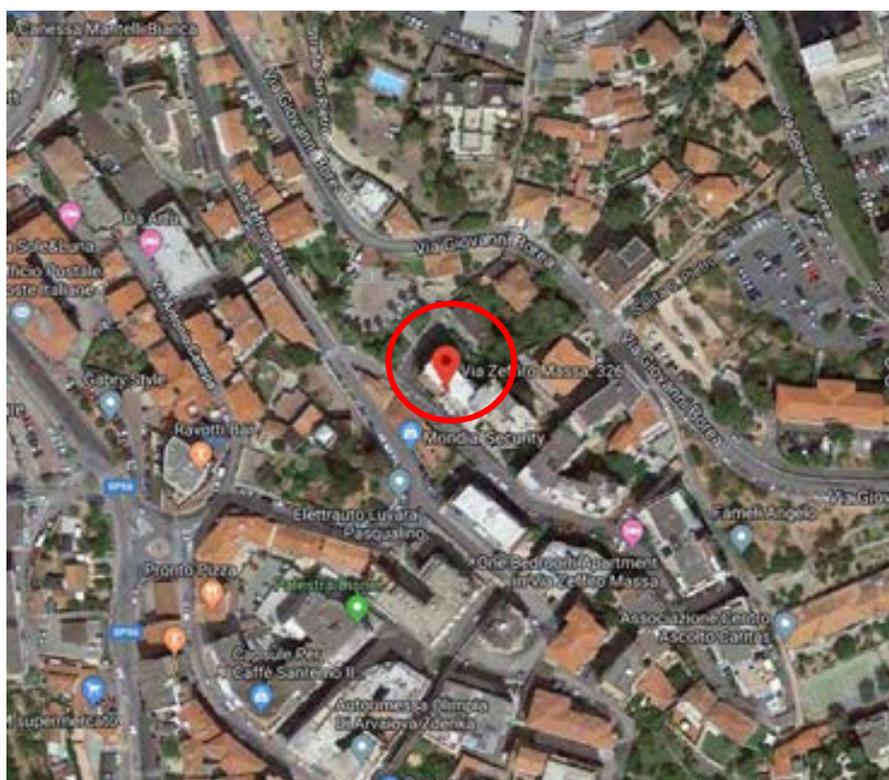
L'edificazione della zona è costituita prevalentemente da edifici residenziali multipiano (con più di 5 piani fuori terra) di medie/grandi dimensioni.

In prossimità del fabbricato si rileva una scarsa dotazione di parcheggi pubblici. Nella zona OMI in cui ricadono i beni (fascia semicentrale-C5), la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, l'anno di costruzione medio dei fabbricati è il 1960 e la tipologia prevalente è costituita da abitazioni di tipo economico.

LOCALIZZAZIONE GENERALE



VISTA SATELLITARE



1.2 CARATTERISTICHE DEI BENI IN STIMA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), inserita in un fabbricato residenziale edificato all'inizio degli anni '60; detto fabbricato è sviluppato su sette piani fuori terra, con cantine e box auto a piano terra e n° 48 abitazioni di tipo economico ai piani superiori. Il complesso condominiale, inserito in una corte pertinenziale catastalmente graffata, è costituito da due corpi di fabbrica affiancati, ciascuno con ingresso indipendente dal piazzale condominiale antistante e con vano scala interno con ascensore (scala A e scala B). La corte pertinenziale è costituita da un'area asfaltata con alcuni posti auto scoperti (a catasto fabbricati n° 9) e passaggi pedonali e carrabili; a tal proposito si evidenzia che la proprietà intestataria dell'alloggio non risulta possedere posti auto/box auto e che le zone di parcheggio presenti non sono sufficienti a soddisfare la richiesta delle 48 unità abitative.

La tipologia edilizia del fabbricato, sulla base del livello delle finiture e dell'impiantistica presente, risulta "di tipo economico" e in generale l'edificio presenta un discreto stato di conservazione.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con tamponature in muratura, rifinita esternamente con intonaco tinteggiato; la copertura è costituita da solaio piano.



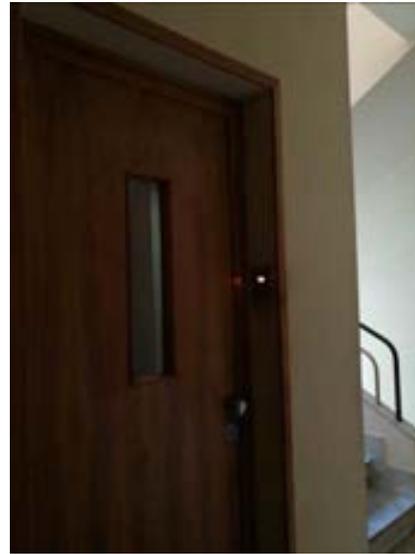
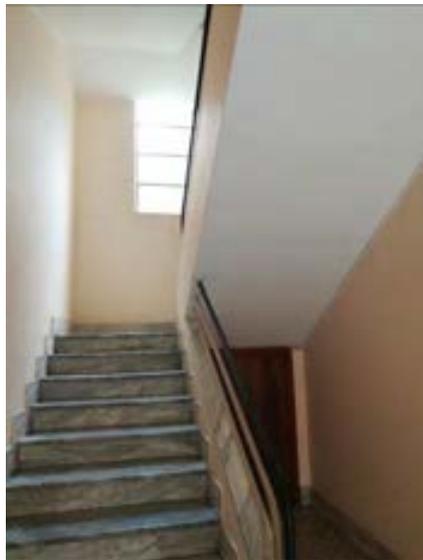
VISTA ESTERNO DELL'EDIFICIO



PORTONE DI INGRESSO (SCALA A)



VANO SCALA CON ASCENSORE



L'unità immobiliare in stima, posta al piano intermedio (piano 5° con ascensore-scala A) del corpo di fabbrica più a ponente, ha vista aperta e panoramica con esposizione prevalente a sud-ovest. Parte dell'abitazione ricade sotto il terrazzo dell'alloggio soprastante.

L'alloggio, avente **superficie lorda commerciale pari a mq 61,00** (vedi paragrafo 1.3), presenta la seguente distribuzione interna:

- un vano con balcone;
- una vano con angolo cottura;
- un vano;
- un servizio igienico;
- un ingresso/disimpegno.

Dal sopralluogo effettuato internamente si è potuto verificare il livello delle finiture, l'impiantistica e lo stato manutentivo delle unità immobiliari:

- pavimenti in graniglia e parquet che manifestano segni dell'usura del tempo;
- infissi esterni non adeguatamente coibentati, di cui uno con vetro rotto;
- persiane in legno in cattivo stato di conservazione;
- impianti elettrici in parte fuori traccia;
- impianto di riscaldamento assente;
- servizio igienico necessitante di rifacimento;
- presenza di infiltrazioni di umidità nella soffittatura.

In generale **l'unità immobiliare**, risultante in stato di disuso e abbandono da diversi anni, **presenta uno scadente stato di conservazione** e necessita di interventi di manutenzione, comprensivi di interventi sull'impiantistica.

PORTA D'INGRESSO



VANO CON ANGOLO COTTURA

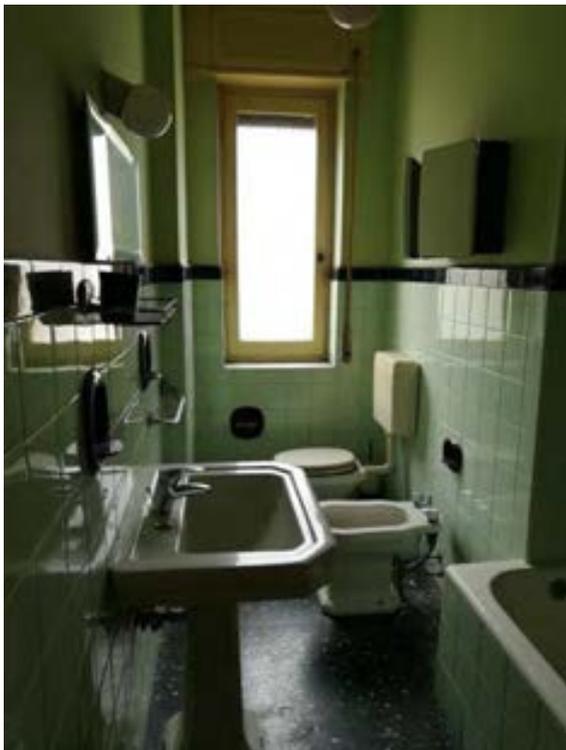




SOFFITTO



SERVIZIO IGIENICO



IMPIANTO ELETTRICO



VISTA ESTERNA



1.3 DESCRIZIONE CONSISTENZE E DESTINAZIONI D'USO

La superficie lorda commerciale dell'abitazione di tipo economico, ragguagliata in base al D.P.R. 138 del 23/03/1998, è stata desunta dalle planimetria catastale presenti agli atti (accatastamento prot. n. 1488 del 1966).

DESTINAZIONI D'USO	SUP .LORDE mq	Coefficienti di ragguaglio previsti dall'allegato C al D.P.R. 138/98	SUP. RAGGUAGLIATE mq
Vani principali e accessori diretti	60,00	100%	60,00
Balcone	4,00	30%	1,20
Superficie totale ragguagliata (arrotondata al mq)			61,00

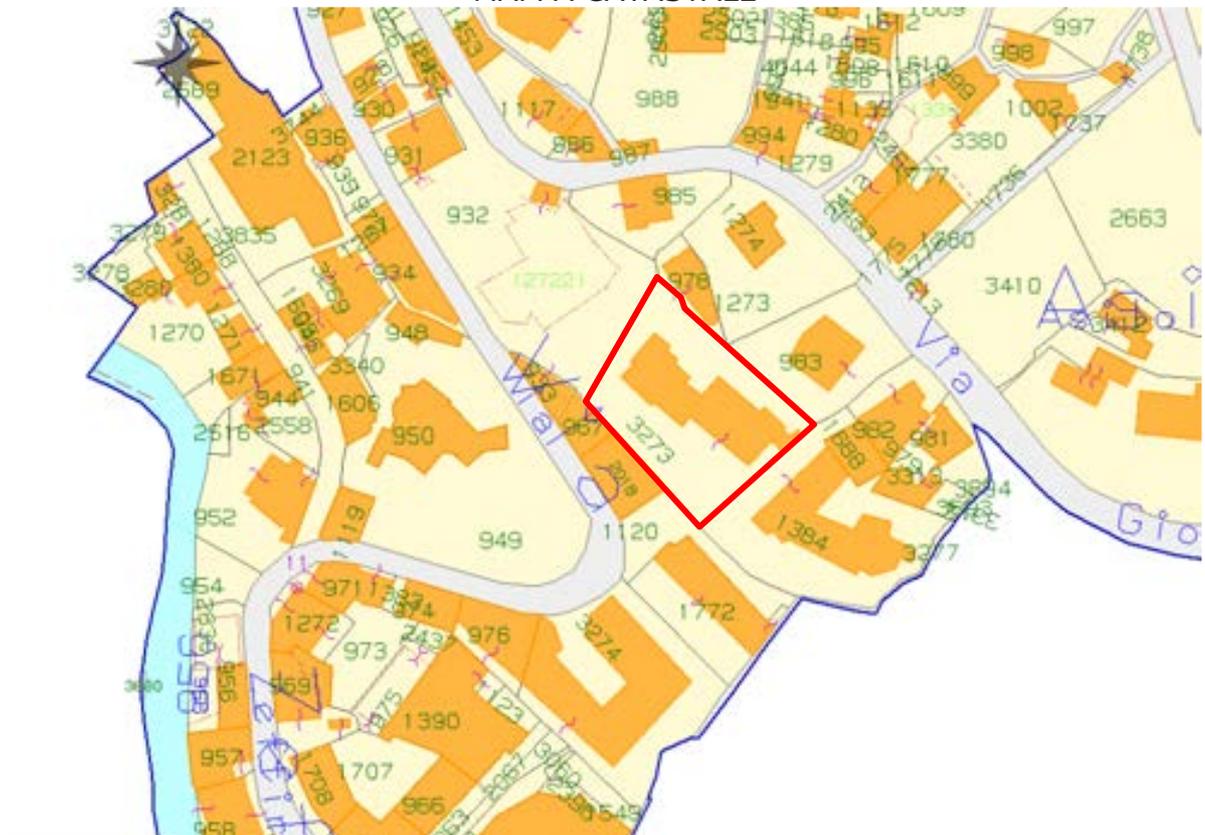
1.4 IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare in esame risulta così identificata:

Catasto Fabbricati - Comune di Sanremo

Sezione	Foglio.	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
SR	31	3273	27	A/3	4	4 vani	371,85	Via Zeffiro Massa, 326

MAPPA CATASTALE



2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

L'Ente strumentale alla CRI, dovendo dismettere in base alla Legge n. 172/2017 il proprio patrimonio immobiliare, ha sottoscritto un Accordo con l'Agenzia per i servizi di valutazione immobiliare consistenti nella stima di beni immobili al fine di una successiva vendita.

Si riporta quanto sottoscritto dalle parti nell'Accordo: *"E' fatta salva la possibilità per le parti di concordare che la perizia venga comunque effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, ambientale, di conformità degli impianti, di sicurezza ed idoneità dei locali."*

La stima si svolge pertanto nel presupposto che il bene sia libero da gravami di ogni genere, sia conforme alle norme urbanistiche e sia dotato requisiti minimi di sicurezza e idoneità dei locali. Relativamente all'impianistica in fase di sopralluogo si è rilevata l'inadeguatezza della stessa.

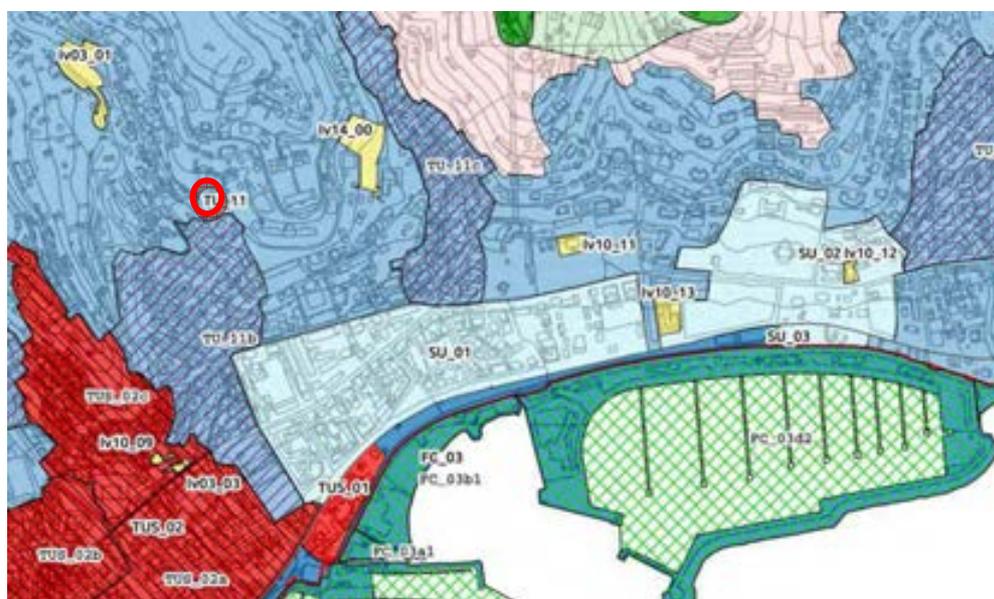
2.1 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

2.1.1. GENERALITA'

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Sanremo risulta essere il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C), approvato ai sensi della LRL 36/97 dalla Giunta Regionale con delibera 347 del 30/04/2019 ed entrato in vigore in data 09/05/2019.

2.1.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade, secondo il PUC vigente, in Ambito di conservazione Tessuto Urbano (TU_11) a prevalenza residenziale, corrispondente al centro ed al levante della Città.



2.1.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Considerato che l'unità immobiliare è posta all'interno di un edificio condominiale, sono ipotizzabili solamente interventi di manutenzione ordinaria che non alterino l'aspetto esteriore dell'edificio.

2.1.4 VINCOLI URBANISTICI

Non si è a conoscenza di vincoli storico- architettonici e/o paesaggistici.

2.2 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Non è stata segnalata da EnteCRI la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sui beni in oggetto, sicché la valutazione sarà effettuata considerandoli liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

2.3 CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'Ente-CRI non ha trasmesso all'Agenzia i contratti di locazione, tuttavia da sopralluogo interno l'unità immobiliare risulta inabitata e in stato di abbandono da diversi anni.

2.4 ZONA OMI DI APPARTENENZA

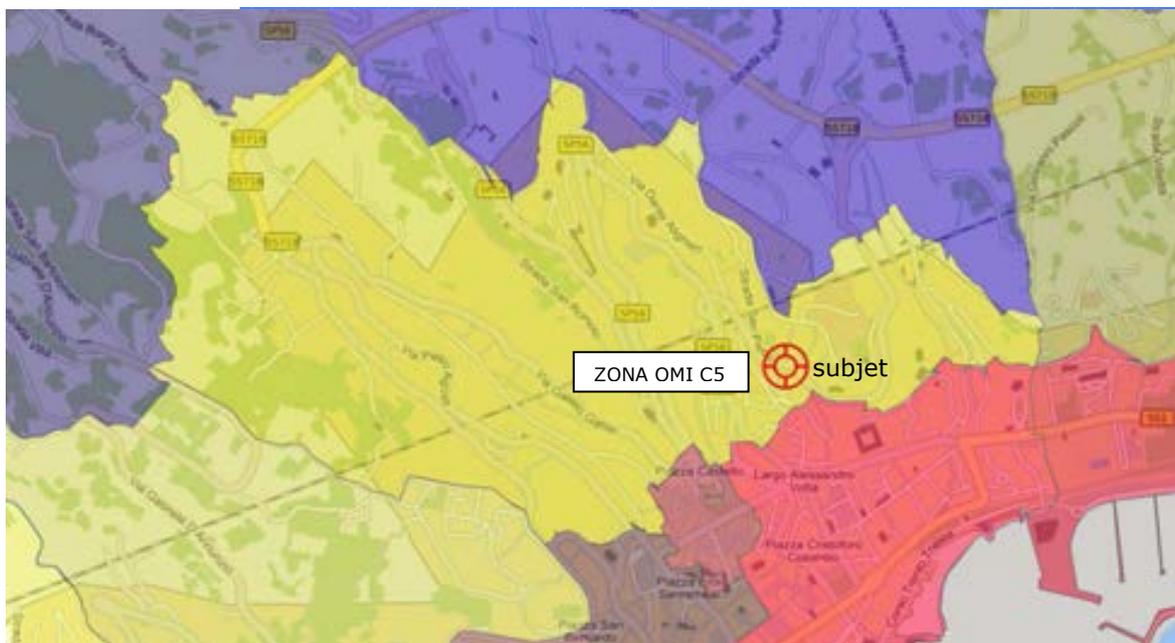
Il bene in esame ricade in **Zona OMI "C5" semicentrale/ PRIMA FASCIA COLLINARE DA VIA GOETHE FINO A V. G. GALILEI, BORGO TINASSO**. In tale zona, sono valorizzate tutte le tipologie edilizie della destinazione d'uso "Residenziale".

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riporta, per la tipologia "abitazioni di tipo economico" le seguenti valutazioni di mercato:

Valore fabbricati - destinazione d'uso "Residenziale"

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€/mq)	
			Min	Max
Abitazioni di tipo economico	N	P	1350	1750

Le ultime quotazione OMI pubblicate sono riferite al II semestre 2018.



PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Lo scopo della stima, accennato in premessa, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede, infatti, l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo 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 del costo* (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del **valore di costo**;
- *l'approccio finanziario* (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico **valore di capitalizzazione** sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dall'**attualizzazione dei flussi di cassa**.

Teoricamente tutti gli aspetti economici, in regime di mercato perfetto, tendono al **valore di mercato** che può essere definito come *"...il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data di valutazione, da considerare valido per un periodo limitato di tempo, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali*

condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore a un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni”.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il “giudizio di valore” sia fondato sulla comparazione.

Le metodologie che conducono alla valutazione di un bene devono dunque basarsi sul confronto tra beni economici; questo può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, in relazione alla disponibilità e qualità dei dati rilevabili dal mercato:

- la **metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici e utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno per l'applicabilità dei procedimenti diretti di stima sono:

- esistenza di beni simili a quello da stimare (omogeneità);
- sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo all'epoca di stima).

E' evidente quindi che, nella stima del valore di mercato, l'utilizzo della comparazione diretta è il procedimento più fedelmente interprete del mercato - che quindi rappresenta l'opzione da preferire, se praticabile - ma anche quello per la cui applicabilità occorre che si realizzi il maggior numero di condizioni al contorno.

Nell'ambito dei procedimenti comparativi, l'Agenzia ha scelto di adottare quello di natura empirica derivato dal **Market Comparison Approach (MCA)**; tale procedimento permette di ampliare l'indagine di mercato, includendo nel set di confronto anche immobili che per qualche caratteristica si allontanano dal campione ideale.

Quando non ricorrono le condizioni necessarie all'applicazione della metodologia diretta, si dovrà scegliere, secondo il tipo di dato mancante, uno tra i rimanenti procedimenti indiretti consolidatisi nella teoria e nella pratica estimale, al fine di poter esprimere il giudizio di valore.

Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, come quello della compravendita

di beni simili, ma indirettamente, per esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella oggetto di valutazione (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

L'utilizzo delle metodologie indirette per la stima del valore di mercato di un immobile si attua mediante:

- **l'approccio tecnico del costo** (*cost approach*), ricercando ad esempio il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, in base al cosiddetto principio di sostituzione/surrogazione: *"nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile e ai costi necessari per realizzare un immobile con utilità funzionali simili"*; i procedimenti riconducibili all'approccio del costo sono: il procedimento del costo di produzione (*costo di rimpiazzo*) e il procedimento del costo di riproduzione deprezzato (*costo di sostituzione*);
- **l'approccio finanziario** (*income approach*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene. Questo approccio consente, in sintesi, di ricercare il valore di capitalizzazione ponendo in relazione il reddito e il saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Nella tradizione estimale italiana esistono infine altri aspetti economici che possono considerarsi derivati da quelli già riferiti e che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato. In tal caso il valore sarà definito dalla differenza, all'epoca di stima, 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 ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, sia cioè in grado di fornire le stesse utilità. In tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato equiparandolo alle spese sostenibili per surrogare il bene e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora il bene analizzato sia definibile come bene "accessorio", in quanto parte integrante di un complesso omogeneo il cui valore ne risulta non proporzionalmente accresciuto. In tal caso si ricercherà indirettamente il valore

di mercato del bene come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

3.1 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è quello di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato del bene di cui trattasi, al fine di una possibile alienazione.

3.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE – SEGMENTO RESIDENZIALE

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene è fondamentale prioritariamente condurre una approfondita indagine di mercato

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati, a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI, in data 04/06/2019 (periodo di riferimento anno 2018). In particolare l'Osservatorio Immobiliare elabora per il mercato residenziale, settore che è normalmente ritenuto il più rappresentativo del trend generale del mercato immobiliare, un focus a livello regionale (RAPPORTO IMMOBILIARE 2018-Il settore residenziale - Dati regionali LIGURIA).

L'OMI analizza il mercato suddividendolo in zone omogenee servendosi di alcuni indicatori generali. Di seguito si riporta il glossario dei termini utilizzati:

MACROAREE PROVINCIALI	Le macroaree provinciali sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.
NTN	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 oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).
VAR % NTN	È la variazione percentuale del numero di compravendite normalizzate (NTN) del semestre in esame rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente.
% NTN PROVINCIA O COMUNE	E' la quota percentuale di compravendite (NTN) di ciascuna macroarea provinciale o comune rispetto al totale delle compravendite (NTN) della provincia o la quota % del NTN di ciascuna zona OMI rispetto al totale del comune.
IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)	Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
QUOTAZIONE €/m²	Per le macroaree provinciali la quotazione è calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale della provincia. La quotazione in €/m ² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le

	<p>tipologie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.</p> <p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali valorizzate in quella zona. Inoltre, nell'analisi nel dettaglio delle zone OMI del comune capoluogo, la quotazione media comunale è la media pesata delle quotazioni di zona, ponderata con lo stock abitativo di ogni zona rispetto allo stock comunale.</p>
VAR % QUOTAZIONE	È la variazione percentuale della quotazione del semestre in esame rispetto al semestre precedente.
NUMERO INDICE	È il rapporto tra la quotazione del semestre in esame rispetto alla quotazione del I semestre 2004 moltiplicata per 100.
DIFFERENZIALE	Rapporto tra la quotazione media di una zona OMI rispetto alla quotazione media pesata del comune.

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DELLA REGIONE

Sebbene in misura molto contenuta, anche nel 2018, il mercato immobiliare ligure continua a crescere, facendo segnare una variazione tendenziale riferita al totale delle compravendite pari a +2,2% rispetto all'anno precedente: 20.863 NTN di cui quasi la metà: 9.497 NTN, nei soli capoluoghi di provincia.

La Tabella 1 e la Tabella 2 mostrano come **la crescita delle compravendite di abitazioni, registrata a livello regionale**, si presenti in forma disomogenea per le quattro province: **più marcata per la provincia di Imperia (+5,8%)**, in linea con il *trend* regionale per la provincia di Genova (+2,2%) e Savona (+2,1%), in controtendenza per la provincia spezzina che fa registrare addirittura un calo tendenziale (-2,5%), dopo il "boom" dell'anno precedente (quando la variazione percentuale rispetto al 2016 aveva fatto registrare un +9,4%). Tale tendenza tuttavia si rispecchia solo parzialmente nel mercato dei soli capoluoghi dove, pur registrando in media una crescita del +4,4%, quindi superiore a quella regionale, si rilevano andamenti diversificati. È il Comune di Savona a far registrare il maggior **incremento di compravendite**: +16,9%, moderato il dato di Genova (+3,6%), **più significativo per Imperia (+10,2%)**, mentre per il Comune di La Spezia, in linea con l'andamento provinciale, si registra un decremento di compravendite rispetto al 2017 dello 0,8% .

I valori dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), riportati nella Tabella 1 e nella Tabella 2, **confermano un mercato caratterizzato da una certa dinamicità**. A livello regionale si registra un saldo positivo dell'indice IMI pari a 1,78%, mentre per i soli capoluoghi l'indice sale al 2,13%, con lievi scostamenti, in entrambi i casi, rispetto all'anno precedente.

La Figura 1 mostra come il mercato residenziale ligure sia nel complesso, fortemente caratterizzato da quello genovese in cui si concentrano, sia a livello provinciale che di singoli capoluoghi, la maggior parte delle compravendite. Di fatto nel 2018 la metà del NTN registrate si è verificato nella provincia di Genova (50,3%) a seguire Savona (21,7%), Imperia (15,8%) e infine La Spezia (12,1%). Se invece si confrontano i quattro capoluoghi, il dato genovese (numero di NTN registrate nel 2018) è ancora più significativo (74,8%), mentre il secondo capoluogo caratterizzato da un mercato più attivo è stato La Spezia, che ha assorbito l' 11,7% del NTN regionali, seguono Savona (8,7%) e Imperia (4,8%).

Nella Figura 2 e nella Figura 3 vengono riportate le serie storiche **con riferimento a NTN e IMI** nel periodo compreso tra il 2004 (indice 100) e il 2018. Da tali grafici è immediato rilevare come, dopo la significativa crisi che ha caratterizzato il comparto immobiliare regionale, dal 2013 lo stesso sia tornato a crescere, facendo registrare nel corso del 2016 una vera e propria impennata che è andata attenuandosi nei due anni successivi, pur mantenendosi crescente. E' inoltre immediatamente riscontrabile, e lo si rileva osservando il grado di inclinazione dei segmenti della spezzata, come **nel corso del 2018, tale crescita in termini di NTN sia più marcata per i capoluoghi e prossima allo stazionario per i non capoluoghi; tendenza che si ritrova anche nell'andamento dell'IMI**. A livello regionale per entrambi gli indici si conferma il *trend* rilevato già nel 2017.

In Figura 4 è riportata la mappa tematica in cui, con diverse gradazioni di colore, si mette in evidenza la distribuzione del NTN nei diversi comuni della regione. E' immediato osservare come il Comune di Genova risulti quello caratterizzato dal maggior numero di compravendite, ed in generale si rileva come queste ultime siano state più numerose nei comuni rivieraschi.

La Figura 5 riporta invece le dinamiche di mercato (IMI) anche in questo caso colori più scuri indicano valori maggiori dell'intensità di mercato, è il comune di Genova ad emergere su tutti, mentre anche per l'IMI sono sempre i mercati dei comuni della costa a risultare quelli maggiormente dinamici.

Dalla Tabella 3 fino alla Tabella 7 si può desumere la propensione del mercato nei confronti delle classi dimensionali delle abitazioni, si registra di fatto una sostanziale invariabilità di apprezzamento rispetto all'anno precedente: la superficie media maggiormente venduta nell'intero territorio regionale è di circa 90,1 m² (Tabella 3) mentre nei capoluoghi sale a 94,7 m². Nel dettaglio si rileva che il mercato genovese e spezzino sono orientati verso tagli dimensionali simili sia a livello provinciale che di capoluogo, mentre per Imperia (80,3 m²) e Savona (83,1 m²) si rileva una classe dimensionale di differenza tra il mercato del

capoluogo e quello del resto della provincia. Tranne che per il Comune di Genova (+0,2 m2 rispetto al 2017) **si registra in linea generale e in controtendenza rispetto ai due anni precedenti, la propensione ad accedere ad immobili di dimensioni inferiori**, sebbene la differenza in termini di variazione di superficie sia molto modesta.

La Tabella 8 indica **un generale abbassamento delle quotazioni medie delle abitazioni, flessione più sensibile per il mercato dei "capoluoghi"**: -3,93% a livello regionale rispetto all'anno precedente, con un valore medio di 2.052 €/m2, meno significativo per il "resto della provincia": -1,91% a livello regionale, con un valore medio di 2.478 €/m2. Nel dettaglio il maggiore calo si registra per Genova (capoluogo): -4,72% rispetto al 2017, con un valore medio di 2.080 €/m2, mentre per il resto della provincia tale flessione si attenua (-3,55%) e il valore si attesta su 2.451 €/m2.

Il grafico in Figura 6 mostra, per ogni anno dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici dei prezzi delle abitazioni, evidenziando nell'ultimo decennio diverse fasi. Se osserviamo in confronto la Figura 6 con la Figura 2 (Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo) notiamo come dal 2006 i volumi delle compravendite di abitazioni subiscano una decisa flessione mentre i prezzi proseguano al rialzo, anche se con tassi in rallentamento, fino al 2008. Nel 2009, mentre le compravendite alternano semestri di perdita a lievi rialzi, i prezzi si attestano su valori stazionari. **La forte contrazione delle compravendite a partire dal 2011 si riflette sui prezzi con un primo segno più deciso al ribasso. Al rialzo delle compravendite che si registra a partire dal 2013 corrisponde un progressivo calo dei prezzi più sensibile, nei comuni capoluogo. Il trend discendente dei prezzi, che segue l'incremento progressivo del NTN si protrae dal 2014 fino all'ultimo semestre del 2018 con un andamento pressoché costante per l'intera Regione e i non capoluoghi**, mentre per i capoluoghi si registra una flessione maggiore, fino alla convergenza verso lo stesso numero indice delle quotazioni verificatosi nell'ultimo semestre del 2018.

Le quotazioni medie dei singoli comuni sono rappresentate in Figura 7 grazie ai differenziali dei valori rispetto alla media nazionale. La mappa tematica evidenzia come **i valori massimi delle quotazioni medie, riferite al segmento residenziale, siano concentrate, anche in questo caso, nei comuni della costa**, in particolare nel levante genovese e su quasi tutta la riviera del savonese.

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Genova	10.501	2,2%	50,3%	1,89%	0,04
Imperia	3.293	5,8%	15,8%	1,61%	0,08
La Spezia	2.533	-2,5%	12,1%	1,70%	-0,05
Savona	4.536	2,1%	21,7%	1,71%	0,03
LIGURIA	20.863	2,2%	100,0%	1,78%	0,03

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Genova	7.108	-3,6%	74,8%	2,17%	0,08
Imperia	459	10,2%	4,8%	1,60%	0,14
La Spezia	1.107	-0,8%	11,7%	2,09%	-0,02
Savona	822	16,9%	8,7%	2,29%	0,33
LIGURIA	9.497	4,4%	100,0%	2,13%	0,09

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo

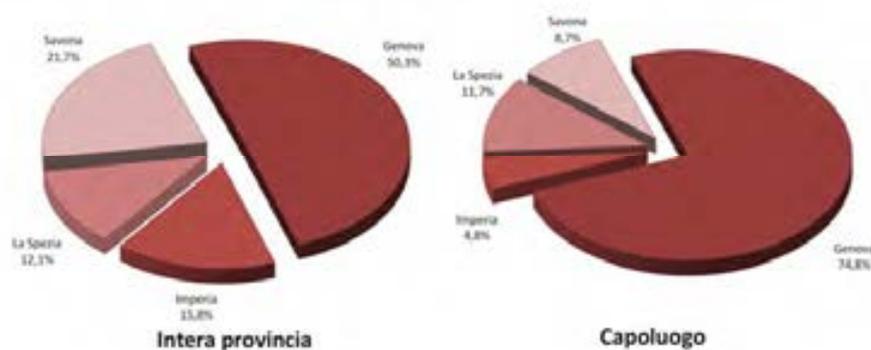


Figura 2: Numero indice NTN per intera provincia, capoluoghi e non capoluoghi

Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

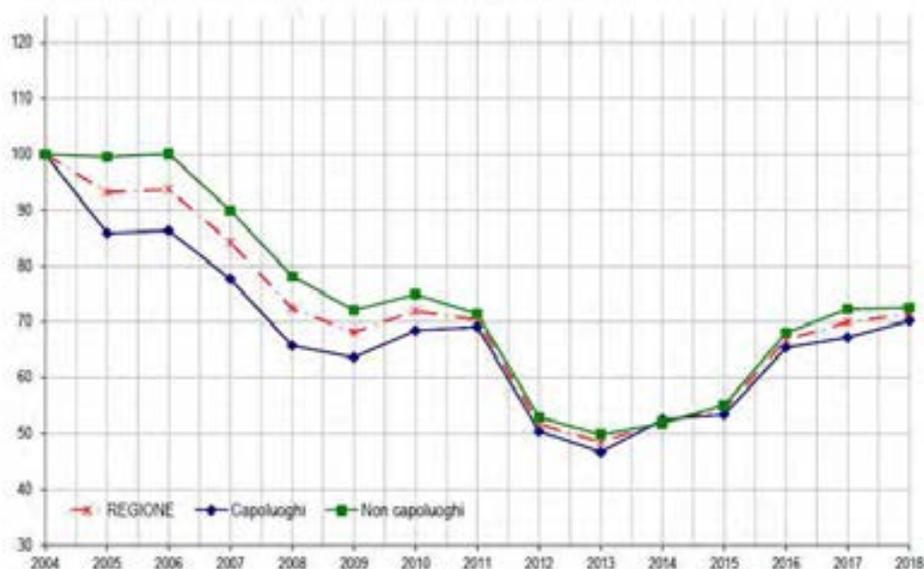


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

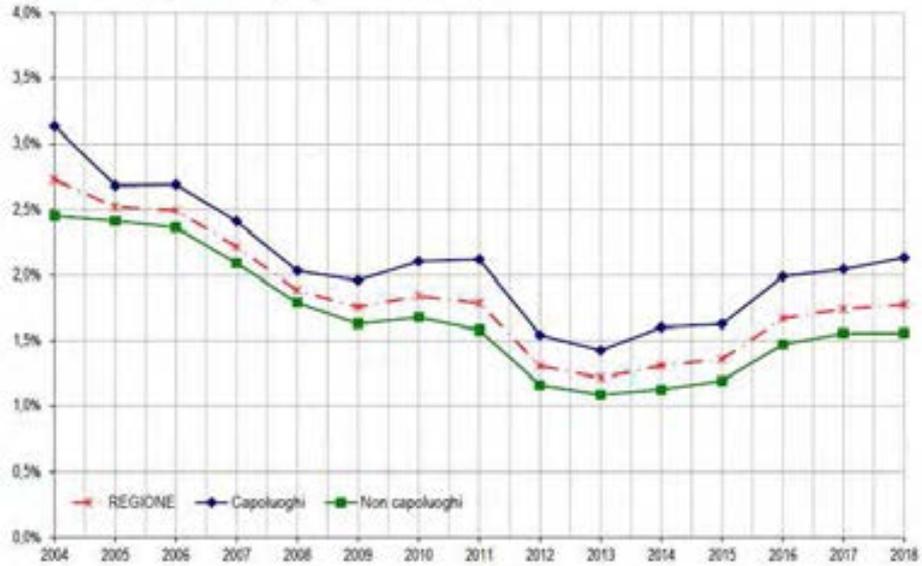


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

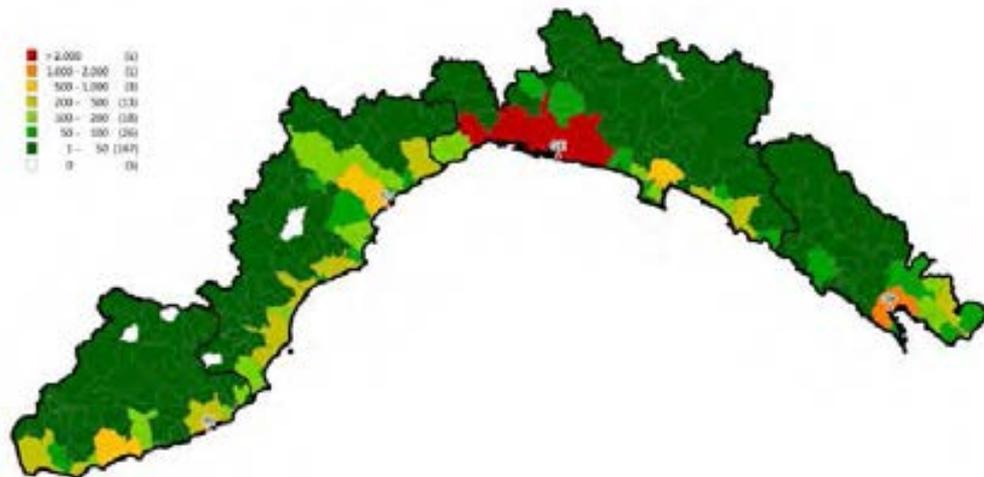


Figura 5. Distribuzione IMI nei comuni della regione

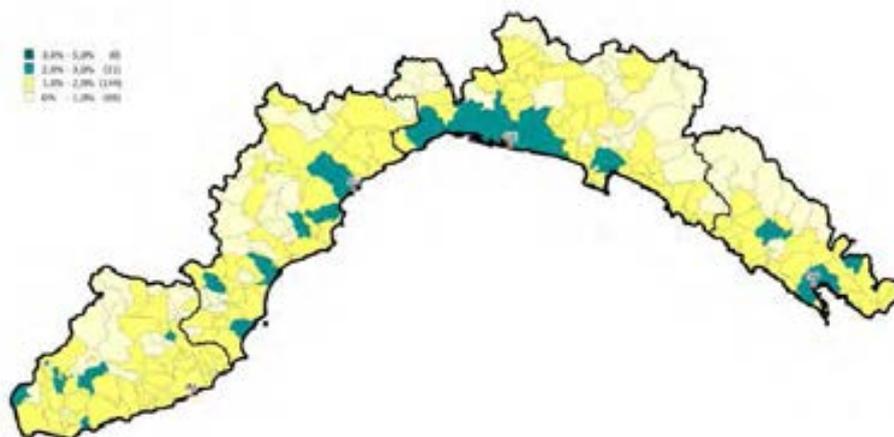


Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18
Genova	95,6	-0,1	96,0	0,2
Imperia	80,3	-0,1	92,0	-1,7
La Spezia	92,9	-0,9	90,1	-0,1
Savona	83,1	-0,4	91,4	-5,0
LIGURIA	90,1	-0,3	94,7	-0,4

Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Genova	782	4.049	3.335	1.329	1.006	10.501
Imperia	606	1.336	657	270	224	3.293
La Spezia	283	980	703	316	252	2.533
Savona	657	1.999	992	368	300	4.536
LIGURIA	2.728	8.364	5.686	2.303	1.782	20.863

Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Genova	423	2.760	2.365	910	651	7.108
Imperia	75	155	130	58	42	459
La Spezia	109	468	328	116	86	1.107
Savona	75	346	256	93	52	822
LIGURIA	681	3.728	3.080	1.176	831	9.497

Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Genova	2,00%	1,28%	2,69%	1,90%	5,43%	2,25%
Imperia	17,46%	4,10%	-4,41%	2,34%	17,04%	5,81%
La Spezia	-8,72%	-0,85%	-2,00%	-4,70%	-2,84%	-2,54%
Savona	2,15%	2,78%	5,68%	-1,19%	-7,98%	2,13%
LIGURIA	5,12%	1,82%	1,72%	0,47%	2,95%	2,16%

Tabella 7. Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Genova	6,48%	2,01%	3,47%	2,57%	11,29%	3,62%
Imperia	52,68%	5,53%	4,30%	1,29%	6,71%	10,24%
La Spezia	-10,31%	8,24%	-4,94%	-15,58%	8,43%	-0,79%
Savona	50,83%	30,38%	14,68%	-8,40%	-17,91%	16,87%
LIGURIA	10,38%	5,04%	3,37%	-0,54%	8,33%	-4,41%

Le quotazioni

Tabella 8. Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
Genova	2.080	-4,72%	2.451	-3,55%
Imperia	2.373	-0,55%	2.309	-0,88%
La Spezia	1.666	-2,91%	1.860	-0,71%
Savona	2.100	-0,74%	2.894	-1,44%
LIGURIA	2.052	-3,93%	2.478	-1,91%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6-differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale = 1)

Figura 6. Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

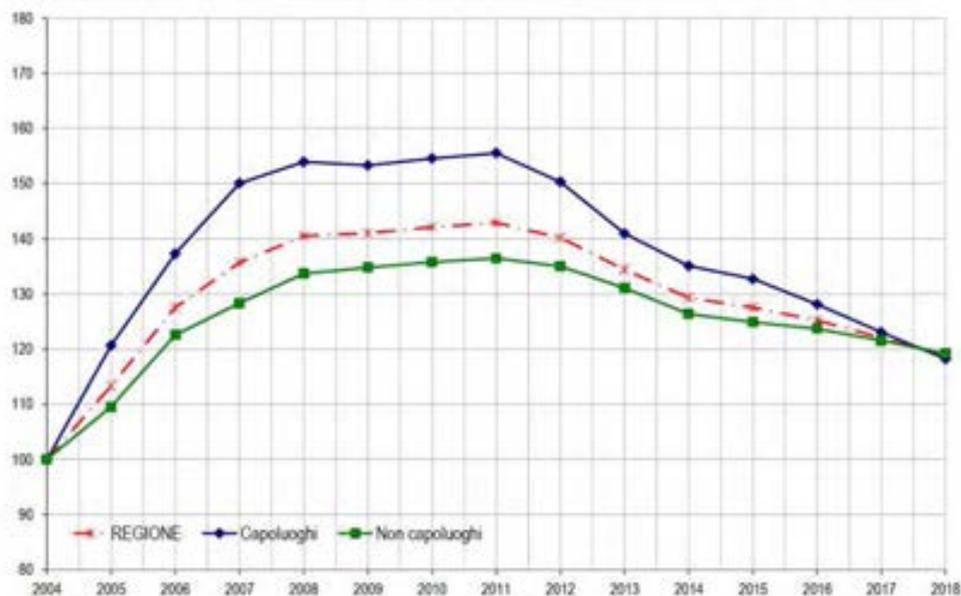
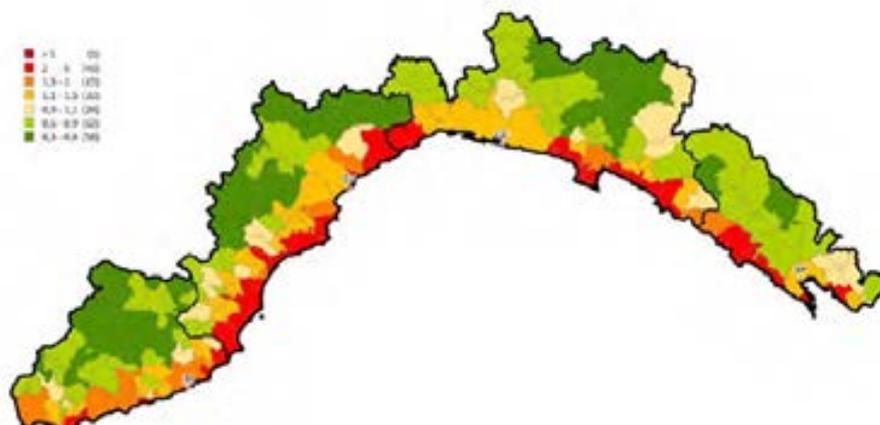


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale = 1)



FOCUS PROVINCIALE - IMPERIA

La Provincia di Imperia ha un territorio con insediamenti eterogenei, in funzione delle diverse caratteristiche geomorfologiche e realtà economiche ivi presenti. Si sviluppa su una superficie di circa 1.155 km² con una popolazione di 214.087 abitanti. Geograficamente occupa la parte più occidentale e meridionale della Liguria; confina a nord con il Piemonte, a est con la provincia di Savona, a ovest con la Francia, a sud con il mar Ligure. Il capoluogo è Imperia, superato per popolazione comunale da Sanremo.

Nel territorio provinciale, dal 01/01/2018, sono presenti 66 Comuni a seguito della fusione di Montalto Ligure e Carpiasio nel Comune di Montalto Carpiasio; i comuni che si affacciano direttamente sul mare sono 16.

In campo immobiliare, le peculiarità della fascia costiera hanno indotto a un uso prevalente turistico del territorio, con presenza rilevante di alloggi a uso "seconda casa" e di attività turistico-ricettive (alberghi, residence, campeggi, stabilimenti balneari); i flussi vacanzieri risultano maggiori nella stagione estivo-balneare ma il clima mite, la programmazione di eventi ormai tradizionali o di ampia visibilità nazionale, i collegamenti viari/ferroviari, soprattutto con il Piemonte e la Lombardia, consentono attività e soggiorni anche durante il resto dell'anno. La domanda di alloggi, quindi, nelle zone rivierasche è stata storicamente preponderante sull'offerta e ciò, unitamente alla propensione all'investimento immobiliare precedente la congiuntura economica nazionale dell'ultimo quinquennio, ha determinato per alcune località e specifiche zone OMI quotazioni di mercato elevate.

Allo scopo di consentire l'analisi del mercato immobiliare residenziale e una sintetica lettura dei dati, la provincia, così come rappresentata Figura 16, è stata divisa in n. 7 macroaree, per disposizione una di queste comprende

esclusivamente il Capoluogo (Imperia Capoluogo). Il criterio generale utilizzato per l'individuazione delle macroaree è stato l'omogeneità dei territori in esse comprese, tenuto conto delle caratteristiche geografiche, sociali, infrastrutturali e immobiliari. Per la sua particolare orografia, sul territorio della provincia sono individuabili 3 fasce: quella costiera in cui ricadono le macroaree Imperia Capoluogo, Dianese a est, Riviera dei Fiori e Intemelia a ovest; la fascia intermedia con le macroaree Colline valle Impero e Colline Sanremesi; la fascia interna con la macroarea Comuni Montani. Com'è evidenziato dalla cartografia (figura 16), **il comune di Sanremo rientra nella macroarea omogenea "Riviera dei Fiori"**.

La Tabella 25 evidenzia che nel 2018 **il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) è stato di 3.293 (185 in più rispetto al 2017) nell'intera Provincia di Imperia, con una variazione percentuale positiva rispetto all'anno precedente del +5,8%** (nel 2017 l'incremento, rispetto al 2016, era stato del +3,1%). Il numero complessivo di transazioni rappresenta l'1,61% dello stock immobiliare residenziale presente nello stesso periodo e ambito territoriale (1,61% = IMI-Intensità del Mercato Immobiliare = NTN/stock). **Il trend positivo registrato a livello provinciale è espressione di una ripresa generalizzata delle vendite immobiliari in tutte le macroaree**, con la sola esclusione di quella Dianese (-2,4% equivalente a n.10 transazioni in meno rispetto al 2017). In sintesi: per la macroarea Imperia Capoluogo ritorna positiva la variazione percentuale di NTN (+10,2%), la maggiore del 2018; a seguire e in ordine decrescente le macroaree: Colline Valle Impero (+9,8%), Comuni Montani (+9%), **Riviera dei Fiori (+7,8%)**, Colline Sanremesi (+5,6%) e Intemelia (+1,2%). Si rileva peraltro, come riepilogato in Tabella 26, che rispetto alla macroarea Imperia Capoluogo la quotazione media nella macroarea Colline Valle Impero è pari a circa un mezzo e nella macroarea Comuni montani è di un terzo.

Il numero di transazioni normalizzate si mantiene pressoché costante nella macroarea Intemelia, a confine con la Francia, in cui si trova la Città di Ventimiglia: 477 NTN (+1,2%) rappresentano il 14,5% di tutte le transazioni avvenute in provincia nel 2018; nella macroarea Imperia Capoluogo sono avvenute 459 NTN (+10,2%), con un'incidenza a livello provinciale del 13,9% (terza posizione dopo Riviera dei Fiori e Intemelia). **Il maggior numero di transazioni è avvenuto nella macroarea Riviera dei Fiori che comprende la Città di Sanremo: 1561 NTN rappresentano il 47,4% di tutte le transazioni eseguite in provincia (114 in più rispetto al 2017, pari a un aumento del +7,8%).**

Per quanto riguarda l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), che è

salito complessivamente da 1,52% a 1,61%, è confermato anche nel 2018 il trend positivo (+0,08), con valori di Differenza IMI 2017/2018 contenuti tra +0,01 (Intemelia) e +0,14 (Imperia Capoluogo); minima diminuzione nella macroarea Dianese (-0,05) che rileva anche l'unico dato percentuale negativo di NTN (-2,4%).

Nella Figura 17 e nella Figura 18 è rappresentato graficamente l'andamento degli indicatori "numerosità delle transazioni NTN" e "intensità del mercato immobiliare IMI" rispetto al 2017; è evidente la tendenza in aumento per i tre macro insiemi Intera Provincia, Capoluogo (Comune di Imperia) e Comuni non Capoluogo.

A fronte del generale aumento del numero di transazioni immobiliari, anche per il 2018 si conferma la tendenza al ribasso delle quotazioni medie di mercato in tutte le macroaree, come riassunto in Tabella 26: la variazione percentuale complessiva della quotazione media provinciale subisce una flessione pari a -0,83%; l'andamento grafico delle "quotazioni" è rappresentato nella Figura 19 che raffronta i tre macro insiemi Intera Provincia, Capoluogo (Comune di Imperia) e Comuni non Capoluogo.

La provincia – Imperia

Figura 16: Macroaree provinciali di Imperia



Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Colline Sanremesi	113	5,6%	3,4%	1,67%	0,07
Colline Valle Impero	126	9,8%	3,8%	1,46%	0,12
Comuni Montani	153	9,0%	4,6%	1,03%	0,08
Dianese	403	-2,4%	12,3%	1,68%	-0,05
Intemelia	477	1,2%	14,5%	1,55%	0,01
Riviera dei Fiori	1.561	7,8%	47,4%	1,72%	0,12
IMPERIA Capoluogo	459	10,2%	13,9%	1,60%	0,14
IMPERIA Provincia	3.293	5,8%	100,0%	1,61%	0,08

Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Colline Sanremesi	1.042	-1,86%	116,1
Colline Valle Impero	1.145	-1,43%	116,5
Comuni Montani	791	-1,88%	111,5
Dianese	3.101	-0,68%	117,1
Intemelia	2.080	-0,46%	138,6
Riviera dei Fiori	2.631	-0,95%	120,1
IMPERIA Capoluogo	2.373	-0,55%	125,5
IMPERIA Provincia	2.318	-0,83%	122,2

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Imperia

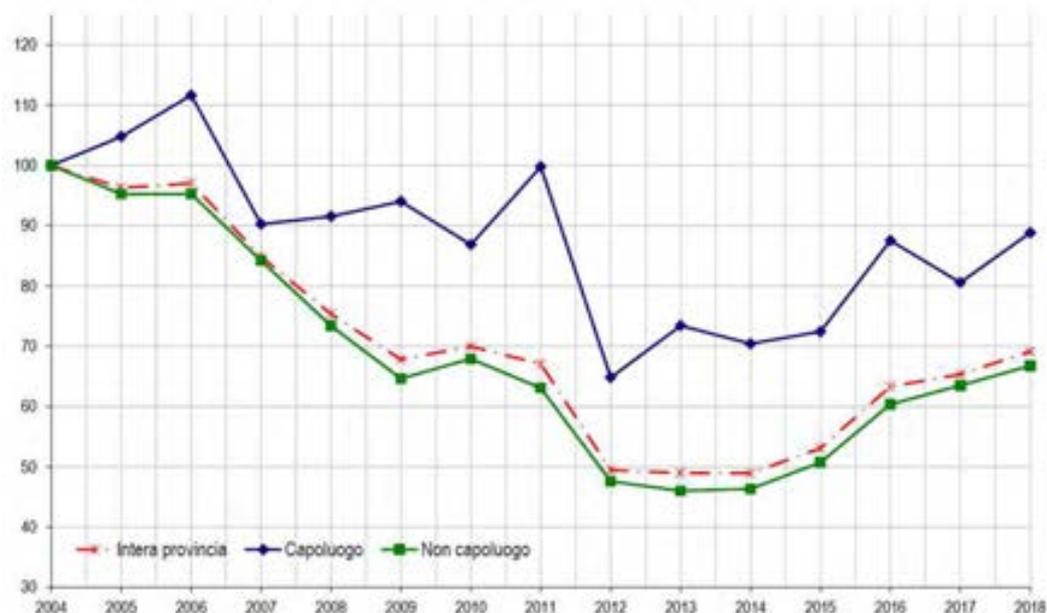


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Imperia

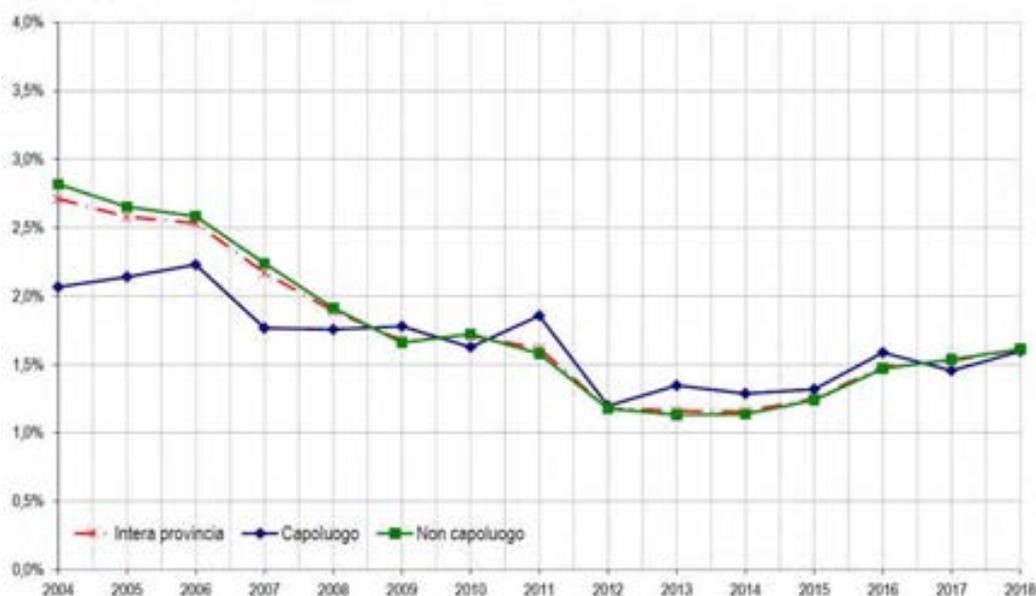
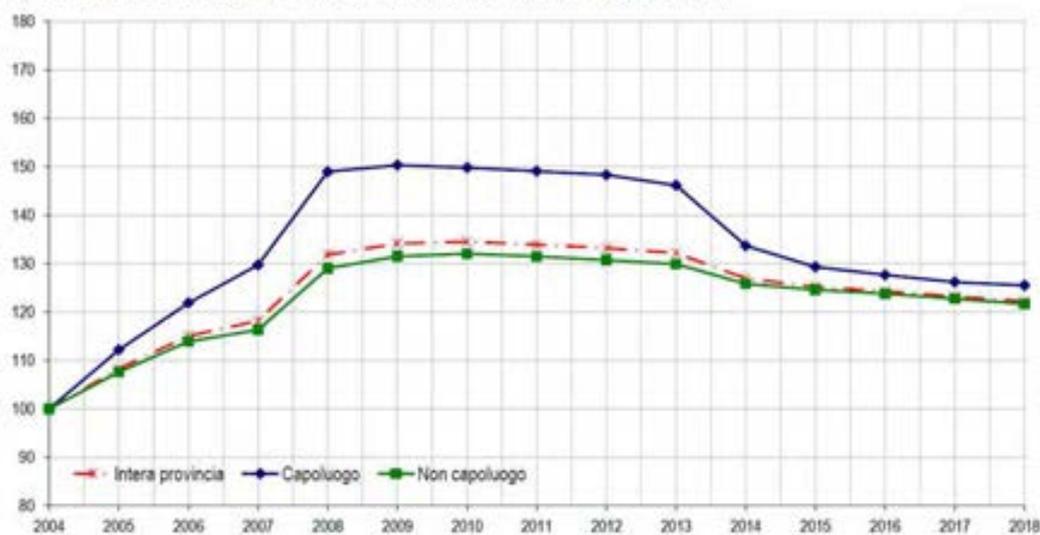


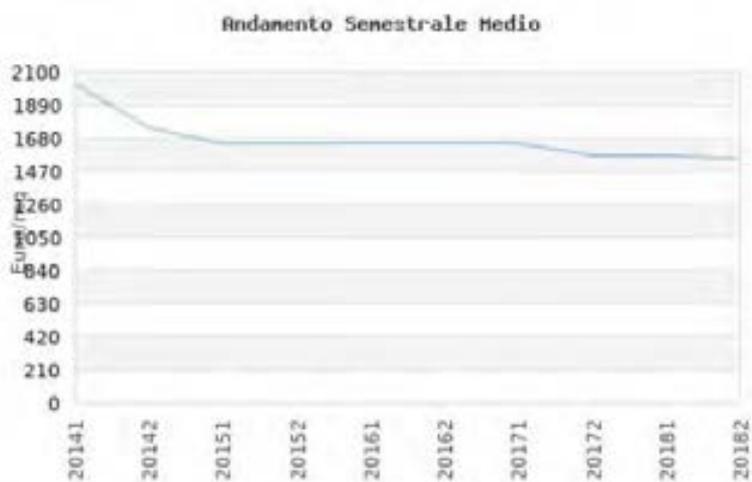
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Imperia



VALORI MEDI DI MERCATO NELLA ZONA OMI DI RIFERIMENTO

Si riportano di seguito i valori medi di mercato degli ultimi cinque anni, riferiti alla zona OMI del Comune di Sanremo in cui ricade il bene oggetto di valutazione (zona OMI C5).

Abitazioni di tipo economico



Dati della richiesta	Comune: SANREMO Zona: Semicentrale C5 Tipologia: Residenziale - Abitazioni di tipo economico Stato conservazione: Tutti Tipo valutazione: Compravendita Periodo: da 2014 a 2018 Tipo ricerca: Dati Omi
----------------------	--

Semestre	Valore Medio (Euro/m²)	Scarto %
2014/1	2025	-
2014/2	1750	-13,8
2015/1	1650	-3,7
2015/2	1650	0,0
2016/1	1650	0,0
2016/2	1650	0,0
2017/1	1650	0,0
2017/2	1375	-4,3
2018/1	1375	0,0
2018/2	1150	-1,6

Per le abitazioni di tipo economico si rimarca una notevole diminuzione del valore medio dal I semestre 2014 al I semestre 2015 e dal I semestre 2017 al I semestre 2018 e una lieve diminuzione dal I semestre 2017 al II semestre 2018.

3.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Considerata la tipologia del bene oggetto di valutazione, ovvero un'abitazione di tipo economico, vista l'esistenza di beni sufficientemente omogenei e simili a quello da stimare, dei quali sono conosciuti i prezzi di compravendita in un periodo prossimo a quello della stima e la sufficiente dinamicità del mercato immobiliare, si è potuto far ricorso alla metodologia della comparazione diretta.

Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la **metodologia diretta** applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal **Market Comparison Approach (M.C.A.)**.

4 VALORE DI MERCATO

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene in stima si opera, utilizzando gli strumenti forniti dall'analisi e dalla rilevazione del mercato immobiliare, attraverso un procedimento pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach (MCA)*: metodo indicato dal Manuale Operativo Delle Stime Immobiliari divulgato dalla Direzione Centrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi dell'ex Agenzia del Territorio.

Questo metodo è utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene (*subject*), anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto (*comparable*), ciascuno con "n" caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa, sulla base di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti registrati sul mercato immobiliare locale; si disporrà pertanto, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica a quella posseduta dal bene in stima.

Ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha quindi il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, dall'altro un campione, quanto più possibile omogeneo, costituito dai *comparable*, dei quali deve essere noto il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche considerate per il *subject*.

Il valore di mercato determinato facendo ricorso al metodo comparativo MCA si sviluppa secondo i seguenti passaggi:

1. 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 e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati in un periodo prossimo a quello della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione, tramite il **test di ammissibilità** che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della **tabella dei dati** nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della **tabella dei prezzi impliciti** delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

5. redazione 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 calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6. **sintesi valutativa** con verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata)."

4.1 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'ALLOGGIO

Indagine di mercato e costituzione del campione

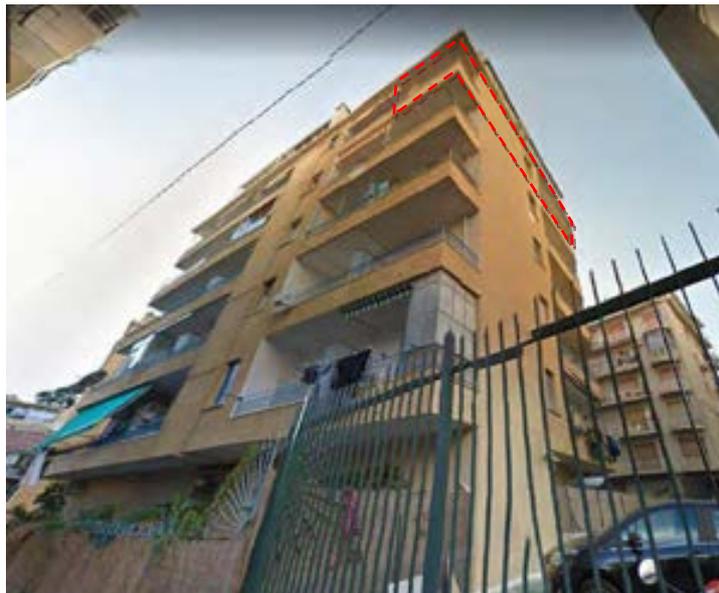
Vista la sufficiente disponibilità di atti di compravendita è stato possibile limitare l'ambito territoriale di riferimento alla zona OMI (C5). Gli immobili presi in comparazione sono ubicati nella medesima via del subject (Via Zeffiro Massa) e precisamente: due facenti parte del complesso condominiale in cui si trova l'abitazione in stima e altri tre entro una distanza massima di circa 400 mt in linea d'aria dal subject.

L'indagine di mercato relativa ad atti di compravendita di abitazioni di tipo economico, aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelle del bene in esame, ubicate nella zona OMI C5 del Comune di Sanremo, sulla base degli atti di compravendita riferiti all'attualità e al biennio precedente ha permesso di estrarre il seguente campione:

BENI DI CONFRONTO(COMPARABLES)

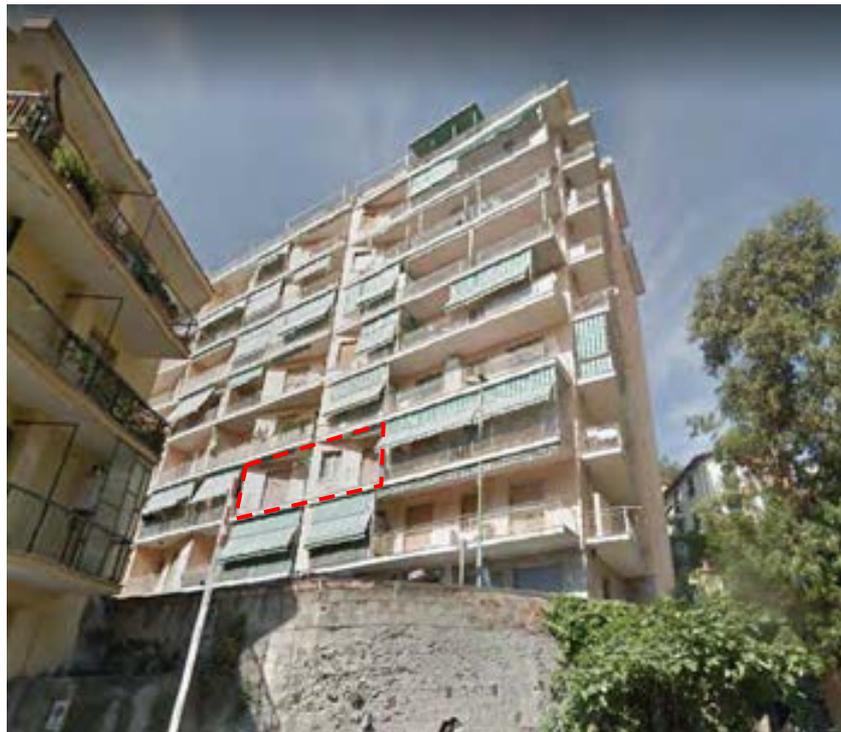
Comparabile C₁

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 28789/19195
Prezzo (€):		105.000,00
Data dell'atto:		21/02/2019
Comune:		Sanremo
Indirizzo	Toponimo	Via Zeffiro Massa
	Numero civico	134
Dati catastali	Sezione	SR
	Foglio	31
	Particella	964
	Subalterno	88
Ulteriori informazioni:		Abitazione di tipo economico distante circa 200 mt (in linea d'aria) dal subjet- H interna 2,80



Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep.53199/30714
Prezzo (€):		106.000,00
Data dell'atto:		31/05/2019
Comune:		Sanremo
Indirizzo	Toponimo	Via Zeffiro Massa
	Numero civico	299
Dati catastali	Sezione	SR
	Foglio	32
	Particella	558
	Subalterno	38
Ulteriori informazioni:		Abitazione di tipo economico, distante circa 400 mt (in linea d'aria) dal subiet, interessata da opere di ristrutturazione interna con fine lavori gennaio 2019 - H interna 2,70 - Bagno cieco- Affaccio su edifici limitrofi e strada trafficata.



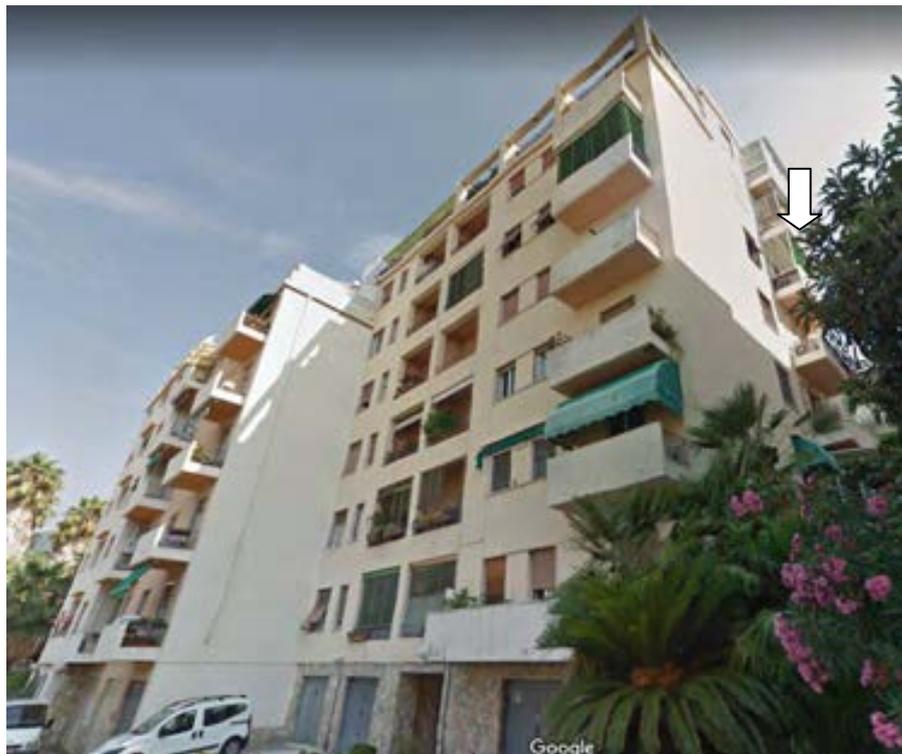
Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 2711/2160
Prezzo (€):		90.000,00
Data dell'atto:		21/12/2018
Comune:		Sanremo
Indirizzo	Toponimo	Via Zeffiro Massa
	Numero civico	230
Dati catastali	Sezione	SR
	Foglio	31
	Particella	3273
	Subalterno	75
Ulteriori informazioni:		Abitazione di tipo economico posta nello stesso edificio del subject a piano 2° - H interna 2,80.



Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 20955/7010
Prezzo (€):		70.000,00
Data dell'atto:		27/06/2017
Comune:		Sanremo
Indirizzo	Toponimo	Via Zeffiro Massa
	Numero civico	228
Dati catastali	Sezione	SR
	Foglio	31
	Particella	3273
	Subalterno	47
Ulteriori informazioni:		Abitazione di tipo economico posta nello stesso edificio e allo stesso piano del subiet (piano 5°) - H interna 2,80.



Comparabile C₆

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 5045/3928
Prezzo (€):		75.000,00
Data dell'atto:		21/01/2019
Comune:		Sanremo
Indirizzo	Toponimo	Via Zeffiro Massa
	Numero civico	144
Dati catastali	Sezione	SR
	Foglio	31
	Particella	1390
	Subalterno	10
Ulteriori informazioni:		Abitazione di tipo economico distante circa 200 mt (in linea d'aria) dal subjet- H interna 2,80 - Affaccio su edifici limitrofi



Tabella A- Immobili In Comparazione

Gli elementi che generalmente contribuiscono a definire le caratteristiche di un immobile di cui sia noto il valore di mercato, e analizzando i quali sia possibile utilizzare quest'ultimo valore per costruire una scala ideale dei prezzi, sono stati individuati e classificati come riportato nella "TABELLA A- IMMOBILI IN COMPARAZIONE", dove sono riassunti gli elementi tecnico-economici degli immobili in comparazione (*Comparable*) e dell'unità immobiliare oggetto di stima (*Subject*).

Per il subject la consistenza è quella specificata al capitolo 1.3 pari a mq **61,00**.
Le caratteristiche e le superfici dei comparable sono state desunte dalla documentazione tecnica disponibile (planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati) e fotografica (da sopralluogo eseguito in data 30/07/2019), con l'ausilio dei portali cartografici internet.

Tutte le superfici, ove necessario, sono state opportunamente ragguagliate sulla base delle percentuali di cui al D.P.R. 138/98.

I dati economici relativi all'attualità fanno riferimento all'ultimo semestre elaborato e pubblicato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (II/2018).

Nel caso in esame gli elementi presi in considerazione sono:

- Consistenza ragguagliata
- Localizzazione di dettaglio dell'edificio,
- Tipologia architettonica dell'edificio,
- Stato manutentivo dell'edificio,
- Livello di piano dell'uiu,
- Orientamento prevalente dell'uiu,
- Stato manutentivo dell'unità immobiliare,
- Qualità distributiva,
- Numero degli affacci,
- Luminosità e aerazione.
- Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu.

Si evidenziano di seguito le caratteristiche, verificate in fase di sopralluogo, che differiscono dall'ordinarietà (stato "normale"):

- **stato manutentivo dell'uiu "scadente"**: finiture originarie dell'epoca di costruzione che manifestano segni dell'usura del tempo, impianti idraulici ed elettrici vetusti che necessitano di interventi di recupero ed impianto di riscaldamento assente;

- **qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu " di pregio:** rispetto all'ordinarietà della zona, l'alloggio ha affaccio "di pregio" in quanto la vista è aperta e panoramica sulla città fino al mare e sul santuario "Madonna della Costa".

Test di ammissibilità (TABELLA B)

Serve per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei comparabile e quelle del subject non siano tali da rendere inaffidabile il confronto. I comparabile, infatti, se disomogenei rispetto al subject, devono essere resi omogenei apportando opportune correzioni in aggiunta e/o detrazione, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- epoca del dato, per i prezzi dei *comparable* riferiti a semestri diversi da quello dell'epoca di stima;
- localizzazione urbana, per i soli prezzi dei *comparable* situati in zone OMI diverse da quelle del *Subject*;

per i soli *comparable* soggetti a test, quindi, si ricava il prezzo unitario omogeneizzato p'_{ci} pari al prodotto tra il prezzo unitario calcolato e i coefficienti relativi all'epoca di riferimento e alla localizzazione urbana:

$$p'_{ci} = p_{ci} \times Kei \times Kli$$

dove: **Kei** (coeff. di epoca) = V_{OMI} epoca stima/ V_{OMI} epoca comparables;

Kli (coeff. di localizzazione) = V_{OMI} epoca subject/ V_{OMI} epoca comparables.

Il test termina eliminando dal processo i comparabile il cui prezzo unitario p'_{ci} non rientri nell'intervallo dei valori della zona O.M.I. in cui ricade l'immobile in stima, opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo: ciò al fine di eliminare quei dati che potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Tabella dei dati (TABELLA C)

Viene compilata sia per gli immobili di confronto rimasti nel processo, sia per l'immobile in stima; per ciascuno si prenderanno in esame le già citate caratteristiche, alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Nello specifico si è assegnato:

- alla caratteristica qualitativa un punteggio corrispondente al grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, mediante costruzione di una scala di merito rappresentativa dei differenti apprezzamenti registrati sul mercato immobiliare;
- alla caratteristica quantitativa l'apprezzamento determinato dalla specifica unità di misura.

Prezzi impliciti (TABELLA D)

Definita la tabella dei dati, si procede al calcolo, per ciascuna caratteristica, del prezzo marginale, inteso come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disposto a versare per acquistare un'unità di punteggio in più di ciascuna caratteristica posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato.

I prezzi marginali delle singole caratteristiche sono determinati moltiplicando i coefficienti K_{Ci} per le seguenti grandezze:

$P'_{ci \text{ min}}$ = prezzo unitario minimo tra i prezzi unitari di tutti gli immobili di confronto del campione selezionato per la caratteristica "consistenza ragguagliata";

S_{TS} = consistenza del subject per lo stato manutentivo;

P'_{ci} = prezzo complessivo di ciascuno dei comparabile, eventualmente corretto attraverso il test di ammissibilità, per tutte le altre caratteristiche.

Relativamente alla scelta delle incidenze k_{ci} , tenuto conto che per i dati non direttamente rilevabili dalla documentazione disponibile si fa riferimento all'ordinarietà, si procede come di seguito:

- per la *consistenza ragguagliata* al prezzo marginale minimo ammissibile di 1086,96 €/mq;
- per lo *stato manutentivo dell'unità immobiliare*, il costo medio unitario necessario per far passare lo stato manutentivo da scadente a normale e/o da normale a ottimo; per comparazione di merito, sulla base del prezzario DEI Tipografia del Genio Civile e del Prezzario Regionale, per l'abitazione di tipo economico, si assume pari a 350,00 €/mq;
- per tutte le rimanenti caratteristiche si applica l'incidenza elementare pari al 6%;

Ovviamente non si considerano le caratteristiche possedute in egual misura dagli immobili indagati (localizzazione di dettaglio, stato manutentivo del fabbricato, tipologia architettonica dell'edificio e qualità distributiva).

Valutazione e sintesi valutativa (TABELLA E)

Dalle tabelle sopra riportate si ottiene, per ogni immobile in comparazione, la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma\Delta P_j$) che, sommata al prezzo P_{ci} iniziale (ovvero a quello "omogeneizzato" ottenuto dal test di ammissibilità P'_{ci}), individua il prezzo corretto finale dell'immobile $P'_{ci} = P_{ci} + \Sigma\Delta P_j$, quindi anche un possibile prezzo del *subject* e di conseguenza il prezzo unitario ($p'_{ci} = P'_{ci}/S_s$).

E' chiaro che i valori così trovati non saranno tutti coincidenti fra loro, ciò a causa delle naturali imperfezioni del mercato, di quelle insite nel processo di

comparazione adottato, per la natura dei comparabile scelti e/o la non perfetta conoscenza degli stessi.

Per ridurre l'effetto distorto dato da tale dispersione dei prezzi corretti, si procede alla sintesi valutativa mediante:

- il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ tra i singoli valori corretti e tale valore medio;
- l'eliminazione dei comparabile che presentano uno scostamento $\Delta\%$ dalla media \pm del 10%, tolleranza ammessa dalla metodologia estimale nell'applicazione dell'MCA come procedimento per la determinazione del valore di mercato;
- il calcolo del valore del subject come media dei valori corretti superstiti dei comparabile ritenuti attendibili.

Nel seguito sono riportate le tabelle che raccolgono tutti gli elementi tecnico-economici utilizzati per l'elaborazione del valore di mercato dell'alloggio in argomento.

TABELLA "A" IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C ₁ = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce						
Immobili Residenziali	Fonte	Concependia	Concependia	Concependia	Concependia	Concependia						
	Estero	Rep. 28788/19185	Rep. 53169/0714	Res. 2711/2160	Rep. 20555/010	Rep. 5045/2028						
	Prezzo e valore atteso (€)	150.000,00	180.000,00	90.000,00	70.000,00	75.000,00						150000
	Epoca data (Semestre/anno)	1/1/2019	1/1/2019	2/1/2018	1/1/2017	1/1/2019						
	Comune	Serravalle	Serravalle	Serravalle	Serravalle	Serravalle						Serravalle
	Indirizzo	Via Zaffiro Massa	Via Zaffiro Massa	Via Zaffiro Massa	Via Zaffiro Massa	Via Zaffiro Massa						Via Zaffiro Massa
	Numero civico	134	259	259	228	144						328
	Sezione	5/1	5/1	5/1	5/1	5/1						5/1
	Foglio	31	31	31	31	31						31
	Part. n.	064	553	373	373	1300						373
Subalterno	38	38	78	47	10						27	
Descrizione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C5	C5	C5	C5	C5						C5	
Valori aliquota del contribuente	Minimo €/m ²	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.400,00	1.350,00						1.350,00
	Massimo €/m ²	1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.900,00	1.750,00						1.750,00
	Minimo €/m ²	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00						1.350,00
	Massimo €/m ²	1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00						1.750,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza raggruppata	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica
	Stato strutturale dell'edificio (Sap. Subject)	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Livello di piano dell'bau	Intermedio con ascensore	Secondo con ascensore	Secondo con ascensore	Intermedio con ascensore	Secondo con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore
	Orientamento prevalente dell'bau	E-C	E-C	SE-NO	NE-NO	SE-NO						
	Stato manutenzione dell'bau	Normale	Ottimo	Normale	Scadente							
	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Numero di affacci	Due	Uno	Uno	Due	Uno	Due	Due	Due	Due	Due	Due
	Luminosità e ventilazione	Normale	Scadente	Normale								
Qualità dell'infisso prevalente dell'bau	Normale	Scadente	Normale	Scadente								

TABELLA "B" TEST DI AMMISSIBILITA'

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
MANCINI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Q _a	Q _b	Q _c	Q _d	Q _e	Q _f	Q _g	Q _h	Q _i	OS
	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERGA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zone OMI	OS	OS	OS	OS	OS	OS	OS	OS	OS	OS
Prezzo livello IC	105.000,00	100.000,00	90.000,00	79.000,00	75.000,00	1.350,00				1.350,00
Semestre OMI di riferimento				1/2016		1/2017				1/2019
Valore centrale OMI (C) (zone ad epoca comparabile)			1.500,00	1.650,00		350,00				350,00
Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (V _{ca} epoca zonal / V _{ca} epoca comparabile)			1,00	0,94		350,00				350,00
Valore centrale OMI riveduto (R) (zone comparabile all'epoca stima)			1.500,00	1.500,00		112019				112019
Coefficiente localiz. K _l (rif. epoca della stima) (V _{ca} zona subject / V _{ca} zona comparabile)			1,00	1,00		1.600,00				1.600,00
Consistenza regolata ST (S) (mq)	65	58	60	42	59	51				51
Prezzo unitario pc (E/mq) (prezzo livello sup. 1000)	1.600,00	1.727,50	1.500,00	1.666,67	1.935,96	1.000,00				1.000,00
Prezzo unitario e omogeneizzato pc = (Q) x K _e x K _l (E/mq)			1.500,00	1.666,66		2.100,00				2.100,00
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = p(Q) x ST (Q)			90.000,00	69.757,50		1.080,00				1.080,00
Dato ammissibile (SI o NO)	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'					

TABELLA "C" DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C12	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	
c1	Consistenza negoziata	Quantità o num. 66,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 58,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 60,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 42,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 66,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 66,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 42,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 66,00 Superficie in m ²							
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00 Normale														
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00 Economica														
c4	Stato manufatto dell'edificio (Sip. Subject)	1,00 Normale														
c5	Livello di piano dell'au	8,00 Intermedio con ascensore	7,00 Secondo con ascensore	7,00 Secondo con ascensore	8,00 Intermedio con ascensore	7,00 Secondo con ascensore	7,00 Secondo con ascensore	8,00 Intermedio con ascensore	7,00 Secondo con ascensore	7,00 Secondo con ascensore	7,00 Secondo con ascensore	7,00 Secondo con ascensore	7,00 Secondo con ascensore	7,00 Secondo con ascensore	7,00 Secondo con ascensore	8,00 Intermedio con ascensore
c6	Orientamento prevalente dell'au	2,00 E-O	2,00 E-O	3,00 SE-SO	1,00 NE-NO	3,00 SE-SO	1,00 NE-NO	3,00 SE-SO								
c7	Stato manufatto dell'au	1,00 Normale	2,00 Ottimo	1,00 Normale	0,00 Scadente											
c8	Qualità distributiva	1,00 Normale														
c9	Numero di affacci	1,00 Due	0,00 Uno	0,00 Uno	1,00 Due	0,00 Uno	0,00 Uno	1,00 Due	0,00 Uno	0,00 Uno	0,00 Uno	1,00 Due	2,00 Tre	1,00 Due	1,00 Due	1,00 Due
c10	Luminosità e aereazione	1,00 Normale	0,00 Scadente	0,00 Normale	1,00 Normale	0,00 Scadente	0,00 Normale	1,00 Normale	0,00 Scadente	0,00 Normale	0,00 Scadente	1,00 Normale				
c11	Qualità dell'affaccio prevalente dell'au	1,00 Normale	0,00 Scadente	1,00 Normale	1,00 Normale	0,00 Scadente	1,00 Normale	2,00 Di peggio								

TABELLA "D" PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kc	PREZZI IMPLICITI								
Nome	Numero				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf			
c1	Consistenza raggiungibile	Kc1 x pomen	€/m ²	1,00	1.006,96	1.006,96	1.006,96	1.006,96	1.006,96	1.006,96	1.006,96	1.006,96	1.006,96
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPd	€	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPd	€	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XPd	€	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c5	Livello di piano d'uso	Kc5XPd	€	6,0%	6.300,00	6.300,00	5.400,00	5.400,00	3.945,45	3.945,45	4.500,00	4.500,00	4.500,00
c6	Orientamento prevalente dell'uso	Kc6XPd	€	6,0%	6.300,00	6.300,00	5.400,00	5.400,00	3.945,45	3.945,45	4.500,00	4.500,00	4.500,00
c7	Stato manutentivo dell'uso	Kc7XSts	€	360	21.360,00	21.360,00	21.360,00	21.360,00	21.360,00	21.360,00	21.360,00	21.360,00	21.360,00
c8	Qualità distributiva	Kc8XPd	€	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c9	Numero di affacci	Kc9XPd	€	6,0%	6.300,00	6.300,00	5.400,00	5.400,00	3.945,45	3.945,45	4.500,00	4.500,00	4.500,00
c10	Luminosità e aerazione	Kc10XPd	€	6,0%	6.300,00	6.300,00	5.400,00	5.400,00	3.945,45	3.945,45	4.500,00	4.500,00	4.500,00
c11	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uso	Kc11XPd	€	6,0%	6.300,00	6.300,00	5.400,00	5.400,00	3.945,45	3.945,45	4.500,00	4.500,00	4.500,00

TABELLA "E" VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		MISCELLI IN COMPARAZIONE											MISCELLI IN STRA (Subj)				
		C1		C2		C3		C4		C5		C6		prezzo unitario medio (€/m ²)	% di scostamento accertato	Valore 1° strato (€)	prezzo unitario medio (€/m ²)
N.	Identificativo	Quantità Puntaggi	Conoscenza del prezzo	Quantità Puntaggi	Conoscenza del prezzo	Quantità Puntaggi	Conoscenza del prezzo	Quantità Puntaggi	Conoscenza del prezzo	Quantità Puntaggi	Conoscenza del prezzo	Quantità Puntaggi	Conoscenza del prezzo				
c1	Consistenza ragionevole	5,00	-5,00	3,00	3,00	1,00	1,00	19,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8,00	8,00		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Stato manutentivo dell'immobile (Sup. Subj)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Livello di piano dell'unità	0,00	0,00	1,00	5,00	1,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	4,00	1,00	4,00		
c6	Caratteristico progettuale dell'unità	1,00	6,00	1,00	5,00	0,00	0,00	2,00	7,00	1,00	5,00	2,00	9,00	2,00	9,00		
c7	Stato manutentivo dell'unità	-1,00	-21,00	-2,00	-42,00	-1,00	-21,00	-1,00	-21,00	-1,00	-21,00	-1,00	-21,00	-1,00	-21,00		
c8	Qualità dell'immobile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c9	Numero di affacci	0,00	0,00	1,00	5,00	1,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-5,00	-1,00	-5,00		
c10	Luminosità e ventilazione	0,00	0,00	1,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c11	Qualità dell'immobile prevalente dell'unità	1,00	6,00	2,00	12,00	1,00	6,00	1,00	6,00	1,00	6,00	2,00	12,00	2,00	12,00		
CORREZIONE		-14,00	18,70	-1,27	1,13	-4,00	0,00	11,00	0,00	-2,00	0,00	-2,00	0,00	-2,00	0,00		
P ₁		100,000,00		100,000,00		90,000,00		65,787,09		70,000,00		70,000,00		70,000,00			
P ₂ = Σ cP _i		96,915,28		104,729,87		86,038,04		78,996,11		82,994,35		82,994,35		82,994,35			
R ₁ (vero)		1,488,77		1,715,74		1,403,91		1,250,59		1,052,04		1,052,04		1,052,04			
Δ _{1,1} (%)		1,7%		34,28%		1,00%		-8,74%		-25,20%		-25,20%		-25,20%			
Effetto 1° strato valutativa		Assestata		Scostata		Assestata		Assestata		Assestata		Assestata		Scostata			
R ₂ (vero)		1,488,77				1,403,91		1,300,59									
Δ _{2,1} (%)		1,4%				1,4%		-0,95%									
Effetto 2° strato valutativa		Assestata				Assestata		Assestata		Assestata		Assestata		Assestata			
prezzo unitario medio (€/m ²)																	
prezzo unitario medio (€/m ²)																	
Valore 1° strato (€)																	
Valore 2° strato (€)																	

VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE IN C.T: 85.000,00 €

CONCLUSIONI

Lo scopo della presente valutazione estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, di proprietà ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA (Ente CRI)- proprietà 1/2 e ISTITUTO NAZIONALE DEI TUMORI VIA VENEZIA CON SEDE IN MILANO (IRCCS) - proprietà 1/2, al fine di una possibile alienazione della stessa.

La valutazione dell'immobile è stata richiesta dall' "Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a" (EsaCRI), a titolo oneroso, secondo quanto previsto dall'Accordo di collaborazione stipulato tra le parti prot. n° 4447 del 01/02/2019.

Il bene oggetto di stima è un'abitazione di tipo economico ubicata nel **comune di Sanremo in via Zeffiro Massa 326 e censita al Catasto Fabbricati, sezione SR, foglio 31 mappale 3273 subalterno 27.**

Un sopralluogo esterno ed interno è stato effettuato in data 30/07/2019, in presenza del referente ESACRI-LCA; ulteriori accertamenti sono stati eseguiti tramite portali foto-cartografici in internet e utilizzando la Banca Dati dell'ufficio.

Il valore dell'unità immobiliare è stato determinato adottando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (M.C.A.).

Si precisa inoltre quanto segue:

- l'epoca di riferimento della stima è l'attualità;
- non è stata effettuata ricerca circa la titolarità dei beni, eventuali servitù, vincoli, gravami e altro;
- la stima è stata redatta nel presupposto che il bene sia libero da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che sia conforme a tutte le norme vigenti in materia urbanistica, ambientale, di sicurezza ed idoneità dei locali;
- i dati relativi alle consistenze sono stati rilevati dalla documentazione agli atti del Catasto e verificati a campione in fase di sopralluogo interno all'unità immobiliare.

Il suddetto parere è espresso al fine di una possibile alienazione, con esplicito diniego a ogni altro tipo di utilizzazione.

In base a tali presupposti, effettuate le opportune analisi di mercato, seguendo i processi logico-metodologici sopra esplicitati, nell'ambito della tolleranza stimale ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stato stimato in:

Descrizione sintetica dei beni	Valore stimato (€ in c.t)
Abitazione di tipo economico posta al piano 5° di un edificio condominiale	85.000,00 (ottantacinquemila/00)

Imperia, 12/08/2019

IL RESPONSABILE TECNICO
Mariadina Poggi

Firmato digitalmente

Per il DIRETTORE PROVINCIALE ad interim
(Michele Mollero)
IL FUNZIONARIO DELEGATO
(Piergiovanni Angeleri)

Firmato digitalmente