

oggetto

**Relazione di stima di immobile sito in Comune di Acqui Terme, via Angela Casagrande civico 9.
(Catasto Fabbricati: foglio 29 particella 457 subalterno 46)**



committente

Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a.

Via Toscana, n. 12 - 00187 ROMA

prot. n. 37262 del 18-04-2019

Relazione di stima di immobile sito in Comune di Acqui Terme, via Angela Casagrande civico 9.

(Catasto Fabbricati: foglio 29 particella 457 subalterno 46)

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	2
1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	2
2 CARATTERISTICHE ED UTILIZZO	2
3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
4 CONSISTENZA.....	3
PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	4
5 DESTINAZIONE URBANISTICA	4
6 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ.....	7
7 DIRITTI REALI.....	8
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
8 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.....	8
9 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	8
10 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	8
10.1 Analisi generale del mercato.....	8
10.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento: settore residenziale	9
11 METODO ESTIMATIVO ADOTTATO: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO	9
12 SCELTA DELLE CARATTERISTICHE.....	10
13 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	11
13.1 Indagini di mercato e costituzione del campione a destinazione residenziale	11
13.2 Tabelle di comparazione.....	11
13.3 Test di ammissibilità	11
13.4 Redazione delle tabelle dei dati.....	12
13.5 Redazione delle tabelle dei prezzi marginali.....	12
13.6 Redazione delle tabelle di valutazione.....	14
13.7 Sintesi valutativa e verifica dei risultati.....	14
14 CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	15
CONCLUSIONI	15
ELENCO ALLEGATI.....	17

PREMESSA

La presente valutazione è prevista ai sensi dello specifico accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n. 37262 del 18-04-2019, stipulato tra Agenzia delle Entrate ed "Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa" (di seguito "Ente C.R.I.") ex art. 8 comma 2 del decreto legislativo 28-09-2012, n. 178.

Lo scopo dell'attività di cui trattasi, consistente nella stima di una unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà dell'Ente C.R.I. sita in comune di Acqui Terme, via Angela Casagrande civico 9, è quello di determinare il più probabile valore di mercato della stessa per una successiva alienazione a mezzo di asta pubblica tramite il Consiglio Nazionale del Notariato, dovendo l'Ente C.R.I. dismettere il proprio patrimonio immobiliare ai sensi del decreto legislativo sopra richiamato.

A tal fine, in data **15-05-2019**, è stato eseguito il sopralluogo, per rilevare stato di fatto e caratteristiche specifiche dell'immobile da valutare e, nel frattempo, eseguire le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico - estimativi da prendere a riferimento.

L'epoca di riferimento della valutazione è aprile 2019.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'immobile oggetto di valutazione è sito al limitare del centro storico dell'abitato, a ridosso della linea ferroviaria e nelle vicinanze della Piazza Giacomo Matteotti, non lontano da Piazza Italia e Corso Bagni, zona di apprezzabile richiesta commerciale, dotata di tutte le infrastrutture e servizi pubblici o privati.

Il circondario è caratterizzato da edifici di tipo condominiale risalenti principalmente alla seconda metà del secolo scorso e in parte antecedenti, aventi destinazioni d'uso diverse, principalmente residenziale e commerciale, ed in minima parte terziario privato (*vedasi estratto di mappa, allegato 1*).

2 CARATTERISTICHE ED UTILIZZO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, sita in via Angela Casagrande civico 9, è un alloggio ubicato al piano primo (secondo fuori terra) in fabbricato condominiale risalente agli anni sessanta del secolo scorso, a sei piani (sette fuori terra), costituito da più unità immobiliari a destinazione prevalentemente residenziale, ed in parte a terziario.

L'edificio, con ascensore, realizzato in muratura ordinaria e cemento armato, si presenta in normale stato di conservazione e di manutenzione, con facciata esterna parte in mattoni paramano e parte rivestita in materiale lapideo, con copertura in tegole su più falde.

L'alloggio, attualmente non abitato ed a disposizione della locale sede dell'Ente C.R.I., è accessibile dalla scala "C" del condominio; si sviluppa al piano primo dell'edificio, con un solo affaccio sulla via Angela Casagrande mediante le quattro finestre presenti sul fronte nord-ovest. Non sono presenti balconi. Al piano seminterrato si trova un locale cantina pertinenziale. L'unità immobiliare, sufficientemente disimpegnata, è costituita da soggiorno, cucina ed una camera, ed è dotata di un solo bagno. I pavimenti delle camere sono in piastrelle di graniglia. La porta d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura in vetro, la finestre sono in legno con vetri semplici. Il bagno, rifatto in tempi abbastanza recenti, è piastrellato fino ad una altezza di circa 1,50 metri, e dispone di pavimento in ceramica. Il riscaldamento è di tipo condominiale a termosifoni. L'impianto elettrico è sotto traccia. Complessivamente, l'immobile si può ritenere in normali condizioni (*Vedasi documentazione fotografica, allegato 2*).

3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Edilizio Urbano l'unità immobiliare è censita come segue:

fg	particella	sub	categoria	classe	consistenza	R.C.
29	457	46	A/2	4	4 vani	€ 309,87

Il classamento dell'unità immobiliare urbana sub 46 consegue a variazione prot. n. AL0102612 del 04-08-2016 per "*esatta rappresentazione grafica*".

4 CONSISTENZA

La superficie commerciale da utilizzare nei conteggi estimativi è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali depositate presso quest'Ufficio Provinciale – Territorio.

La superficie assunta ai fini della presente valutazione, arrotondata al metro quadrato, è quella risultante agli atti meccanografici del Catasto Fabbricati, calcolata come da **D.P.R. 138/1998** (superficie catastale).

I coefficienti di omogeneizzazione che si riferiscono alle differenti destinazioni d'uso delle superfici lorde, con riferimento sia all'immobile in esame e sia a quelli utilizzati per la comparazione, sono di seguito riportati:

1) *nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;*

In particolare, la superficie catastale è data dalla somma:

a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelle principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*

b) *della superficie delle dipendenze esclusive, quali balconi, terrazzi, computata nella misura del 30%*

c) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura

- del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)
- del 25%, qualora non comunicanti;

Il risultato finale del calcolo delle consistenze, determinato sulla base dei criteri sopra richiamati, è riportato nella seguente tabella:

Identificativo catastale	Piano	Attuale destinazione	Superficie lorda (mq)	Coeff. Omogen. D.P.R. 138/98	superficie mq DPR 138/98
f. 29 m. 457 subalterno 46	primo	vani principali e accessori a servizio diretto	63	1	63
	seminterrato	cantina	16	0,25	4
Totale superficie D.P.R.138/98					67

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

5 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Testo aggiornato con le Varianti Parziali al P.R.G. adottate, ai sensi dell'art. 17 comma 7 e comma 8 LR 56/77, successivamente alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 luglio 2002 n. 16-6763, di approvazione della prima variante e revisione generale, integrato con la variante strutturale di adeguamento al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 25/11/2015 del comune di Acqui Terme, prevede per la zona su cui insiste l'immobile oggetto della presente valutazione, la seguente destinazione urbanistica:

area inclusa nel perimetro del centro storico; edificio di tipo A5: edifici di recente realizzazione aventi caratteristiche in contrasto con il tessuto circostante - art 42 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

Classificazione di cui al progetto definitivo di variante strutturale al P.R.G. di adeguamento al P.A.I., approvato con deliberazione C.C. n. 57 del 25/11/2015, evidenziata nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e nella relazione geologica di adeguamento al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – art. 11.

- porzione circa 70,07 %: CLASSE III – SOTTOCLASSE III B: Porzioni di territorio edificate, ed aree intercluse, caratterizzate da condizioni di elevata pericolosità, dove gli interventi di sistemazione del patrimonio urbanistico esistente devono essere affrontati mediante opere di riassetto territoriale;
- porzione circa 29,93 %: CLASSE II – SOTTOCLASSE II A: Porzioni di territorio interessate dalla Fascia Fluviale C e/o da uno o più fattori penalizzanti. Il rischio idraulico risulta "basso" e comunque associato ad

eventuale ostruzione degli alvei e/o dei manufatti associati ai corsi d'acqua;

- porzione circa 70,00 %: EbA - Aree inondabili da acque con tiranti ingenti (indicativamente $h > 40$ cm) - Aree coinvolgibili da fenomeni con pericolosità elevata ($Tr = 200$ anni);
- porzione circa 30,00 %: Aree inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti (indicativamente $h < 40$ cm) - Aree a bassa probabilità di inondazione (indicativamente con $Tr = 300-500$ anni).

Prescrizioni urbanistiche

Per gli *"Edifici A5 recenti in contrasto con l'esistente"* si riportano sinteticamente i seguenti richiami all'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Edifici di tipo A.5: immobili siti all'interno del centro storico ma realizzati con tipologia stridente in cui esistono elementi, di decorazione o di finitura, particolarmente stridenti e disarmonici.

L'appartenenza dei singoli edifici a tale categoria è individuata sulla tav. 9 del P.R.G.

Per gli edifici di questo tipo sono consentite le destinazioni d'uso e gli interventi previsti per le aree di tipo A3/A, di seguito riportati.

Oltre a questi interventi sono consentiti interventi di demolizione integrale, con recupero della volumetria esistente, nel rispetto dei limiti previsti dall'Art. 7 del DM 1444/68.

Ogni intervento dovrà garantire la conservazione degli elementi architettonici validi e significativi eventualmente ancora esistenti, prevedendo principalmente la rimozione degli elementi stridenti.

Per questi edifici, qualora non sia prevista la rimozione degli elementi e delle caratteristiche stridenti, saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per questi edifici il Comune potrà imporre l'esecuzione delle opere necessarie a ridurre, nei limiti del possibile, l'impatto negativo sul contesto architettonico e urbanistico circostanti, rimuovendo, sostituendo o mascherando le parti giudicate degradanti. Gli edifici per i quali sono ritenuti necessari i suddetti interventi di miglioramento dovranno essere preventivamente individuati ed elencati mediante Deliberazione consiliare nella quale saranno anche elencati, per ciascun edificio, gli elementi giudicati deturpanti e gli interventi necessari per porvi rimedio.

Si richiamano nel seguito le destinazioni d'uso e gli interventi previsti per le aree di tipo A3/A sopra richiamate, di cui all'art. 42 delle N.T.A.

Nelle aree e negli edifici di tipo A.3 (*immobili che fanno parte integrante del tessuto storico – architettonico del centro storico*) sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza ;
- case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti pubblici e privati, servizi pubblici, attività sanitarie e termali pubbliche o private;
- commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR 29/10/99 n. 563-13414 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98).
- uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
- locali pubblici o privati per lo svago, il divertimento, la cultura, purché non siano fonti di molestia e inquinamento acustico;
- autorimesse;
- artigianato di servizio non arrecante nocività e molestia, per spazi inferiori a mq. 500 di superficie utile;
- officine di riparazione non arrecanti nocività e molestia in locali con intensità sonora inferiore od uguale a 65 decibel, per spazi inferiori a mq. 500 di superficie utile ;
- locali ad esclusivo uso di magazzini e depositi, per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, per spazi inferiori ai 500 mq di superficie utile ;
- laboratori di produzione che non presentino alcun carattere di nocività, di molestia (esito sonoro superiore a 65 decibel) e di disturbo, per spazi inferiori ai 500 mq di superficie utile. Tale destinazione è ammessa con esclusivo riferimento a laboratori di produzione esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. All'entrata in vigore del presente PRG il Sindaco potrà con semplice ordinanza imporre il trasferimento delle attività che provochino molestia agli abitanti della zona circostante.

Nel computo dello spazio interessato per le attività di cui ai punti 7 8 9 10 si comprendono sia la parte coperta e chiusa, sia la parte coperta, sia la parte di pertinenza non coperta.

La realizzazione delle destinazioni di cui ai numeri 7 8 9 10 è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, il tipo di lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico):

In tutte le aree di tipo A non sono fissati indici di Utilizzazione Fondiaria od altri parametri urbanistici ed edilizi. Unicamente per le aree di tipo A.3 è consentita la modifica e il lieve sopralzo del filo di gronda onde ottenere l'allineamento e l'armonizzazione con gli edifici adiacenti, in caso di interventi su edifici esistenti eseguiti mediante demolizione e ricostruzione è fatto obbligo di mantenere gli attuali parametri urbanistici ed edilizi.

Interventi ammessi:

Per quanto riguarda gli interventi ammessi le aree A3 si differenziano in aree "A3/A" ed in aree "A3/B"; si riportano di seguito quelli previsti per gli edifici ed aree di tipo "A3/A":

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria ;
- ristrutturazione edilizia di tipo A, con eventuale realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno della cubatura esistente, senza modificazione delle quote degli orizzontamenti interni
- ristrutturazione edilizia di tipo B (pesante)
- recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati senza modifica delle strutture orizzontali
- recupero integrale dei volumi esistenti e aventi utilizzazioni improprie con realizzazione di interventi ben integrati nel tessuto storico- architettonico del centro storico
- demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino nel tessuto urbanistico e architettonico elementi di interesse documentario
- costruzione di autorimesse al servizio di edifici esistenti, nel sottosuolo od all'interno di volumi esistenti, con realizzazione di interventi ben integrati nel tessuto edilizio - architettonico del centro storico.
- nei casi in cui l'immobile sia interessato da un irreversibile stato di degrado saranno consentiti interventi di demolizione e ricostruzione rivolta al ripristino delle caratteristiche architettoniche e decorative originarie. In tal caso è consentito il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi esistenti, entro il limite massimo stabilito dall'Art. 7 del DM 2/4/68 n. 1444.

6 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Non si ha notizia delle certificazioni a norma di Legge in materia impiantistica ed energetica, per cui la valutazione viene eseguita presumendo la conformità degli stessi alle norme vigenti.

7 DIRITTI REALI

L'immobile, all'attualità, risulta iscritto in Catasto Fabbricati alla Ditta "Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa" con sede in Roma, proprietà per 1/1, C.F. 01906810583 (*vedasi visura catastale, allegato 4*).

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

8 INDIVIDUAZIONE E SCOPO DELLA STIMA

Ogni valutazione ha un proprio motivo o scopo che la promuove e che ne rappresenta l'elemento preliminare e indispensabile, poiché in funzione dello scopo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

La valutazione richiesta dalla committenza è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi per una successiva alienazione del medesimo a mezzo di asta pubblica tramite il Consiglio Nazionale del Notariato, dovendo l'Ente C.R.I. dismettere il proprio patrimonio immobiliare.

9 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

In base alle informazioni e agli elementi in possesso, considerando l'andamento del locale mercato immobiliare, per il fabbricato a destinazione residenziale, si è adottato un procedimento di stima di tipo diretto, che meglio si adatta al caso in esame, ricercando il "valore di mercato" dell'oggetto di stima.

Nel procedimento adottato si è tenuto in debito conto lo scopo per cui la stima è richiesta, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, la posizione degli immobili nel contesto territoriale e la loro specifica destinazione d'uso e le possibili trasformazioni ammesse dal vigente P.R.G.

Il valore periziato esposto, con riferimento alle locali risultanze del mercato immobiliare ed all'andamento delle quotazioni nel corso dell'ultimo quinquennio, è riferito alla piena proprietà, nelle ipotesi che il bene sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, e che rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale, poiché dal sopralluogo effettuato non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

10 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

10.1 Analisi generale del mercato

Il "*FOCUS provinciale – Alessandria*", elaborato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, ha rilevato che nel periodo I semestre 2017-I semestre 2018, il mercato immobiliare residenziale dell'intera provincia di Alessandria ha manifestato un'ulteriore flessione delle compravendite, valutate in numero di transazioni normalizzate, che si è

attestato sul -2,9%. Rispetto a tale dato, per quanto attiene localmente la zona dell'acquese, si è rilevata una minore flessione in raffronto al quadro medio provinciale, pari a circa -1,6%.

In merito alle quotazioni generali provinciali, nel passato diminuite fortemente soprattutto nel biennio 2009-'10, nel I semestre 2018 risultano ancora in decrescita rispetto a quelle del II semestre 2017: -1,6%.

Dai dati relativi sia al numero delle compravendite degli immobili residenziali che ai prezzi di queste transazioni, sembra del tutto evidente che la lunga crisi del settore ha avuto e continua ad avere effetti depressivi sia sul numero di compravendite che sui relativi prezzi di mercato, con duraturi effetti negativi che sono ben lungi dall'essere in via di riassorbimento.

10.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento: settore residenziale

A titolo puramente indicativo, la sottostante tabella riporta l'andamento semestrale medio dei valori, dal 1° semestre 2014 al 2° semestre 2018 (ultimo semestre oggetto di analisi), della zona O.M.I. "B1 – Centro storico" del comune di Acqui Terme, dov'è ubicato l'immobile da stimare; si indica il "Valore di Mercato Medio" delle tipologie "abitazioni di tipo civile", considerando lo stato manutentivo "normale".

Dalla tabella si evince un calo consistente fino al I° semestre 2015, poi un aumento sensibile nel 2° semestre 2015, un calo nel I° semestre 2016, un andamento quasi costante fino al 2° semestre 2017, e un ulteriore calo fino al 2° semestre 2018.

semestre	abitazioni civili	
	valore medio €/mq	scarto %
1°/2014	1125,00	0,00
2°/2014	920,00	-18,22
1°/2015	810,00	-11,96
2°/2015	1025,00	26,54
1°/2016	925,00	- 9,76
2°/2016	940,00	1,62
1°/2017	945,00	0,53
2°/2017	945,00	0,00
1°/2018	875,00	- 7,41
2°/2018	865,00	- 1,14

11 METODO ESTIMATIVO ADOTTATO: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO

Con le informazioni e gli elementi in possesso si svolge la stima applicando il criterio del più probabile valore di mercato, adottando il procedimento sintetico-comparativo pluriparametrico, derivato dal Market Comparison

Approach (MCA), in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di dati campione, allineati cronologicamente e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. E' una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua mediante una specifica unità di misura corrente (ad esempio: metri quadrati, percentuale, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per i gradi secondo una scala cardinale mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente, normale, ottimo).

Il procedimento MCA in esame si articola nelle seguenti fasi:

indagini di mercato e costituzione del campione: si svolgono ricerche utilizzando come fonti le banche dati a disposizione dell'Agenzia, come atti di compravendita, stime eseguite dall'ufficio, pubblicazioni specializzate del settore, ecc;

test di ammissibilità: si effettua un'indagine sulla possibilità di utilizzare dati, desunti dalle fonti sopra indicate, di valore non prossimo all'epoca di stima o riferiti a diversa zona O.M.I.;

redazione della tabella dei dati: si traducono in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche degli immobili in comparazione ammissibile dell'immobile da stimare;

redazione della tabella dei prezzi marginali: si determinano per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quelli che esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa;

redazione della tabella di valutazione: si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare.

12 SCELTA DELLE CARATTERISTICHE

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assumono come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione, con riferimento ad unità ad uso residenziale come quella in esame:

caratteristiche dell'edificio ad uso residenziale:

- C₁ – localizzazione di dettaglio;
- C₂ – tipologia architettonica;
- C₃ – stato manutentivo immobile;

caratteristiche dell'unità immobiliare:

- C₄ – consistenza ragguagliata;
- C₅ – livello di piano;
- C₆ – orientamento prevalente;
- C₇ – qualità dell'affaccio prevalente;
- C₈ – stato manutentivo dell'unità immobiliare.

13 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

13.1 Indagini di mercato e costituzione del campione a destinazione residenziale

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare, si sono condotte indagini nell'ambito degli atti di compravendita, che hanno permesso di reperire l'insieme di unità comparabili, site nello stesso Comune e nelle vicinanze dell'immobile oggetto di valutazione ed all'interno della stessa zona O.M.I., ed elencate sinteticamente come segue:

- C_a)** Atto notaio Gabriele Garbarino n. 171270/24373 del 18-06-2018;
- C_b)** Atto notaio Eugenio Torello n. 122089/21646 del 05-05-2017;
- C_c)** Atto notaio Gabriele Garbarino n. 170592/23846 del 25-10-2017;
- C_d)** Atto notaio Luca Lamanna n. 13192/9075 del 12-07-2018;
- C_e)** Atto notaio Luca Lamanna n. 12555/8617 del 25-10-2017;

La seguente tabella riepiloga la composizione del campione:

dato campione	fonte	descrizione immobile		epoca	prezzo (€)	valore unitario (€)
		tipologia	ubicazione			
Ca	Atto di c/vendita	abitazione civile	Galleria Matteotti, 7	1° sem. 2018	54.000,00	794,12
Cb	Atto di c/vendita	abitazione civile	Via Casagrande, 1	1° sem. 2017	49.000,00	790,32
Cc	Atto di c/vendita	abitazione civile	Via Casagrande, 9	2° sem. 2017	62.000,00	775,00
Cd	Atto di c/vendita	abitazione civile	Corso Italia, 18	2° sem. 2018	59.000,00	855,07
Ce	Atto di c/vendita	abitazione civile	Via De Gasperi, 11	2° sem. 2017	55.000,00	887,10

13.2 Tabella di comparazione

Vi sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per gli immobili da stimare e per i "dati campione" (vedasi tabella di comparazione, allegato 5a).

13.3 Test di ammissibilità

Test normalmente utilizzato quando l'insieme dei comparabili contiene dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni in zone urbane non omogenee.

Nello specifico, per i comparabili Ca, Cb, Cc, e Ce sussiste disomogeneità riguardo l'aspetto del prezzo relativo ad epoche diverse.

Per tale motivo si procede ad una omogeneizzazione dei campioni scelti, rispetto all'epoca, al fine di ricondursi alla situazione tipo, necessaria per la corretta applicazione del procedimento comparativo pluriparametrico; per cui si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale O.M.I. della zona degli immobili di confronto nell'epoca della stima ed il valore centrale O.M.I. della zona degli immobili di confronto nell'epoca di stima degli immobili oggetto di valutazione (*vedasi tabella test di ammissibilità, allegato 5b*).

13.4 Redazione della tabella dei dati

Vi sono riportate, sia per gli immobili in comparazione che per gli immobili da valutare, le caratteristiche che, rispetto ad altre, si ritiene contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo e che presentino variazioni nell'ammontare tra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si precisa quanto segue:

- nel caso delle caratteristiche quantitative, si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura;
- nel caso delle caratteristiche qualitative, si inserisce nella tabella il punteggio, per ogni nomenclatore, che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile.

Per le caratteristiche qualitative, i punteggi da utilizzare per compilare la tabella dei dati sono desunti sulla base degli apprezzamenti del mercato locale (*vedasi tabella dei dati, allegato 5c*).

13.5 Redazione della tabella dei prezzi marginali

è compilata prelevando gli elementi necessari dalla tabella dei dati e dalla tabella del test di ammissibilità e determinando per ogni caratteristica il prezzo marginale, cioè il dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di un'unità di quella caratteristica. Non sono valorizzati nella tabella, perché inutili ai fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto.

Nello specifico i prezzi marginali sono quantificati come segue.

Per quanto riguarda l'edificio:

- nel caso della caratteristica qualitativa "localizzazione di dettaglio", applicando l'incidenza elementare (coefficiente Kci) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 5 %, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale e da alcuni testi di estimo;

- nel caso della caratteristica qualitativa "tipologia architettonica", applicando l'incidenza elementare (coefficiente Kci) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 10 %, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale e da alcuni testi di estimo;
- per la caratteristica qualitativa "stato manutentivo dell'immobile", applicando l'incidenza elementare alla superficie ragguagliata dell'unità oggetto di stima; trattandosi di un valore unitario, l'incidenza elementare è determinata dal costo da sostenere per portare lo stato manutentivo da scadente a normale.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

- per la caratteristica quantitativa "consistenza ragguagliata", considerando i prezzi unitari omogeneizzati degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo marginale il minimo dei prezzi unitari omogeneizzati individuati P_{min} (cfr. M. Simonotti - Metodi di stima immobiliare - Dario Flaccovio Editore s.r.l. - Edizione 2006);
- nel caso della caratteristica qualitativa "livello di piano", applicando l'incidenza elementare (coefficiente Kci) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari all'1 % è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale e da alcuni testi di estimo;
- nel caso della caratteristica qualitativa "orientamento prevalente", applicando l'incidenza elementare (coefficiente Kci) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari all'1 %, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale e da alcuni testi di estimo;
- nel caso della caratteristica qualitativa "qualità dell'affaccio prevalente", applicando l'incidenza elementare (coefficiente Kci) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 2 % è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale e da alcuni testi di estimo (vedasi tabella dei prezzi marginali, allegato 5d).
- per la caratteristica qualitativa "stato manutentivo dell'unità immobiliare", applicando l'incidenza elementare alla superficie ragguagliata dell'unità oggetto di stima; trattandosi di un valore unitario, l'incidenza elementare è determinata dal costo da sostenere per portare lo stato manutentivo da scadente a normale.

13.6 Redazione della tabella di valutazione

In questa tabella si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e gli immobili da stimare (vedasi tabella di valutazione, allegato 5e).

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE DA STIMARE S	
ambito	N°	denominazione	quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cd	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Ce	correzione prezzo ΔPj		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C2	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C3	stato manutentivo immobile	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	-1	-709,39	5	3.546,96	-13	-9.222,09	-2	-1.418,78	5	3.546,96		
	C5	livello di piano	0	0,00	-3	-1.345,56	-4	-2.270,05	-2	-1.180,00	2	1.006,88		
	C6	orientamento prevalente	0	0,00	-2	-897,04	1	567,51	0	0,00	-1	-503,44		
	C7	qualità dell'affaccio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI			sommatoria delle correzioni di prezzo $\sum \Delta P_j$		prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{CI}		prezzo corretto $P'_{CI} = P_{CI} + \sum \Delta P_j$		prezzo unitario corretto $P'_{CI} = P'_{CI} / S_s$		scostamento percentuale $\Delta\%$			
			-709,39		1.304,37		-10.924,63		-2.598,78		4.050,40			
			53.382,86		44.851,85		56.751,32		59.000,00		50.343,92			
			52.673,47		46.156,22		45.826,69		56.401,22		54.394,31			
			786,17		688,90		683,98		841,81		811,86		p medio	762,54
			3,10%		-9,66%		-10,30%		10,39%		6,47%			
			786,17		688,90		683,98		841,81		811,86		ps = medio	762,54
			3,10%		-9,66%		-10,30%		10,39%		6,47%		Ps	51.090

13.7 Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Compilata la tabella di valutazione, si verifica che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, sia inferiore all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima, ($\pm 15\%$), e si determina il più probabile valore unitario degli immobili oggetto di valutazione attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto. I prezzi unitari corretti degli immobili in comparazione presentano uno scostamento percentuale $\Delta\%$ in valore assoluto, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, inferiore all'alea prevista.

Si è così ottenuto il prezzo unitario corretto che è pari a 762,54 €/mq, in cifra tonda **760,00 €/mq**;

La tabella seguente indica il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, stimato in base a superficie ragguagliata, valore unitario individuato, epoca di riferimento e considerazioni svolte:

riferimenti catastali	tipologia immobile	superficie ragguagliata	valore unitario €/mq	più probabile Valore di Mercato dell'immobile
f. 29 m. 457 sub. 46	locali attualmente a disposizione della locale sede dell'Ente C.R.I.	mq 67	760,00	€ 50.920,00 (cinquantamilanovecentoventi/00)

14 CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio, al 2° semestre 2018, con riferimento al comune di Acqui Terme, per edifici di recente costruzione in stato manutentivo normale, nella zona O.M.I. "B1 - centro storico", per la tipologia edilizia "Abitazioni civili", indica valori unitari di mercato compresi tra **760,00 €/mq e 970,00 €/mq** (vedasi valori di mercato O.M.I., allegato 6).

Il valore unitario adottato nella presente stima, pari a 760,00 €/mq, rientra nell'intervallo sopra indicato, ed è da ritenersi quindi conforme alle rilevazioni O.M.I. per la zona ed il periodo di riferimento in esame, considerato che l'immobile si trova in prossimità della delimitazione del centro storico.

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata richiesta dall' "Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa" ai sensi dello specifico accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n. 37262 del 18/04/2019, stipulato tra Agenzia delle Entrate e l'Ente C.R.I. stesso, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in comune di Acqui Terme, via Angela Casagrande civico 9, per una successiva vendita dello stesso.

A tal fine, in data **15-05-2019**, è stato eseguito il sopralluogo, per rilevare stato di fatto e caratteristiche specifiche dell'immobile da valutare e, nel contempo, eseguire le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico - estimativi da prendere a riferimento.

L'epoca di riferimento della valutazione è aprile 2019.

In base alle informazioni ed agli elementi in possesso, si è svolto il compito estimativo applicando il criterio del più probabile valore di mercato attraverso l'adozione del **procedimento sintetico-comparativo pluriparametrico** derivato dal *Market Comparison Approach*, procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche, che si è articolata nelle seguenti fasi:

- Indagini di mercato e costituzione del campione: ricerche nella banca dati O.M.I. - U.P. di Alessandria (da transazioni d'immobili con caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'oggetto di stima);
- Test d'ammissibilità: usato quando l'insieme dei comparabili contiene dati di mercato relativi ad epoche o localizzazioni in zone urbane non omogenee;
- Tabella dati: tradotti in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche degli immobili in comparazione e dell'immobile da stimare;
- Tabella dei prezzi marginali: determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di un'unità di quella caratteristica;
- Tabella di valutazione: effettuati i calcoli per confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparabile e l'immobile da stimare;
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati: dalla tabella di valutazione si è effettuata la somma algebrica, per ciascun immobile di confronto, del prezzo iniziale e della correzione di prezzo, ricavando il "prezzo corretto"; verificato che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al loro valore unitario medio, risultasse inferiore all'alea estimativa ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima ($\pm 15\%$), si è determinato il più probabile valore unitario dell'immobile in esame con la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili a confronto.

Per le considerazioni e le valutazioni svolte, si indica nella seguente tabella, **riferita ad aprile 2019**, il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, per la piena ed intera proprietà:

referimenti catastali	tipologia immobile	superficie ragguagliata	valore unitario €/mq	più probabile Valore di Mercato dell'immobile
f. 29 m. 457 sub. 46	locali attualmente a disposizione della locale sede dell'Ente C.R.I.	mq 67	760,00	€ 50.920,00 (cinquamilanovecentoventi/00)

T

Trattandosi di una perizia di stima mediante procedimento sintetico-comparativo, è ordinariamente accettabile per le valutazioni immobiliari condotte attraverso tale metodo un'alea di circa il $\pm 15\%$, per cui si ritiene che

in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato dell'immobile stimato.

Alessandria, 28 maggio 2019

Il Responsabile Tecnico

Silvano DI STEFANO

(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE

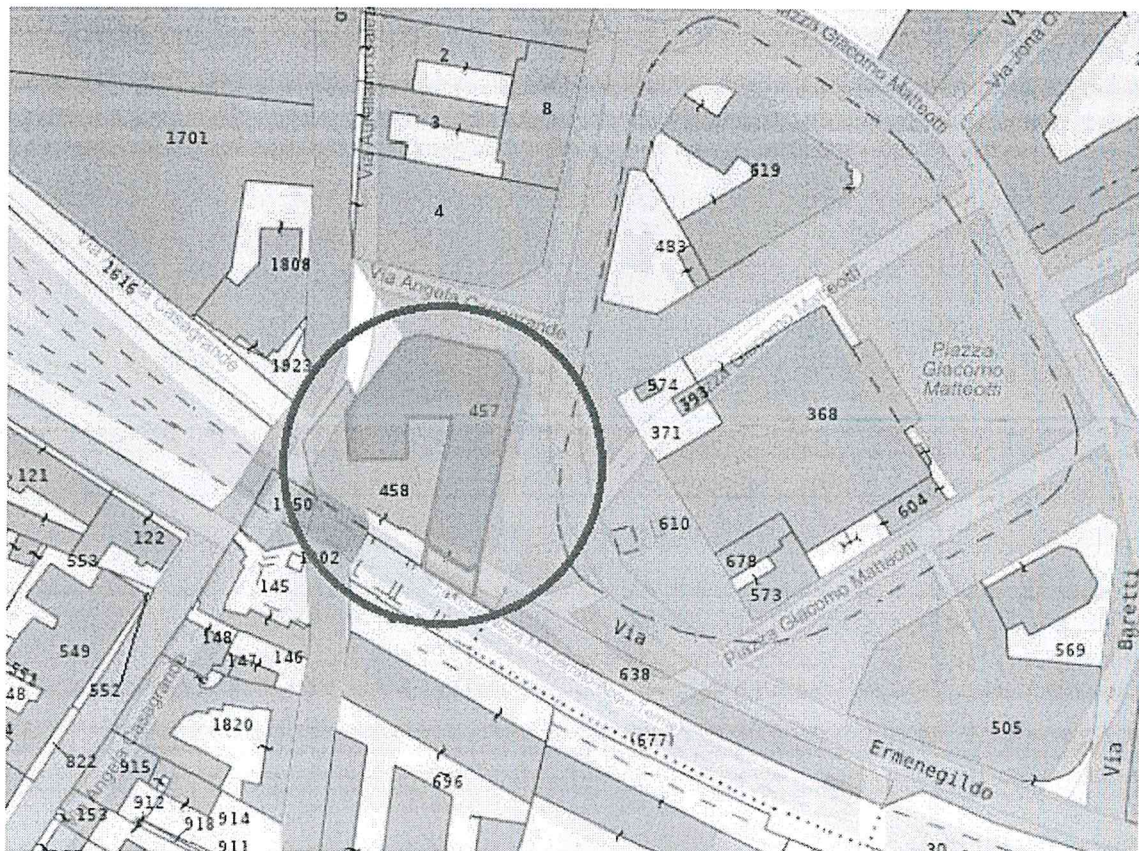
Dott. Vincenzo GIGLIO

(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

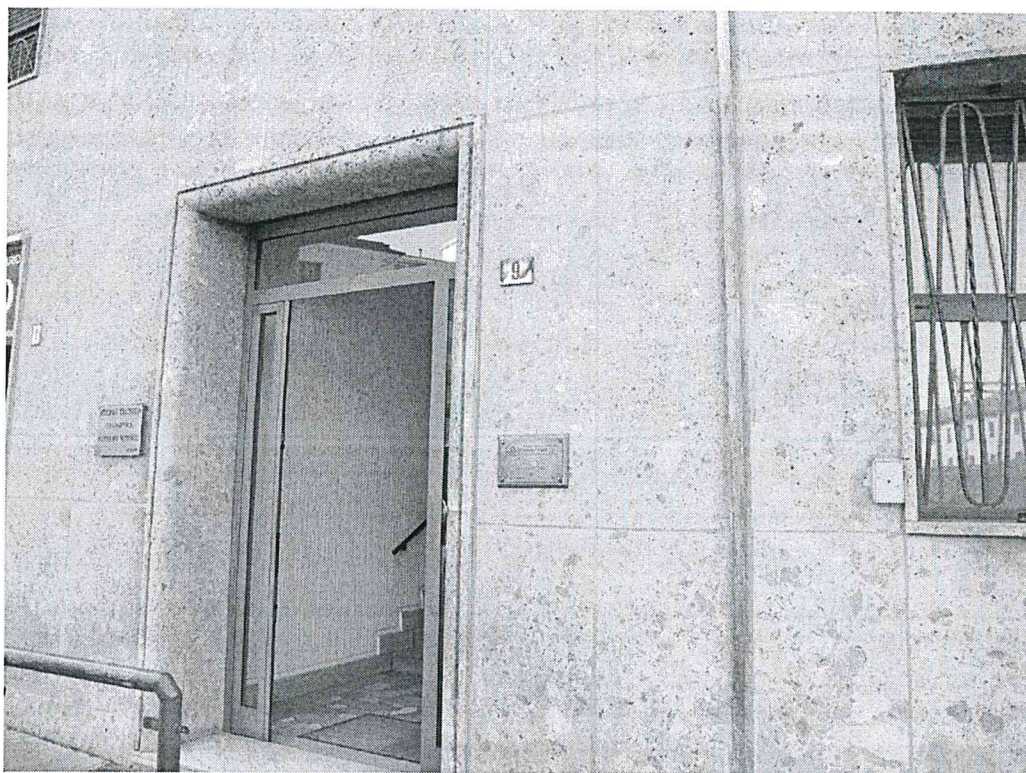
- allegato 1 estratto di mappa catasto terreni;**
- allegato 2 documentazione fotografica.;**
- allegato 3 stralcio P.R.G.C.;**
- allegato 4 visura catastale;**
- allegato 5 tabelle M.C.A.;**
- allegato 6 tabella O.M.I. – quotazioni di mercato;**
- allegato 7 inquadramento della zona O.M.I.**

Allegato 1 – estratto di mappa catasto terreni



AGENZIA delle ENTRATE – Direzione Provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Arnaldo da Brescia 19 – 15121 Alessandria (AL) – tel. 01312001 – e-mail: dp.alessandria.uptalessandria@agenziaentrate.it

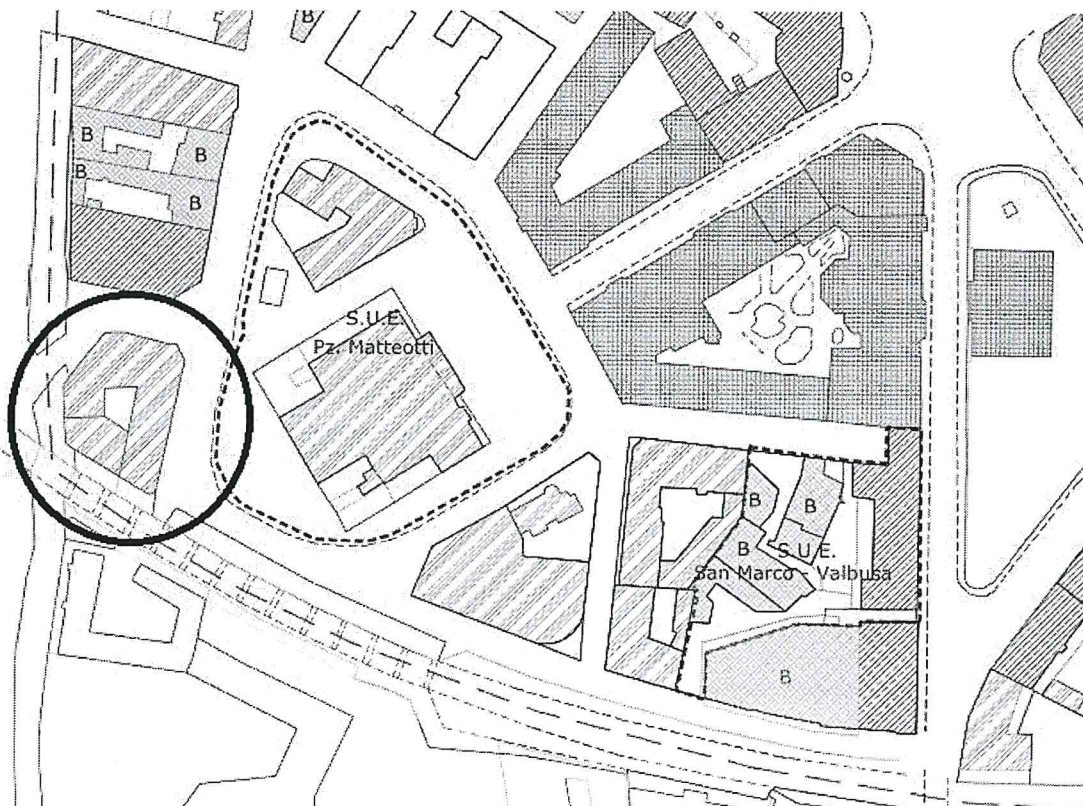
Allegato 2 - documentazione fotografica



AGENZIA delle ENTRATE – Direzione Provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Arnaldo da Brescia 19 – 15121 Alessandria (AL) – tel. 01312001 – e-mail: dp.alessandria.uptalessandria@agenziaentrate.it



Allegato 3 – stralcio P.R.G.C.



AGENZIA delle ENTRATE – Direzione Provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Arnaldo da Brescia 19 – 15121 Alessandria (AL) – tel. 01312001 – e-mail: dp.alessandria.uptalessandria@agenziaentrate.it

Allegato 4 – visura catastale

Data: 21/05/2019 - Ora: 10.53.02

Operatore: DSTSVN56E15A182F Pag: 1 Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2019

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Servizi tecnici istituzionali - non sono consentiti altri usi

Comune di ACQUI TERME (Codice: A052) - Provincia di ALESSANDRIA - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub			
	29	457	46			
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		A/2	4	4 vani	Totale: 67 m² Totale escluse aree scoperte**: 67 m²	Euro 309,87

Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2017 protocollo n. AL0092050 in atti dal 04/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13016.1/2017)

Indirizzo VIA ANGELA CASAGRANDE n. 3 piano: S1-1;
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A052 - Sezione - Foglio 29 - Particella 457

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI

1 ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA

CODICE FISCALE

01906810583*

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprieta' per 1/1

Dati derivanti da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 16/01/2018 protocollo n. AL0045213 Volturna in atti dal 30/04/2019 Repertorio n.: 172 Rogante: STATO ITALIANO Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA del 16/01/2018 DOMANDA VARIAZIONE RAGIONE SOCIALE (n. 3138.1/2019)

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Allegato 5 tabelle MCA

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE DA STIMARE S
fonte			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
			Atto Rep. N. 171270/24373	Atto Rep. n. 122089/21646	Atto Rep. n. 170592/23846	Atto Rep. N. 13192/9075	Atto Rep. N. 12555/8617	
prezzo o valore			54.000	49.000	62.000	59.000	55.000	
dati identificativi	Indirizzo	toponimo	Galleria Matteotti	Via Casagrande	Via Casagrande	Corso Italia	Via De Gasperi	Via Casagrande
		n° civico	7	1	9	18	11	9
	catastali	foglio	29	29	29	28	28	29
		particella	505	457	457	482	337	457
		subalterno	44	38	65	89	145	46
epoca dato	Semestre anno		1° 2018	1°-2017	2°-2017	2° 2018	2° 2017	2° 2018
zona OMI	denominazione		B1	B1	B1	B1	B1	B1
	abitazioni	valore max €/mq (epoca dato)	1050	1050	1100	970	1100	970
		valore min €/mq (epoca dato)	700	840	790	760	790	760
		valore max €/mq (epoca stima)	970	970	970	970	970	970
		valore min €/mq (epoca stima)	760	760	760	760	760	760
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata						
		normale	X	X	X	X	X	X
		di pregio						
	tipologia architettonica	economica						
		civile	X	X	X	X	X	X
unità immobiliare	superfici (mq)	signorile						
		scadente						
		normale	X	X	X	X	X	X
	livello di piano	ottimo						
		sup. coperte						
		balconi e terrazzi						
	orientamento prevalente	giardini						
		cantine e soffitte comunicanti						
		cantine e soffitte non comunicanti						
	qualità dell'affaccio prevalente	sup. ragguagliate	68	62	80	69	62	67
		con ascensore	X	X	X	X	X	X
		senza ascensore						
unità immobiliare	stato manutentivo unità immobiliare	N° piano	3	4	6	2	5	1
		ultimo						
		attico						
	qualità dell'affaccio prevalente	N			X			
		NE-NO						
		E-O	X			X		X
	stato manutentivo unità immobiliare	SE-SO					X	
		S		X				
		scadente						
	stato manutentivo unità immobiliare	normale	X	X	X	X	X	X
		di pregio						
		ottimo						

TABELLE DI CALCOLO Tab. comparazione	
ALLEGATO N. 5a	data aprile 2019

AGENZIA delle ENTRATE – Direzione Provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Arnaldo da Brescia 19 – 15121 Alessandria (AL) – tel. 01312001 – e-mail: dp.alessandria.uptalessandria@agenziaentrate.it

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE DA STIMARE	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	S	
	zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	B1	
							VOMI min	760
							VOMI max	970
							C' (€/mq)	250
							C'' (€/mq)	250
							costo unitario da normale a ottimo	250
							epoca stima	2° 2018
							valore centrale OMI residenziale	865
							zona ed epoca subject	
epoca del dato	semestre OMI	1° 2018	1° 2017	2° 2017	2° 2018	2° 2017		
	valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile (€)	875	945	945	865	945		
	coefficiente di epoca KEi	0,99	0,92	0,92	1,00	0,92		
	VOMI epoca stima/VOMI epoca comparabile							
localizzazione generale	valore centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca stima (€)	865	865	865	865	865		
	coefficiente di zona KLi	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
	VOMI zona subject/VOMI zona comparabile							
	consistenza raggiunti STCi (mq)	68	62	80	69	62		
	prezzo unitario pci = Pci/STci (€/mq)	794,12	790,32	775,00	855,07	887,10	(VOMI min-C') prezzo min ammissibile	510
	prezzo unitario omogeneizzato p'ci = pci x KEi x KLi (€/mq)	785,04	723,42	709,39	855,07	812,00	(VOMI max+C'') prezzo max ammissibile	1220
	prezzo omogeneizzato Pci = p'ci x STci (€)	53.382,86	44.851,85	56.751,32	59.000,00	50.343,92		
	dato ammissibile (SI/NO)	SI	SI	SI	SI	SI		

TABELLE DI CALCOLO
Tab. test ammissibilità

ALLEGATO
N. 5b

data
aprile 2019

AGENZIA delle ENTRATE - Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale - Territorio
Via Arnaldo da Brescia 19 - 15121 Alessandria (AL) - tel. 01312001 - e-mail: dp.alessandria.uptalessandria@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE DA STIMARE S
ambito	N°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca quantità o numero	Cb quantità o numero	Cc quantità o numero	Cd quantità o numero	Ce quantità o numero	
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1	1	1
			normale	1						
			di pregio	2						
	C2	tipologia architettonica	economica	0	1	1	1	1	1	1
			civile	1						
			signorile	2						
	C3	stato manutentivo immobile	scadente	0	1	1	1	1	1	1
			normale	1						
			ottimo	2						
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata		mq	68	62	80	69	62	67
	C5	livello di piano	ascensore	si no	5	8	9	7	3	5
			seminterrato	0 0						
			terra	3 3						
			rialzato	5 5						
			primo	6 6						
			secondo	7 5						
			intermedio (n=n°piano)	8 7-n						
			ultimo (n=n°piano)	9 8-n						
			attico (n=n°piano)	13 12-n						
	C6	orientamento prevalente	N	0	2	4	1	2	3	2
			NE-NO	1						
			E-O	2						
			SE-SO	3						
			S	4						
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0	1	1	1	1	1	1
			normale	1						
			di pregio	2						
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0	1	1	1	1	1	1
			normale	1						
			ottimo	2						

TABELLE DI CALCOLO
Tabella dei dati

ALLEGATO

N. 5c

data
aprile 2019

AGENZIA delle ENTRATE - Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale - Territorio
Via Arnaldo da Brescia 19 - 15121 Alessandria (AL) - tel. 01312001 - e-mail: dp.alessandria.uptalessandria@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	N°	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff. K _{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	KC1xPCi	€	0,05	2.669,14	2.242,59	2.837,57	2.950,00	2.517,20
	C2	tipologia architettonica	KC2xPCi	€	0,10	5.338,29	4.485,19	5.675,13	5.900,00	5.034,39
	C3	stato manutentivo immobile	KC3xSTs	€	100,00	6.700,00	6.700,00	6.700,00	6.700,00	6.700,00
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	KC4xPmin	C/mq	1	709,39	709,39	709,39	709,39	709,39
	C5	livello di piano	KC5xPCi	€	0,01	533,83	448,52	567,51	590,00	503,44
	C6	orientamento prevalente	KC6xPCi	€	0,01	533,83	448,52	567,51	590,00	503,44
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	KC7xPCi	€	0,02	1.067,66	897,04	1.135,03	1.180,00	1.006,88
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	KC8xSTs	€	150,00	10.050,00	10.050,00	10.050,00	10.050,00	10.050,00

TABELLE DI CALCOLO Tab. prezzi marginali	
ALLEGATO N. 5d	data aprile 2019

AGENZIA delle ENTRATE - Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale - Territorio
Via Arnaldo da Brescia 19 - 15121 Alessandria (AL) - tel. 01312001 - e-mail: dp.alessandria.uptalessandria@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE DA STIMARE S	
ambito	N°	denominazione	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		p medio	762,54		
			quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cd	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Ce	correzione prezzo ΔP_j				
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
	C2	tipologia architettónica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
	C3	stato manutentivo immobile	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	-1	-709,39	5	3.546,96	-13	-9.222,09	-2	-1.418,78	5	3.546,96				
	C5	livello di piano	0	0,00	-3	-1.345,56	-4	-2.270,05	-2	-1.180,00	2	1.006,88				
	C6	orientamento prevalente	0	0,00	-2	-897,04	1	567,51	0	0,00	-1	-503,44				
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
		sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma \Delta P_j$		-709,39		1.304,37		-10.924,63		-2.598,78		4.050,40				
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}		53.382,86		44.851,85		56.751,32		59.000,00		50.343,92				
		prezzo corretto $P_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_j$		52.673,47		46.156,22		45.826,69		56.401,22		54.394,31				
		prezzo unitario corretto $p_{Ci} = P_{Ci} / S_i$		786,17		688,90		683,98		841,81		811,86				
		scostamento percentuale $\Delta \%$		3,10%		-9,66%		-10,30%		10,39%		6,47%				
		prezzo unitario corretto finale $p_C = P_{Ci} / S_s$		786,17		688,90		683,98		841,81		811,86				
		scostamento percentuale $\Delta \%$		3,10%		-9,66%		-10,30%		10,39%		6,47%				
														762,54		
													ps = pmedio	762,54		
													Ps	51.090		

TABELLE DI CALCOLO Tab. di valutazione	
ALLEGATO N. 5e	data aprile 2019

Allegato 6 tabella O.M.I. - quotazioni di mercato

AGENZIA delle ENTRATE – Direzione Provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale - Territorio
 Via Arnaldo da Brescia 19 – 15121 Alessandria (AL) – tel. 01312001 – e-mail: dp.alessandria.uptalessandria@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di ALESSANDRIA Valori della zona

Pagina: 1 di 2
 Data: 21/05/2019
 Ora: 11:00:28
 Comune: ACQUI TERME
 Semestre: 2018/2

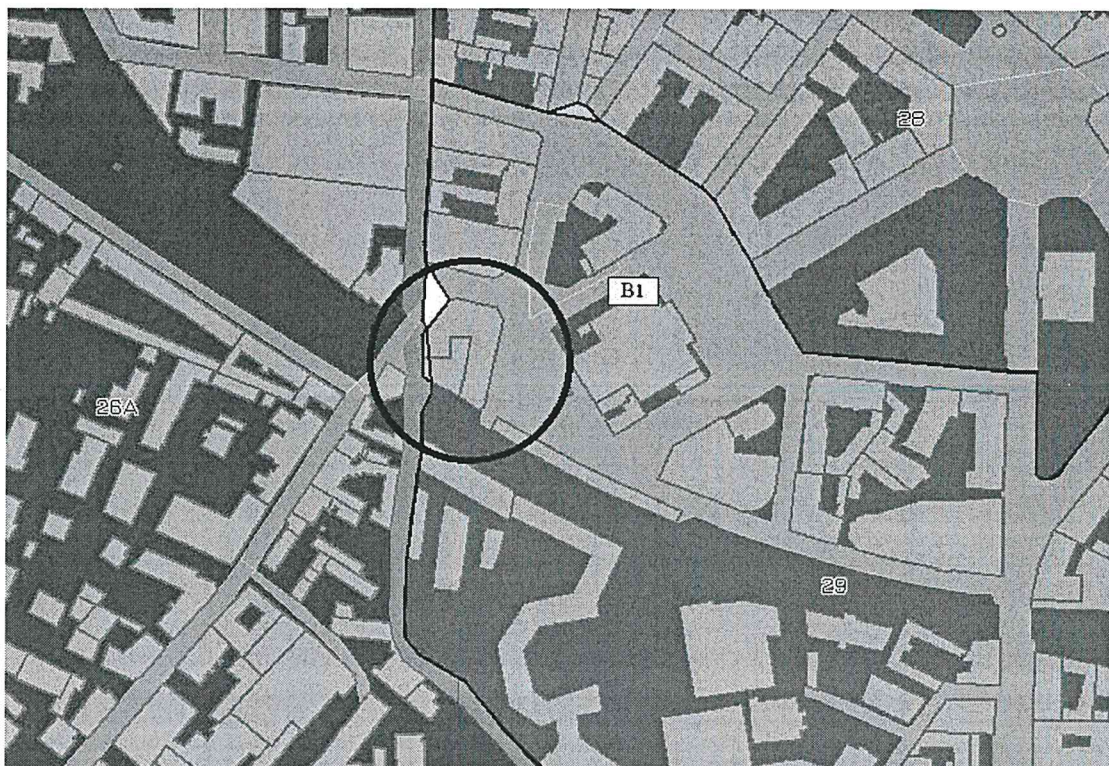
Fascia: Centrale	Zona: B1	Microzona: -
Descrizione: CENTRO STORICO		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'										
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)	N/L	Valori di locazione (€/mq mese)	N/L	R1	R2	C/F	% I.A.
			Min		Min					Min
			Max		Max					Max
Box	N	P	1200	L	4,6	L	4,6	4,8	F	
Posti auto coperti	N	P	750	L	3,1	L	5	6	F	
Abitazioni civili	N	P	760	L	3,2	L	5,1	5,9	F	20 20

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'										
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)	N/L	Valori di locazione (€/mq mese)	N/L	R1	R2	C/F	% I.A.
			Min		Min					Min
			Max		Max					Max
Negozi	N	P	900	L	7,5	L	10	10	F	
Magazzini	N	P	850	L	4,1	L	5,8	5,9	F	20 20

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'										
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)	N/L	Valori di locazione (€/mq mese)	N/L	R1	R2	C/F	% I.A.
			Min		Min					Min
			Max		Max					Max
Uffici	N	P	1200	L	3,5	L	3,5	4,9	F	20 20

Allegato 7 inquadramento zona O.M.I.



AGENZIA delle ENTRATE – Direzione Provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Arnaldo da Brescia 19 – 15121 Alessandria (AL) – tel. 01312001 – e-mail: dp.alessandria.uptalessandria@agenziaentrate.it

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: POSTA CERTIFICATA: ACCORDO DI COLLABORAZIONE
[ENTRATE|AGEDP-AL|REGISTRO UFFICIALE|49864|30-05-2019][128936720|123761240]
Mittente: "Per conto di: dp.Alessandria@pce.agenziaentrate.it" <posta-
certificata@pcert.sogei.it>
Data: 30/05/2019, 11:24
A: entecri@cert.entecri.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 30/05/2019 alle ore 11:24:05 (+0200) il messaggio
"POSTA CERTIFICATA: ACCORDO DI COLLABORAZIONE [ENTRATE|AGEDP-AL|REGISTRO
UFFICIALE|49864|30-05-2019][128936720|123761240]" è stato inviato da
"dp.Alessandria@pce.agenziaentrate.it"
indirizzato a:
entecri@cert.entecri.it
Il messaggio originale è incluso in allegato.
Identificativo messaggio: opec288.20190530112405.30471.50.1.23@pcert.sogei.it

— postacert.eml —

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: ACCORDO DI COLLABORAZIONE [ENTRATE|AGEDP-
AL|REGISTRO UFFICIALE|49864|30-05-2019][128936720|123761240]
Mittente: dp.Alessandria@pce.agenziaentrate.it
Data: 30/05/2019, 11:24
A: entecri@cert.entecri.it

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: ACCORDO DI COLLABORAZIONE

Allegati: 3

"Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 le informazioni contenute in questo messaggio di
posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in
qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente
messaggio è 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).

— Segnatura.xml —

```
<?xml version="1.0" encoding="ISO-8859-1"?><!DOCTYPE Segnatura SYSTEM  
"Segnatura.dtd"><Segnatura><Intestazione><Identificatore>
```


<CodiceAmministrazione>age</CodiceAmministrazione><CodiceA00>AGEDP-AL</CodiceA00>
<NumeroRegistrazione>0049864</NumeroRegistrazione>
<DataRegistrazione>2019-05-30</DataRegistrazione></Identificatore><Origine>
<IndirizzoTelematico
tipo="smtp">dp.Alessandria@pce.agenziaentrate.it</IndirizzoTelematico><Mittente>
<Amministrazione><Denominazione>Agenzia Delle Entrate</Denominazione>
<CodiceAmministrazione>age</CodiceAmministrazione><IndirizzoPostale><Toponimo
dug="Piazza">Turati</Toponimo><Civico>4</Civico><CAP>15121</CAP>
<Comune>ALESSANDRIA</Comune><Provincia>ALESSANDRIA</Provincia></IndirizzoPostale>
</Amministrazione><A00><Denominazione>DIREZIONE PROVINCIALE DI
ALESSANDRIA</Denominazione><CodiceA00>AGEDP-AL</CodiceA00></A00></Mittente>
</Origine><Destinazione confermaRicezione="no"><IndirizzoTelematico
tipo="smtp">entecri@cert.entecri.it</IndirizzoTelematico><Destinatario><Persona>
<Nome/><Cognome>ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA</Cognome></Persona>
</Destinatario></Destinazione><Riservato/><Oggetto>POSTA CERTIFICATA: ACCORDO DI
COLLABORAZIONE</Oggetto><Classifica><Denominazione>Nota trasmissione
elaborati</Denominazione><Livello>02</Livello><Livello>14</Livello>
<Livello>06</Livello></Classifica><Note/></Intestazione><Descrizione><Documento
nome="11129879807875220_trasmissione.pdf.p7m" tipoMIME="" tipoRiferimento="MIME"/>
</Descrizione></Segnatura>

— InfoProtocollo.txt —

<A00>AGEDP-AL</A00><NUMERO_PROTOCOLLO>49864</NUMERO_PROTOCOLLO><DATA>30
/05/2019</DATA><REGISTRO> REGISTRO UFFICIALE </REGISTRO>

Il documento allegato e' stato registrato dall'amministrazione AGE,
aoo DIREZIONE PROVINCIALE DI ALESSANDRIA,
sul registro REGISTRO UFFICIALE,
con numero 49864 e data 30/05/2019

— Allegati: —

dati-cert.xml	926 bytes
postacert.eml	6,2 MB
11129879807875220_trasmissione.pdf.p7m	344 kB
RELAZIONE.pdf.p7m.p7m	4,2 MB
Segnatura.xml	1,5 kB
InfoProtocollo.txt	311 bytes