

prot. n.59300
del 22/10/2019

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore venale di un immobile a destinazione commerciale sito nel comune di Arona (NO), via Paleocapa, n. 42.

Direzione Regionale per il Piemonte – Direzione Provinciale Novara – Ufficio Provinciale Territorio

Viale Curtatone n. 7 – 28100 Novara tel. 0321.678111 – dp.novara.uptnovara@agenziaentrate.it



committente

ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

prot. 59300 del 22.10.2019

Relazione di stima per la determinazione del valore venale di un immobile a destinazione commerciale sito nel comune di Arona (NO), via Paleocapa, n. 42.**INDICE**

PREMESSA	2
PARTE I^ – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	2
1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	2
2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO	2
3 CARATTERISTICHE DEL BENE DA STIMARE	3
3.1 UTILIZZO ATTUALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	3
4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
5 CONSISTENZA	5
PARTE II^ – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	6
6 NORMATIVA E DESCRIZIONE URBANISTICA	6
7 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI	7
8 CRITERI, METODOLOGIE E PROCEDIMENTO	7
PARTE III^ – PROCEDIMENTO COMPARATIVO DERIVANTE DAL MARKET COMPARISON APPROACH	8
9 INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE	8
9.1 TABELLA DI COMPARAZIONE	8
9.2 TEST DI AMMISSIBILITÀ	9
9.3 TABELLA DEI DATI	10
9.4 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	11
9.5 TABELLA DI VALUTAZIONE	12
10 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI.....	13
11 CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO.	14
CONCLUSIONI	14

PREMESSA

La presente valutazione è stata richiesta dall'**Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana** in liquidazione coatta amministrativa con accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. 59300 del 22.10.2019.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il *più probabile valore di mercato* dell'immobile in argomento, la stima è finalizzata all'alienazione dello stesso, a mezzo di asta pubblica.

Il sopralluogo esterno è stato effettuato in data **20/11/2019** e **l'epoca di riferimento della valutazione** è quella del sopralluogo.

PARTE I[^] – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Arona è situata fra la riva sudoccidentale del Lago Maggiore e le colline del Vergante e dista circa 37 km dal capoluogo Novara.

La città dispone di un'ampia offerta di servizi e di opportunità per le attività lavorative ed il tempo libero grazie anche ai collegamenti con importanti snodi aeroportuali e autostradali. Inoltre, l'affaccio sul lago, le varie strutture architettoniche e la sua posizione geografica rendono Arona un'attrattiva per molti turisti.

L'immobile oggetto della valutazione è costituito da un negozio, che fa parte di un edificio condominiale situato tra via Paleocapa e via Monte Grappa; la via Paleocapa, sita nel centro storico, è parallela al corso della Repubblica che costituisce, di fatto, il lungolago di Arona (*zona O.M.I. B1*).

2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'edificio a carattere condominiale, costruito nel 1962, colloca al piano terra l'uso commerciale, mentre ai piani superiori quello residenziale; il retro affaccia su uno spazio privato di pertinenza (cortile) ed i fianchi sono liberi su passaggi carrai.

Il fabbricato si sviluppa su sei piani fuori terra e uno seminterrato così distribuiti:

- piano seminterrato = cantine
- piano terra = 5 negozi
- piano primo = 1 ufficio
- dal piano primo al sesto = 19 abitazioni

La sua struttura architettonica esterna è tipica degli anni '60, caratterizzata da ossatura portante in travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento, le murature

di tamponamento esterne sono in laterizio cassa vuota rifinite a tinteggiatura con alternanza di elementi ceramici, di gres estruso; la copertura a falda è rivestita in coppi; i serramenti sono in legno, completi di avvolgibili; i balconi sono provvisti di ringhiere in ferro e vetro.

L'accesso avviene attraverso il portoncino a vetri che si apre sull'atrio del palazzo, al civico 42. Lo stabile è dotato dei normali impianti tecnologici fissi ed è provvisto di ascensore.

Dal sopralluogo si è appurato che le condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato, considerata la sua vetustà, sono discrete.

3 CARATTERISTICHE DEL BENE DA STIMARE

L'unità immobiliare per la quale è stata richiesta la valutazione si posiziona perfettamente all'angolo sulle vie Paleocapa e Monte Grappa con doppio ingresso al piano terra.

Il negozio è composto da un ampio locale e un wc, con annessa cantina al piano seminterrato, è munito di serramenti in alluminio e vetrine, ed è presumibilmente dotato di tutti gli impianti classici.

3.1 Utilizzo attuale dell'unità immobiliare

In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è adibito a bar, denominato "Bar Monica"





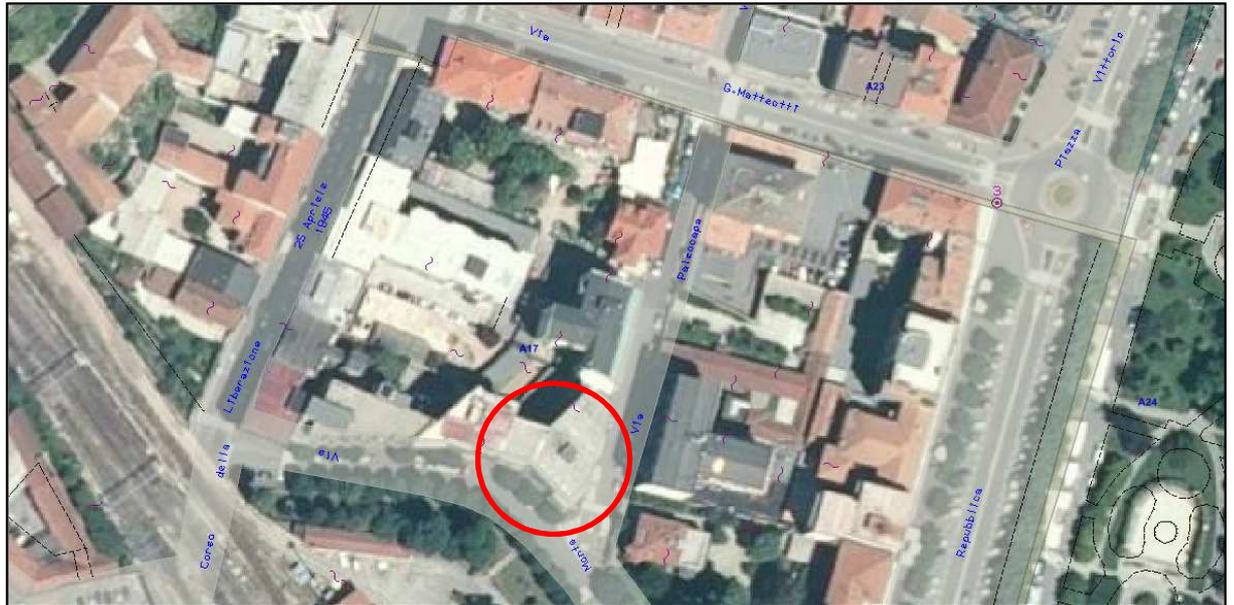
4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Urbano del comune di Arona, l'immobile da valutare risulta attualmente così censito:

sez.	Fg.	p.lla	Sub.	Categoria	Classe	Cons. mq	Rendita	Ditta 1/1
-	17	311	3	C/1	9	126	€ 5.583,31	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE C con sede in ROMA 01906810583

Inquadramento toponomastico





5 CONSISTENZA

La superficie commerciale utilizzata nei conteggi estimativi viene calcolata sulla base delle planimetrie catastali, redatte in scala 1:200, depositate presso quest'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Territorio e risulta computata come da D.P.R. 138/98.

PER I NEGOZI

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie dei locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%

Il risultato finale del calcolo della consistenza, determinata sulla base dei criteri sopra richiamati, si riepiloga nella tabella seguente:

CONSISTENZA (cfr. DPR 138/98) NEGOZI FG. 17 MAPPALE 311 SUB. 3	coeff. Ragg.	sup. (mq)	sup. ragg. (mq)
Superfici vani principali	1,00	126	126
Locali accessori diretti e indiretti comunicanti	0,50		
Locali accessori non comunicanti	0,25	34	8,50
Balconi e terrazzi	0,30		
Aree scoperte	0,10		
SUPERFICIE TOTALE RAGGUAGLIATA IN C.T.			135

PARTE II[^] – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

6 NORMATIVA E DESCRIZIONE URBANISTICA

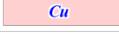
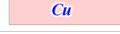
Lo strumento urbanistico generale del Comune di Arona è costituito dalla Variante Generale PRG 2009, approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 32-1481 in data 25/05/2015, pubblicata sul B.U.R. n. 22 del 4/06/2015, subordinatamente all'introduzione di modifiche "ex-officio". Il Consiglio Comunale in data 28/09/2015 con deliberazione n.37 ha preso atto delle modifiche introdotte adottando gli elaborati interessati dalle modifiche "ex-officio" conseguentemente aggiornati.

L'immobile ricade:

		Tessuto Urbano - MixR	Art.16
--	--	-----------------------	--------



AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE		
Serie P3 (scala 1: 5.000)	Serie P4 (scala 1: 2.000)	
		A1- Addensamento storico rilevante
		A3- Addensamento urbano forte
		A4- Addensamento urbano minore

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (BR, Cu, Cp, T)			
		Ambiti di Riqualificazione Urbana	Art.19
		Ambiti di Riqualificazione Produttiva	Art.20
		Ambiti di Riqualificazione Complessa	Art.21
		Ambiti di Nuovo impianto urbano	Art.22
		Ambiti di Nuovo impianto produttivo	Art.23
		Ambiti Tematici	Art.24
		T_01a - Villa Picco	
		T_01b - Cava Fogliotti	
		T_01c - Rocca Borromea	
		T_02 - Villa Cantoni	
		Punti di ritrovamento archeologico	

7 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

La stima viene effettuata nel presupposto che il bene sia esente da pesi e servitù, precisando che dal sopralluogo eseguito non è emerso null'altro di particolare che invalidi tale presupposto.

8 CRITERI, METODOLOGIE E PROCEDIMENTO

Scopo della stima in esame è quello di determinare, alla data del sopralluogo (20/11/2019), il *più probabile valore di mercato* dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trovava a tale data.

Analisi del mercato immobiliare per il segmento "commerciale", tipologia edilizia "negozi" del comune di Arona si presenta sufficientemente dinamico per le compravendite, in particolare per la zona B1 con sufficienti dati di scambio.

Per la ricerca dei comparables, si è fatto ricorso ai dati pubblicati dalla Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi di questa Agenzia, non è stato necessario allargare l'ambito di riferimento alla provincia di Novara vista la disponibilità di compravendite nel comune di Arona.

I valori medi di zona relativi agli immobili in trattazione sono stati definiti attraverso:

- *transazioni* effettuate in periodi vicini alla data di riferimento della stima, con riferimento a beni aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quelle dell'unità in oggetto.

PARTE III[^] – PROCEDIMENTO COMPARATIVO DERIVANTE DAL MARKET COMPARISON APPROACH

In base alle informazioni e agli elementi in possesso, si svolge il compito estimativo applicando il criterio del più probabile valore di mercato, attraverso l'adozione del **procedimento sintetico-comparativo**; in particolare, si adotta un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

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

Il procedimento in esame si articola nelle fasi descritte nei paragrafi che seguono.

9 INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili da stimare, si procede ad individuare, attraverso un'indagine di mercato, gli immobili da prendere a riferimento per effettuare le necessarie comparazioni. Le ricerche condotte presso il "Servizio di Pubblicità Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio Provinciale di Novara su transazioni, relative ad immobili simili, hanno portato all'individuazione di n. 3 immobili campione, ad Arona.

9.1 TABELLA DI COMPARAZIONE

Sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare e per i "dati campione" (immobili in comparazione).

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Segmento del mercato Immobiliare		COMPARABILI (Ci= comparables)									
Commerciale		Ca		Cb		Cc		Immobile in Stima (S=Subject)			
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita					
	Estremi	Rep. 61501/14009 Notaio Fabio Pala di Verbania		Rep. 61488/13997 Notaio Fabio Pala di Verbania		Rep. 5985/3697 Notaio Monica Gramatica di Verbania					
	Prezzo o valore	232.000		178.500		250.000					
	Epoca dato	2°/2019		2°/2019		2°/2016		2°/2019			
	Comune	ARONA		ARONA		ARONA		ARONA			
	indirizzo	toponimo	P.zza San Graziano		P.zza San Graziano		Corso Camillo Benso di Cavour		Via Paleocapa		
		n° civico	snc		30		103		42		
	catastali	foglio	22		22		21		17		
		particella	17		14		101		311		
		subalterno	7		1		18		3		
Dati Omi della Tipologia degli immobili	denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B1		B1		B1		
	valori all'epoca del comparabile	Minimo €/mq	2050,00		2050,00		2200,00		-		
		Massimo €/mq	2550,00		2550,00		2750,00		-		
	Valori all'epoca della stima	Minimo €/mq	2050,00		2050,00		2050,00		2050,00		
Massimo €/mq		2550,00		2550,00		2550,00		2550,00			
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in mq 103		Superficie in mq 53		Superficie in mq 140		Superficie in mq 135		
	Appetibilità commerciale		media		media		elevata		media		
	distribuzione spazi interni		normale		normale		scadente		normale		
	ingressi e vetrine		Sviluppo in ml 4,1		Sviluppo in ml 4,85		Sviluppo in ml 4,3		Sviluppo in ml 13,5		
	dotazione impiantistica e livello finiture		ottima		ottima		normale		scadente		

9.2 TEST DI AMMISSIBILITÀ

Le ricerche di mercato effettuate hanno permesso di assemblare un campione di immobili per i quali, però, sussistono disomogeneità riguardo ai seguenti aspetti:

- 1) prezzi risalenti a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima;

Per tale motivo, si procede ad una omogeneizzazione del campione scelto rispetto all'epoca di riferimento, al fine di ricondursi alla situazione tipo, per il campione in esame, necessaria per una corretta applicazione del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA): solo prezzi, epoche pressochè coincidenti, stessa zona omogenea.

Per quanto concerne il punto 1), si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile di confronto nell'epoca della stima e il valore centrale OMI della

zona dell'immobile di confronto nell'epoca dell'immobile di confronto ($K_{epoca} = V_{centrale\ OMI\ zona\ Ci\ nell'epoca\ stima} / V_{centrale\ OMI\ zona\ Ci\ nell'epoca\ Ci}$).

Calcolati i prezzi unitari omogeneizzati dei "dati campione" si verifica che essi ricadano nell'intervallo di ammissibilità costituito dall'intervallo dei valori OMI della zona dell'immobile da stimare, incrementato dei costi di ristrutturazione.

Il costo medio unitario di ristrutturazione per per l'U.I.U è stato assunto in 400,00 €/mq; tale costo è stato determinato in seguito all'attività di sperimentazione MOSI effettuata dalla Commissione Provinciale di Sperimentazione di Novara, che ha svolto uno studio di ricerca e sviluppo dei prezzi impliciti su specifiche zone OMI del capoluogo e dei comuni della provincia di Novara.

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'						
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno la stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	IMMOBILE DA STIMARE (Subject)	
		STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		B1	B1	B1	B1	
Prezzo rilevato (€)		232.000	178.500	250.000	VOMI min. = €/m2	2.050,00
epoca del dato	semestre OMI di riferimento	2°/2019	2°/2019	2°/2016	VOMI max = €/m2	2.550,00
	valore centrale OMI commerciale zona ed epoca comparabile (€)	2300,00	2300,00	2475,00	C'(€/mq) costo unitario da scadente a normale	400,00
	coefficiente di epoca KEi VOMI epoca stima/VOMI epoca comparabile	1,00	1,00	0,93	C''(€/mq) costo unitario da normale a ottimo	400,00
localizzazione generale	valore centrale OMI commerciale zona comparabile ed epoca stima (€)	2300,00	2300,00	2300,00	epoca stima	2°/2019
	coefficiente di zona KLi VOMI zona subject/VOMI zona comparabile	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/m2 (zona ed epoca subject)	2.300,00
consistenza ragguagliata STCi (mq)		103	53	140	135	
prezzo unitario pci = Pci/STCi (€/mq)		2.252,43	3.367,92	1.785,71	Prezzo min. ammissibile = €/m2 (VOMI min - C')	1.650,00
prezzo unitario omogeneizzato p'ci = pci x KEi x KLi (€/mq)		2.252,43	3.367,92	1.659,45	Prezzo max ammissibile = €/m2 (VOMI max + C'')	2.950,00
prezzo omogeneizzato Pci = p'ci x STCi (€)		232.000,00	178.500,00	232.323,23	p'c min = €	1.659,45
dato ammissibile (SI/NO)		ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	SI		

9.3 TABELLA DEI DATI

Nella tabella dei dati sono riportate, sia per gli immobili in comparazione e sia per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che, più di altre, si ritiene contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo, e che presentino variazioni negli ammontari tra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche si precisa, in linea generale, 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 stati desunti sulla base degli apprezzamenti del mercato locale.

TABELLA C - DATI									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA	
N° ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc			
		Dettaglio o nomenclatore	quantità o numero						
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in mq	103	Superficie in mq	53	Superficie in mq	140	Superficie in mq	135
c2	Appetibilità commerciale	media	1	media	1	elevata	2	media	1
c3	distribuzione spazi interni	normale	1	normale	1	scadente	0	normale	1
c4	ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	4,1	Sviluppo in ml	4,85	Sviluppo in ml	4,3	Sviluppo in ml	13,5
c5	dotazione impiantistica e livello finiture	ottima	2	ottima	2	normale	1	scadente	0

9.4 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Questa tabella 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 quel dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una 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.

I prezzi marginali sono così quantificati:

- a) nel caso delle caratteristiche qualitative, applicando l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione;
- b) nel caso della caratteristica quantitativa "superficie ragguagliata" (k_{C4}), considerando i prezzi unitari e quelli unitari omogeneizzati degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo marginale il minimo dei prezzi unitari e dei prezzi unitari omogeneizzati individuati: p_{min} . (cfr. M. Simonotti – Metodi di stima immobiliare – Dario Flaccovio Editore s.r.l. – Edizione 2006);

c) nel caso delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche "appetibilità commerciale, "distribuzione spazi interni", "ingressi e vetrine" utilizzando degli opportuni coefficienti determinati in ambito locale sulla base di indagini tese a individuare lo scarto percentuale che il mercato apprezza relativamente alle diverse caratteristiche, individuate in seguito alla Sperimentazione MOSI, condotta dall'Ufficio Provinciale- Territorio del Verbano-Cusio-Ossola. Si è optato per l'utilizzo della sperimentazione in ambito provinciale diverso da quello novarere, in quanto per il comune di Arona, le dinamiche commerciali relative al segmento immobiliare, sono molto più simili a quelle della provincia verbanese, data la vicinanza al lago Maggiore.

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI							
CARATTERISTICHE		SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff. kCi	PREZZI MARGINALI		
N°	Nome				Ca	Cb	Cc
C1	Consistenza ragguagliata	KC1xPmin	€/mq	1	1.659,45	1.659,45	1.659,45
C2	Appetibilità commerciale	KC2xPCi	€	20%	46.400,00	35.700,00	46.464,65
C3	distribuzione spazi interni	KC3xPCi	€	8%	18.560,00	14.280,00	18.585,86
C4	ingressi e vetrine	KC4xPCi	€/mq	3%	6.960,00	5.355,00	6.969,70
C5	dotazione impiantistica e livello finiture	KC5xSts	€	400,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00

9.5 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 l'immobile da stimare.

Si riporta di seguito la Tabella di valutazione:

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE	S
		Ca		Cb		Cc			
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		
c1	Consistenza ragguagliata	32	53.102,45	82	136.075,04	-5	-8.297,26		
c2	Appetibilità commerciale	0	0,00	0	0,00	-1	-46.464,65		
c3	distribuzione spazi interni	0	0,00	0	0,00	1	18.585,86		
c4	ingressi e vetrine	9,4	65.424,00	8,65	46.320,75	9,2	64.121,21		
c5	dotazione impiantistica e livello finiture	-2	-108.000,00	-2	-108.000,00	-1	-54.000,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	sommatoria delle correzioni di prezzo ΣΔPj		10.526,45		74.395,79		-26.054,84		
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P _{CI}		232.000,00		178.500,00		232.323,23		
	prezzo corretto P _{CI} =P _{CI} +ΣΔPj		242.526,45		252.895,79		206.268,40		
1° SINTESI	prezzo unitario corretto P' _{CI} =P' _{CI} /S _s		1.796,49		1.873,30		1.527,91	pmedio	1.732,57
	scostamento percentuale Δ%		3,69%		8,12%		-11,81%	% di scostamento	15%
			ACCETTATO		ACCETTATO		ACCETTATO	Valore 1° sintesi	233.896,88

10 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

A valle della compilazione della 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 dell'immobile oggetto di valutazione attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto.

Trattandosi di una stima e ritenendo, come sopra indicato, appropriata un'alea estimativa di circa il $\pm 15\%$; tenuto conto che i prezzi corretti possono rappresentare altrettanti valori probabili dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile da valutare sia dato dalla media dei valori unitari corretti degli immobili di confronto.

In base alle considerazioni fin qui fatte, individuato il valore medio unitario (capitolo 9.5) e le superfici omogeneizzate (tabella di comparazione e tabelle al capitolo 9), si riassume nella tabella seguente il *più probabile valore di mercato* dell'immobile trasferito, riferito all'epoca della stima:

Riferimenti catastali Comune di Arona (Catasto Fabbricati)	Tipologia immobile	Superficie ragguagliata	Valore unitario	Totale del più probabile Valore di Mercato dell'immobile in c.t.
FG. 17 MAPPALE 311 sub. 3	Negozi	135 m ²	1.732,57 €/m ²	€ 234.000,00

11 CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Ufficio Provinciale di Novara dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, con riferimento al comune di Arona, per la tipologia edilizia "negozi" e la zona OMI B1 con stato manutentivo "normale", indica il seguente intervallo di valori unitari di mercato: **2050 - 2550 €/m²** riferito al I semestre 2019.

Il valore unitario sopra determinato è pari a 1.733 €/mq esterno all'intervallo OMI previsto per la zona B1, tale scostamento è da imputarsi principalmente alla localizzazione del bene all'interno della zona OMI comunale, infatti il negozio è posto ai margini della suddetta zona, in prossimità del confine con la zona C1 che vede valori nettamente inferiori (1.000 - 1.550 €/mq).

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata richiesta dall'**Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana** in liquidazione coatta amministrativa per individuare il *più probabile valore di mercato* di un'unità immobiliare, sita in Arona, (zona OMI B1), Via Paleocapa N°42, al fine di permetterne l'alienazione della stessa.

In base alle informazioni e agli elementi acquisiti, si è svolto il compito estimativo applicando il *criterio del più probabile valore di mercato*, attraverso l'adozione del **procedimento sintetico-comparativo**; in particolare, si è adottato un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA). Sostanzialmente, il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il procedimento in esame si è articolato nelle seguenti fasi:

- **Indagini di mercato e costituzione del campione;**
- **Omogeneizzazione dei valori;**
- **Redazione della tabella dei dati;**
- **Redazione della tabella dei prezzi marginali;**
- **Redazione della tabella di valutazione;**
- **Sintesi valutativa e verifica dei risultati.**

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte, tenuto conto, in particolare, delle condizioni del mercato immobiliare locale, delle caratteristiche tipologiche e posizionali dell'immobile riscontrate nel corso del **sopralluogo esterno del 20/11/2019**; nel presupposto che gli stessi siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, che rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, considerato che dal sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi tali presupposti, si indica nella seguente tabella, con **riferimento alla data del sopralluogo**, il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame:

IMMOBILE UBICATO AD ARONA VIA PALEOCAPA N° 42	PROBABILE VALORE DI MERCATO
Totale per l'intera quota	234.000,00 €. (euro duecentotrentaquattromila/00)

Trattandosi di una perizia di stima, ritenendo appropriata ed ordinariamente accettabile per le valutazioni immobiliari condotte attraverso una stima siffatta un'alea estimativa di circa il $\pm 15\%$, si ritiene che in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato dell'immobile stimato.

La presente valutazione è fornita per finalità connesse allo scopo precisato in premessa e per nessun altro tipo di utilizzazione.

Novara, 12/02/2020

Il Responsabile Tecnico
Natale Comito
Firmato digitalmente

IL Direttore dell'Ufficio
Antonino TRAPANI (*)
Firmato digitalmente

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Salvatore SANGRIGOLI

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente