Prot. n.183636 D.C. del 06/08/2018

Relazione di stima finalizzata alla vendita di unità immobiliari di proprietà Ente CRI NCEU Camporosso Fg. 16 mapp.750 sub. 2-3-4-5-6-7-8-9 e 14

Direzione Regionale per la Liguria Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale G. Matteotti, 161 - 18100 Imperia tel. 0183713980 – up_imperia@agenziaentrate.it

Relazione di stima per la determinazione del valore di cinque unità abitative e quattro box del fabbricato sito nel comune di Camporosso catastalmente individuata NCEU Fg. 16 mapp.750 sub. 2-3-4-5-6-7-8-9-14

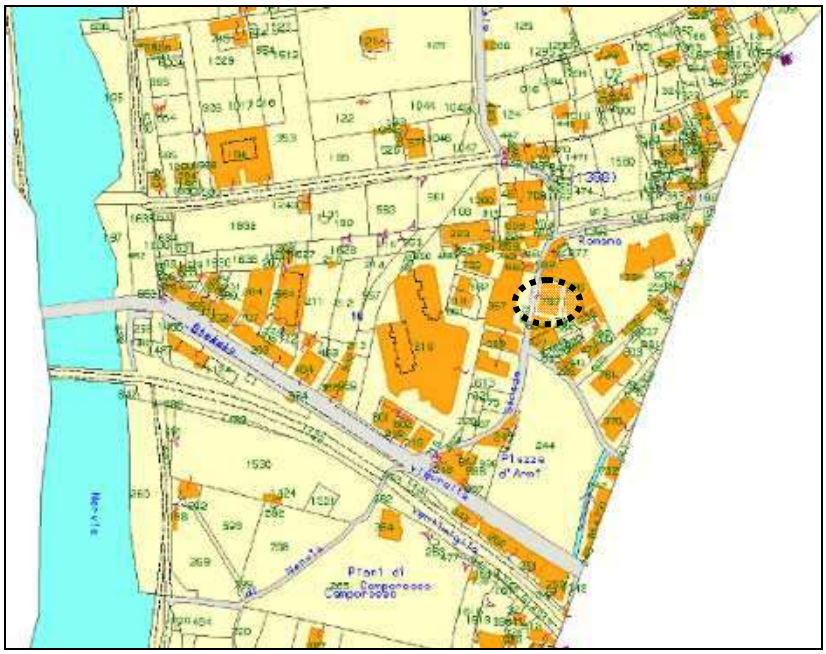
INDICE

PREMESSA 3
CONSIDERAZIONI PRELIMINARI 4
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 4
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE 4
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE 4
1.2 CARATTERIZZAZIONE DEL PAESAGGIO - USO DEL SUOLO 8
1.3 CARATTERISTICHE DEL BENE IN STIMA 8
1.4 IDENTIFICATIVI CATASTALI 15
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE 16
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI 17
2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA 17
2.2.1 GENERALITA' 17
2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA 17
2.2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE 18
2.2.4 VINCOLI URBANISTICI 18
2.3 CONSIDERAZIONI SUL BENE IN STIMA 18
2.4 ZONA OMI DI APPARTENENZA 19
2.5 CONSISTENZE ESISTENTI 23
2.6 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' 23
2.7 UTILIZZO ATTUALE 24
2.8 CONTRATTI DI LOCAZIONE 24
2.9 SERVITU' ED ALTRI DIRITTI REALI 24
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE 24
3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE 24
3.1 SCOPO DELLA STIMA 27
3.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE – SEGMENTO RESIDENZIALE 27
3.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO 35
4 PROCEDIMENTO VALUTATIVO 35
CONCLUSIONI 71
ALLEGATI 74

Direzione Regionale per la Liguria Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale G. Matteotti, 161 - 18100 Imperia tel. 0183713980 – up_imperia@agenziaentrate.it

PREMESSA

- L'EsaCRI - Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a. (di seguito anche solo "Ente-CRI"), con nota prot. 183636 del 6/08/2018 ha sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate un Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare delle unità immobiliari di proprietà di Ente CRI NCEU Camporosso Fg.16 mappale 750 sub. 2-3-4-5-6-7-8-9 e 14.
- Il punto C. di detto Accordo 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*".
- In data 06/09/2018, 26/09/2018 e 09/11/2018 si sono eseguiti i sopralluoghi interni ed esterni delle unità immobiliari alla presenza del Referente EsaCRI dott. Cosimo Damiano MOTTA, al fine di valutare lo stato dei luoghi.
- In esito alle operazioni di sopralluogo sono intercorse comunicazioni a mezzo posta elettronica certificata Prot.42419 del 02/10/2018 e Prot. 43153 del 08/10/2018 per precisazioni circa alcune difformità riscontrate visionando le unità; l'Ente CRI con nota Prot. 28870 del 04/10/2018 ha recepito le osservazioni. Successivamente sono stati comunicati i presupposti di base adottati dalla scrivente Agenzia.



CAMPOROSSO FOGLIO 16 MAPPALE 750 - MAPPA CATASTALE

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

CAMPOROSSO FOGLIO 16 MAPPALE 750 - ORTOFOTO PROVINCIALE

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Le unità in stima appartengono ad un unico immobile e, dalla documentazione allegata alla richiesta, risultano "locate". Durante il sopralluogo alcuni affittuari hanno evidenziato alcune criticità del fabbricato: impianti non a norma (elettrico), presenza di infiltrazioni d'acqua e impianto idrico/sanitario vetusto.
In sede di sopralluogo si è proceduto a rilevare a campione alcune misure interne riscontrando che lo stato di fatto corrisponde in linea di massima alle planimetrie catastali delle unità.
Alla luce delle precisazioni di cui sopra e di quanto rilevato in sopralluogo, si ritiene in sintesi di adottare le superfici lorde vendibili desunte dalle planimetrie catastali e di considerare le caratteristiche degli immobili sulla base della presa visione degli stessi e delle notizie fornite dalla "proprietà" e dai locatari in sede di sopralluogo, come specificatamente indicato al cap. 2.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

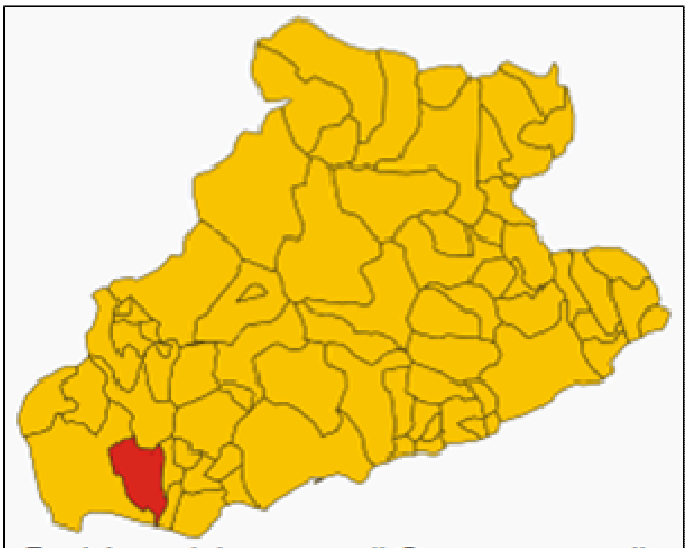
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Preliminarmente è opportuno esprimere alcune osservazioni di ordine generale.
Il comune di Camporosso appartiene alla provincia di Imperia, la più occidentale della Liguria a confine con il territorio francese; è situato sulla

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Riviera di Ponente e il suo affaccio sul mare, di circa 300 m, è tra i meno estesi d'Italia; si sviluppa su una superficie di 17,94 Km^2 e con 5.559 abitanti (Istat 01/01/2018) è l'ottavo comune della provincia per numero di residenti.



Posizione del comune di Camporosso nella provincia di Imperia

CONFINI AMMINISTRATIVI

NORD: comuni di Ventimiglia e Dolceacqua;

SUD: mar Ligure;

OVEST: comune di Ventimiglia;

EST: comuni di San Biagio della Cima e Vallebona.

A nord, il territorio comunale si estende sul versante destro del torrente Nervia, ai piedi della dorsale collinare che lo separa dalla valle Roja, a sud nell'ampio fondovalle in sponda sinistra del torrente.

Il centro storico di Camporosso, interno rispetto alla linea di costa di circa 4 km, è situato a meno di 5 km a Nord-Est di Ventimiglia, la cittadina più grande localizzata nelle vicinanze che si raggiunge con la SP64 e successivamente la Statale n. 1 Aurelia diretta sulla Costa Azzurra francese.

Alla foce del torrente Nervia, compresa nei comuni di Camporosso e Ventimiglia, la Provincia di Imperia ha istituito negli

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

anni '90 un'oasi faunistica protetta dal WWF; nella zona è stata realizzata di recente una passerella ciclopedonale che collega le passeggiate a mare delle due località rivierasche.

L'OASI FAUNISTICA ALLA FOCE DEL TORRENTE NERVIA

Il sistema insediativo della Val Nervia, che interessa esclusivamente le aree di fondovalle, è costituito da insediamenti sparsi ed eterogenei con due aggregazioni relativamente omogenee e continue di media densità: quella di Camporosso, a sviluppo lineare, e quella di Dolceacqua, parte a sviluppo lineare e parte polarizzata.

Il comune è attraversato principalmente dalla strada provinciale 64 che nel tratto più a sud s'innesta con la strada statale 1 Via Aurelia, ai confini con Ventimiglia, e verso nord prosegue per Dolceacqua.

Il territorio comunale è costituito, oltre che dal capoluogo, dalle frazioni di Balloi, Brunetti, Camporosso Mare, Ciaixe, Magauda, San Giacomo e Trinità.

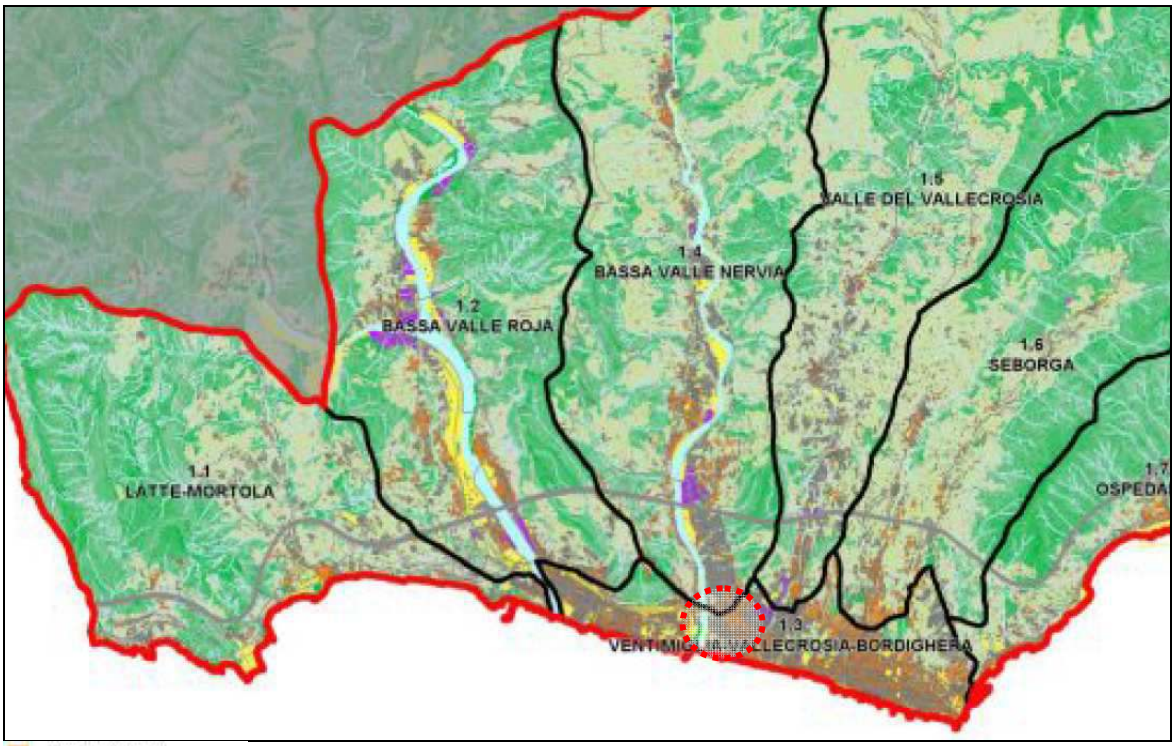
L'economia si basa principalmente sull'attività agricola e agri-turistica; sui versanti meglio esposti dominano le colture agricole specializzate, gli uliveti e i vigneti.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

AMBITO 1 – RIVIERA DI PONENTE/IMPERIESE – SUB-AMBITO 1.4 BASSA VAL NERVIA

La conurbazione che si è venuta a creare negli ultimi decenni dalla saldatura di Ventimiglia, Camporosso, Vallecrosia e Bordighera raggiunge oggi una popolazione poco al di sotto dei 50.000 abitanti.

I beni in stima sono localizzati a Camporosso Mare.



Aree urbanizzate
Aree industriali e commerciali
Infrastrutture
Aree agricole
Boschi
Spiagge
Superfici in acqua

localizzazione dei beni in stima

1.2 CARATTERIZZAZIONE DEL PAESAGGIO – USO DEL SUOLO

La parte urbanizzata di Camporosso si sviluppa prevalentemente lungo la Strada Provinciale 64 che collega Ventimiglia con Castel Vittorio nell'alta Val Nervia, situato a circa 22 km dal litorale; il Comune non è raggiungibile direttamente tramite autostrada pertanto i caselli autostradali di Bordighera a est e di Ventimiglia a ovest, sull' Autostrada dei Fiori A10, sono le uscite consigliate per raggiungere la destinazione. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Vallecrosia e Ventimiglia sulla linea Ventimiglia-Genova; un servizio di autobus, con partenza da Ventimiglia, porta a Vallecrosia Mare per poi salire nella vallata del Nervia, lungo la quale, a circa km 4 dalla costa, si trova il centro storico di Camporosso sede comunale.

La principale risorsa economica del comune è legata all'attività agricola e agrituristica; la presenza dell'oasi naturalistica e faunistica alla foce del Torrente Nervia, unita ad una spiaggia libera sabbiosa, sorvegliata e valorizzata dall'amministrazione comunale, attraggono numerosi turisti amanti dell'ambiente. In epoca più recente, impulso all'uso turistico del territorio è stata la realizzazione di una pista ciclabile che dalla parte litoranea del comune, comprendente l'oasi naturalistica, si collega al centro storico di Camporosso e costeggiando il Torrente Nervia arriva fino a Dolceacqua.

1.3 CARATTERISTICHE DEL BENE IN STIMA

Le unità immobiliari in argomento fanno parte del complesso residenziale "Condominio Le Ginestre", edificio sviluppato su sei piani fuori terra con annesso cortile esterno sul quale sorge anche un fabbricato adibito a box (mappale 751) di proprietà EsaCRI.

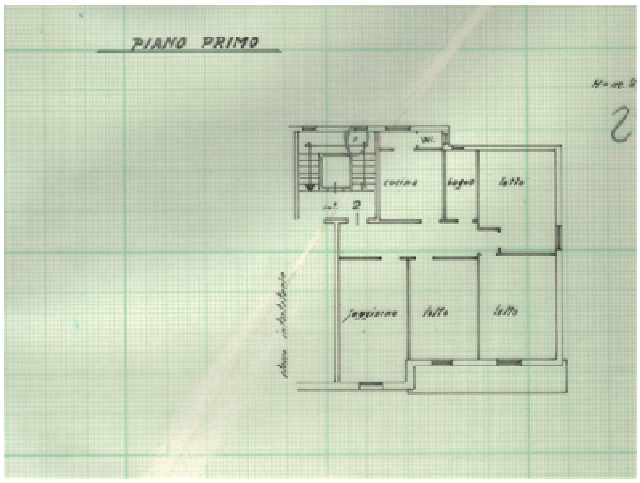
L'area esterna è pavimentata con asfalto e delimitata da recinzione con accesso consentito da sbarra automatizzata; nello specifico i beni in stima sono:

-Fg. 16 mapp. 750 subalterno 2 - Abitazione di tipo economico
-Fg. 16 mapp. 750 subalterno 3 – Autorimessa
-Fg. 16 mapp. 750 subalterno 4 - Autorimessa
-Fg. 16 mapp. 750 subalterno 5 - Autorimessa
-Fg. 16 mapp. 750 subalterno 6 – Abitazione civile
-Fg. 16 mapp. 750 subalterno 7 – Abitazione civile
-Fg. 16 mapp. 750 subalterno 8 – Abitazione civile
-Fg. 16 mapp. 750 subalterno 9 – Abitazione civile
-Fg. 16 mapp. 750 subalterno 14 – Abitazione civile.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

La proprietà è posizionata a monte della via Aurelia in una zona di territorio con caratteristiche disomogenee: è presente un'area altamente urbanizzata lungo i lati della Via Aurelia con un sufficiente livello di servizi pubblici e attività commerciali mentre a monte della suddetta via l'edificazione è semintensiva alternata ad aree coltivate fino alla periferia del centro storico sede comunale.

L'edificio in esame è stato edificato nel periodo 1965/1966 come dichiarato negli atti catastali; la pianta è rettangolare con i perimetrali maggiori orientati a sud-nord, in posizione centrale si trova il vano scala con annesso impianto ascensore. L'edificio si compone di un piano terreno e di cinque piani fuori terra. Al piano terreno, oltre al magazzino posto a sud-ovest, non oggetto di perizia estimativa, si trovano tre garage in corrispondenza del lato corto a est ed un alloggio economico con accesso sul lato sud. I piani superiori hanno destinazione residenziale con alloggi simili in caratteristiche e distribuzione interna realizzati in modo speculare rispetto all'asse nord/sud del vano scala centrale. Le unità a ovest hanno consistenza leggermente maggiore (mq. 128,00 per unità) rispetto a quelle del lato est (mq. 122,00 per unità), sono generalmente composte di cucina corredata, talvolta, da un piccolo servizio direttamente comunicante, soggiorno, bagno e tre camere con un corridoio centrale come elemento distributivo; dispongono di plurimo affaccio (incluse le aperture sulle "riseghe") affaccio e terrazzo sul lato sud. In fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una porta finestra tra il soggiorno ed il balcone, non rappresentata nelle planimetrie catastali.



PIANO PRIMO SUB. 7- ALLOGGIO TIPO

Il livello di finitura, sia delle parti condominiali che delle superfici abitative, è di tipo civile/economico con impiego di materiali tipici dell'epoca della costruzione: scale rivestite in pietra naturale, ringhiera in ferro, alloggi con

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

pavimenti in piastrelle di graniglia a grana media che in alcuni appartamenti (P.1° sub 7 e P.2° sub 9) si sono staccate dal massetto di base e si "muovono", rivestimenti in maiolica monocolore, servizi igienici completi di vasca da bagno e boiler elettrico, radiatori in ghisa, porte caposcale in legno tamburato, porte interne in legno verniciato con pannello in vetro, infissi esterni in legno completi di avvolgibili.

PAVIMENTAZIONE CON PIASTRELLE DI GRANIGLIA

FINITURE CUCINA

Due alloggi sono stati oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, il subalterno 6 ed il subalterno 8: nel primo si sono realizzati un ulteriore bagno riducendo la larghezza della cucina e la messa a norma dell'impianto elettrico

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

(così riferito dal personale della Croce Rossa che ha seguito i lavori) rifinito comunque con finiture economiche.

Il subalterno 8, altra unità ristrutturata, ha migliorato le caratteristiche dell'appartamento con sostituzione dei serramenti interni ed esterni, sostituzione dei sanitari, ritenteggiature interne e leggere modifiche distributive.

P. 1° SUB 6 BAGNO DI NUOVA REALIZZAZIONE

Tutti gli alloggi sono orientati nord-sud, alcuni con vista panoramica, dotati di un terrazzo di mq. 10/11 tranne i due balconi al quinto piano che hanno superficie di mq. 16.

P. 5° - VISTA DAL TERRAZZO

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Al piano terreno si trova un alloggio con caratteristiche economiche (indicato come ufficio nella planimetria catastale). Le uniche aperture presenti sono quelle sul prospetto sud: la porta di ingresso ed una finestra a nastro di modesta superficie (LA BUCATURA NON SODDISFA IL RAPPORTO AEROILLUMINANTE DEI LOCALI INTERNI).

P.T SUB. 2 UNITA' ECONOMICA

Il piano terra ospita inoltre a ovest un locale magazzino (non oggetto di stima) e tre box sul lato est in prossimità dell'ingresso del condominio. I box sono finiti con pavimento in cemento, pareti e soffitto intonacati e chiusura con serranda metallica avvolgibile.

P.T. SUB. 3-4-5

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a gas metano e tutti i piani sono serviti dall'ascensore.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Le facciate condominiali necessitano di manutenzione causa lo scrostamento della pittura e il distacco di porzioni di frontalini dei terrazzi.

PORZIONI CON PITTURA "SFOGLIATA"

DISTACCO DI INTONACO DAL FRONTALINO DEL TERRAZZO

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Le unità abitative, come evidenziato dai locatari, presentano numerose criticità per le finiture scadenti, le piastrelle parzialmente non aderenti al sottofondo e alcune infiltrazioni d'acqua.

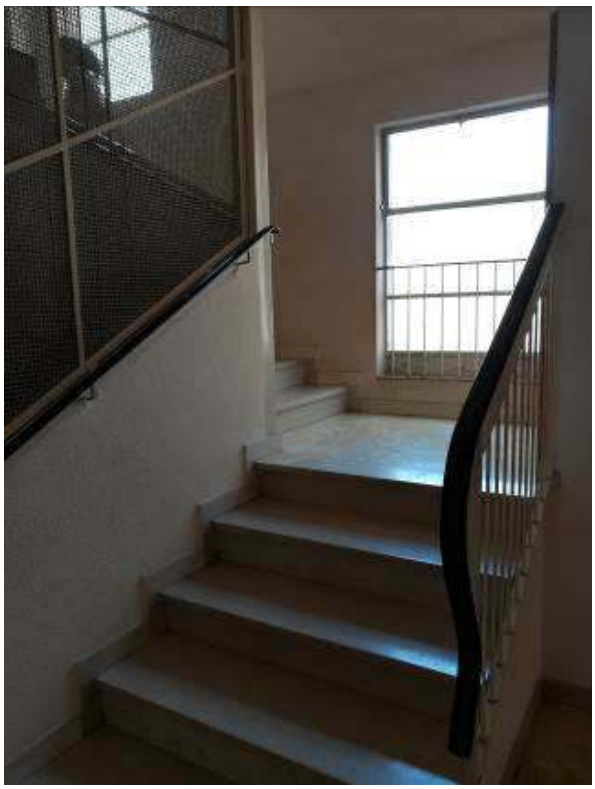
L'unità mappale 750 sub.2 al piano terra è utilizzata attualmente ad abitazione con caratteristiche economiche; come da indicazioni pervenute con nota Prot. 28870 del 04/10/2018 da parte dell'EsaCRI, si valuta l'alloggio nella destinazione d'uso riscontrata in sopralluogo.

SUB.2.ECONOMICA

SUB. 2 PARTICOLARE BAGNO

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Il fabbricato ha un cortile esterno pavimentato con asfalto, delimitato da recinzione con accesso consentito da sbarra automatizzata; sul perimetro della corte esterna, ai confini nord e ovest, sorge una costruzione di circa m. 3,00 con copertura a soletta piana, interamente adibita a box auto (mappale 751).



VANO SCALA CONDOMINIALE-ASCENSORE

1.4 IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni in esame sono così identificati:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Camporosso

Fg.	P.lla	Sub	Ctg	classe	consistenza	Rendita (€)	indirizzo
16	750	3	C/6	5	13 mq	49,01	Via Braie piano:T.int. 1
16	750	4	C/6	5	13 mq	49,01	Via Braie piano:T.int. 2
16	750	5	C/6	5	16 mq	60,32	Via Braie piano:T.
16	750	6	A/2	1	6 vani	526,79	Via Braie n.39 piano:1.
16	750	7	A/2	1	6 vani	526,79	Via Braie n.39 piano:1. Interno 2
16	750	8	A/2	2	6 vani	619,75	Via Braie n.39 piano:2.
16	750	9	A/2	2	6 vani	619,75	Via Braie n.39 piano:2.
16	750	14	A/2	2	6 vani	619,75	Via Braie n.39 piano:5
16	750	2	A/3	1	2 vani	113,62	Via Braie piano:T.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIA CATASTALE E AEROFOTOGRAMMETRICO

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

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.*"

Ciò detto, si precisa che le unità abitative interessate dall'attività estimativa sono attualmente tutte locate e durante i sopralluoghi è emerso che i condomini, nella maggior parte dei casi gli stessi da molti anni, hanno talvolta eseguito interventi di manutenzione sulle unità.

A seguito delle comunicazioni intercorse tra questa Agenzia (Prot. 42419 del 02/10/2018 e Prot. 43153 dell'08/10/2018) e l'Ente CRI (Prot. 28870 del 04/10/2018) non si riscontrano elementi ostativi al processo valutativo né per le lievi difformità planimetriche degli alloggi nè per la diversa destinazione d'uso (abitazione/ufficio) dell'u.i.u mappale 750 subalterno 2; i beni verranno quindi stimati *"allo stato attuale"* come precisato nelle comunicazioni intercorse tra l'ente CRI e la scrivente Agenzia.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

La stima si svolge pertanto nel presupposto che i beni siano liberi da gravami di ogni genere, siano conformi alle norme urbanistiche e siano dotati di impiantistica certificata.

2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

Analizzando gli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né particolari obblighi a carico dell'immobile – neppure per effetto di ordinanze autoritative.

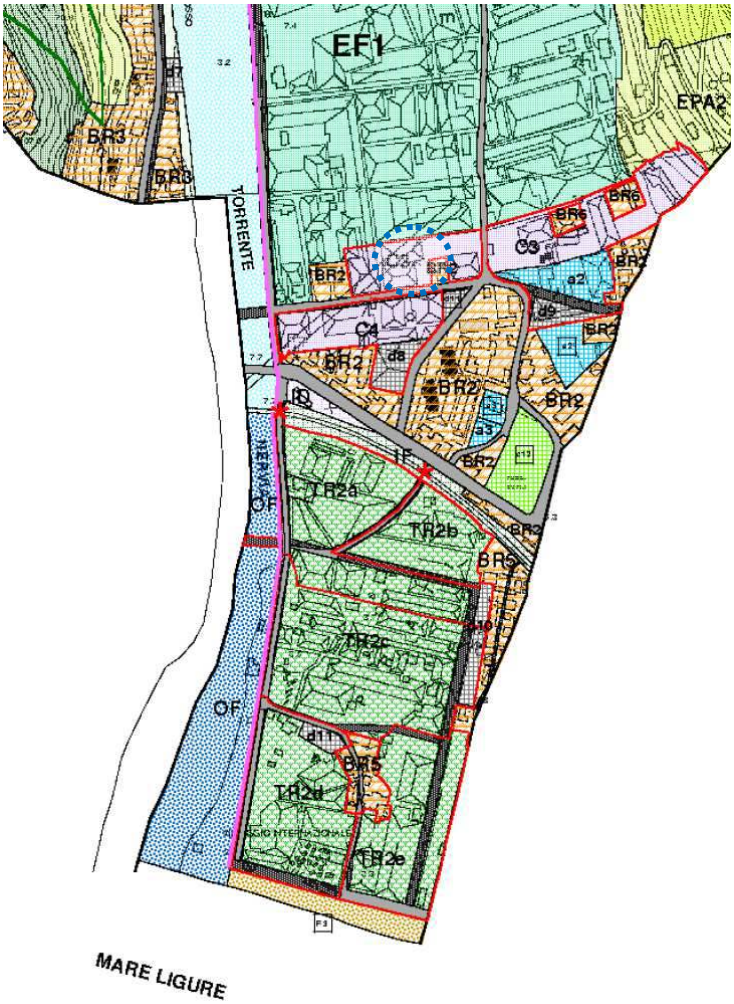
2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

2.2.1. GENERALITA'

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Camporosso risulta essere il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C) ai sensi della LRL 36/97.

2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili in stima ricadono in zona omogenea **BR2** di Piano Urbanistico Comunale art. 27 delle N.T.A:



BR Ambito di riqualificazione urbana e recupero edilizio dei tessuti edificati esistenti

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

2.2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Ambito di riqualificazione urbana e recupero edilizio dei tessuti edificati nell'area di Camporosso Mare

UBICAZIONE: Gli ambiti individuati con la sigla BR2 corrispondono alle aree edificate di Camporosso Mare comprendenti sia brani di tessuto edilizio riferibile ai primi decenni del novecento (edilizia che insiste sulla via Aurelia), sia brani di tessuto edilizio di recente formazione.

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU1, DU2, DU3, DU4, DU5, DU9, DU10, DU16, DU17, DU18, DU24, DU25.
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fino ad esaurimento.

MODALITA' DI INTERVENTO, TIPOLOGIA INSEDIATIVA, DISTANZE:
Con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva di tale ambito, il piano mira alla diversificazione delle modalità e possibilità di recupero a seconda delle caratteristiche architettoniche e tipologiche riscontrate dei singoli edifici.
La possibilità di recuperare i fabbricati esistenti si attuano secondo le seguenti quattro modalità:
1) demolizione completa di fabbricati e ricostruzione con incentivo volumetrico pari al 15% della volumetria lorda esistente. E' possibile l'accorpamento di più volumi appartenenti allo stesso ambito di riferimento e il cambio di destinazione d'uso.
La demolizione completa o parziale dell'intero edificio e la conseguente ricostruzione é soggetta a concessione convenzionata e onerosa e sarà valutata espressamente dall'A.C. previo parere della Commissione Edilizia, tenuto conto delle pubbliche esigenze concernenti la mobilità veicolare e pedonale.
La concessione non sarà convenzionata nel caso in cui la demolizione e ricostruzione interessi una parte

2.2.4 VINCOLI URBANISTICI

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

2.3 CONSIDERAZIONI SUI BENI IN STIMA

La stima degli alloggi e dei box in argomento si esegue sulla base delle seguenti considerazioni:

- Le unità sono collocate in posizione centrale poiché vicine alle principali vie di comunicazioni (Aurelia; Strada Provinciale 64 e pista ciclabile Via I° maggio sull'argine sinistro del Nervia), prossime a locali commerciali e poco distanti dal mare.
- L'area di accesso ai box si presenta asfaltata, recintata e dotata di sbarra di accesso automatizzata.
- Gli appartamenti presentano esposizione su tre lati; alcuni alloggi hanno affaccio panoramico verso mare e sul litorale, le altre unità hanno prevalentemente vista aperta.
- Alcuni appartamenti sono dotati di un bagno e di un piccolo servizio igienico direttamente collegato con la cucina che, in alcuni casi, è stato trasformato in ripostiglio.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

- Le superfici sono state dedotte dalle planimetrie catastali e calcolate come da DPR 138/98; durante i sopralluoghi (06/09/2018, 26/10/2018 E 09/11/2018) si sono effettuate misurazioni a campione per verificare la corrispondenza con le planimetrie catastali. Le misure sono conformi a dette planimetrie in considerazione delle tolleranze ammissibili su rappresentazione grafica in scala 1:200.
- La distribuzione interna degli alloggi corrisponde alla documentazione dell'ufficio; unica variante, come evidenziato nelle note intercorse tra Agenzia e proprietario, è la presenza, in ogni unità a tipologia civile, di una porta finestra tra il soggiorno ed il terrazzo non rappresentata nelle planimetrie agli atti.
- Tutte le unità hanno stato manutentivo scadente ad eccezione del subalterno 8 (stato manutentivo ottimo) che è stato totalmente ristrutturato e migliorato (finiture di tipo civile).
- Tutte le unità hanno luminosità ed areazione normale/buona ad eccezione del sub. 2 che presenta unica finestra a nastro di modesta superficie.
- Non si è eseguita una verifica di corrispondenza tra i beni in stima e le pratiche urbanistiche presenti in Comune ma le unità si considerano autorizzate ed agibili.
- Non è stata fornita documentazione attestante la conformità degli impianti che, ai fini estimativi, si considerano a norma.
- Le unità abitative hanno la possibilità di utilizzare posti auto individuati nel cortile circostante che si presenta recintato e con sbarra di accesso.
- Le unità in stima sono attualmente locate ma, non essendo stata fornita documentazione relativa ai contratti in essere, al fine estimativo si considerano tutte le unità libere da vincoli vari e servitù.
- In considerazione dell'epoca di costruzione e della tipologia estremamente economica di finiture e impianti, si ritiene adeguato utilizzare come valori di riferimento quelli indicati dall'OMI per le autorimesse.

2.4 ZONA OMI DI APPARTENENZA

Le unità in esame ricadono in **Zona OMI "E1" - Zona suburbana – Camporosso dal mare fino al primo tratto di Via Braie**. In tale zona, sono valorizzate le tipologie edilizie della destinazione d'uso "Residenziale".

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riporta le seguenti valutazioni di mercato riferite al I° semestre 2018:

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Direzione Provinciale di IMPERIA
Valori della zona

Pagina: 1 di 2
Data: 16/10/2018
Ora: 08:46:14

Comune: CAMPOROSSO — Semestre: 2018/1

Fascia: Suburbana — Zona: E1 — Microzona: 3

Descrizione: CAMPOROSSO MARE FINO A PRIMO TRATTO VIA BRAIE

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min	Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min	Max	N/L	R1	R2	C/F	% I.A. Min	Max
Ville e Villini	N	P	2200	3200	L	6	9	L	3,3	3,4	F	24	30
Box	N	P	1500	2000	L	7,5	10	L	6	6	F		
Posti auto coperti	N	P	1000	1200	L	5	6	L	6	6	F		
Posti auto scoperti	N	P	800	1100	L	3,7	5,3	L	5,6	5,8	F		
Autorimesse	N	P	1150	1650	L	5,8	8,6	L	6,1	6,3	F		
Abitazioni civili	N	P	1800	2600	L	5	7,4	L	3,3	3,4	F	24	30
Abitazioni di tipo economico	N	P	1550	2300	L	4,4	6,5	L	3,4	3,4	F	25	30

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min	Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min	Max	N/L	R1	R2	C/F	% I.A. Min	Max
Negozi	N	P	2200	3000	L	7,5	12,8	L	4,1	5,1	F		
Magazzini	N	P	1400	1700	L	5	7,4	L	4,3	5,2	F	25	30

ABITAZIONE CIVILE

Si riporta di seguito l'andamento dei valori medi di mercato della tipologia residenziale – abitazione civile – degli ultimi cinque anni, dal 2° semestre 2013 al 1° semestre 2018, da cui si evidenzia un decremento sempre maggiore (ultimo semestre -10,2%) del valore medio di mercato fino all'attuale €/mq. 2.200,00.

Andamento semestrale medio

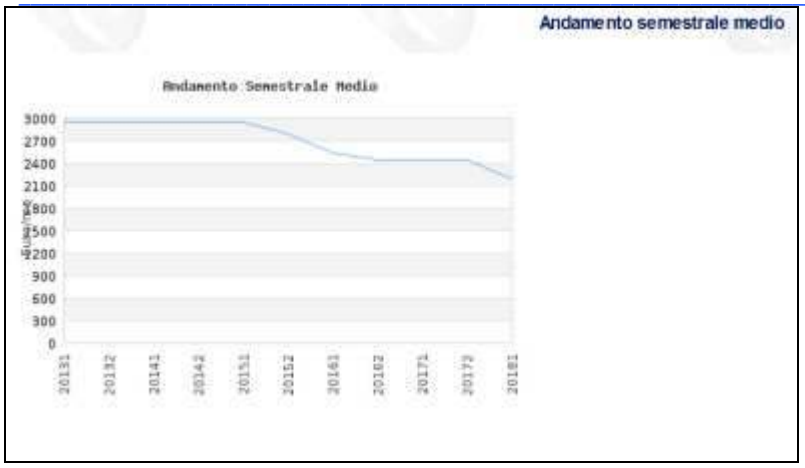
Periodo — Anno da 2013 a 2018
Comune: CAMPOROSSO
Zona: Suburbana E1
Tipologia: Residenziale Abitazioni civili
Stato conservazione: Tutti
Tipo ricerca: Dati Omi
Tipo di valutazione: Compravendita

Ricerca

Andamento semestrale medio per Compravendita

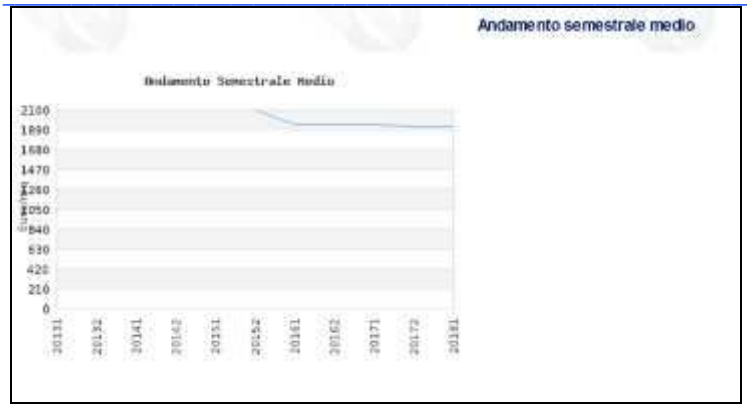
Anno/Semestre	Valore Medio	Scarto %
2013/2	2950,0	0,0
2014/1	2950,0	0,0
2014/2	2950,0	0,0
2015/1	2950,0	0,0
2015/2	2800,0	5,1
2016/1	2550,0	-8,9
2016/2	2450,0	-3,9
2017/1	2450,0	0,0
2017/2	2450,0	0,0
2018/1	2200,0	10,2

Grafico Stampa



ABITAZIONE ECONOMICA

Si riporta di seguito l'andamento dei valori medi di mercato della tipologia residenziale – abitazione economica – degli ultimi cinque anni, dal 2° semestre 2013 al 1° semestre 2018, ed anche in questo settore si evidenzia un decremento del valore medio di mercato ma molto più contenuto rispetto all'abitazione civile ed attualmente è stazionario a €/mq. 1.925,00.



AUTORIMESSA

Si riporta di seguito l'andamento del valore medio di mercato della tipologia residenziale – autorimesse – degli ultimi cinque anni, dal 1° semestre 2013 al 1° semestre 2018. Il valore è rimasto inalterato in €/mq 1.400,00 tuttavia, dalla verifica nel tempo del prezzo di compravendita di garage anche non pertinenziali all'abitazione principale, si è osservato un decremento significativo del valore medio di mercato, in analogia a quello già recepito per le abitazioni di tipo civile (ultimo semestre -10,2%).

Andamento semestrale medio

Periodo	Anno da	2013	a 2018
Comune		CAMPOROSSO	
Zona		Suburbana	E1
Tipologia		Residenziale -	Autorimesse
Stato conservazione		Tutti	
Tipo ricerca		Dati Omi	
Tipo di valutazione		Compravendita	

Ricerca

Andamento semestrale medio per Compravendita

Anno/Semestre	Valore Medio	Scarto %
2013/1	1400,0	-
2013/2	1400,0	0,0
2014/1	1400,0	0,0
2014/2	1400,0	0,0
2015/1	1400,0	0,0
2015/2	1400,0	0,0
2016/1	1400,0	0,0
2016/2	1400,0	0,0
2017/1	1400,0	0,0
2017/2	1400,0	0,0

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

2.5 CONSISTENZE ESISTENTI

Le superfici lorde vendibili utilizzabili ai fini estimativi sono state calcolate sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 agli atti, secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98:

SUB.	LIVELLO DI PIANO	SUP. LORDE COPERTE (mq) Locali principali 100%	SUP. LORDE SCOPERTE (mq) Sup < mq 25,0 calcolate al 30%	SUP. TOTALE IN BASE AL DPR 138/98 *
2	PIANO TERRA–ABITAZIONE ECONOMICA/UFFICIO	35,00	--	35,00
3	PIANO TERRA – BOX	14,00	--	14,00
4	PIANO TERRA - BOX	13,00	--	13,00
5	PIANO TERRA – BOX	18,00	--	18,00
6	PIANO I°- ABITAZIONE CIVILE	125,00	10,00	128,00
7	PIANO I°- ABITAZIONE CIVILE	119,00	10,00	122,00
8	PIANO II° - ABITAZIONE CIVILE	124,00	11,00	127,00
9	PIANO II°- ABITAZIONE CIVILE	119,00	10,00	122,00
14	PIANO V° - ABITAZIONE CIVILE	120,00	16,00	125,00

**La superficie catastale delle u.i.u. comprende i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, oltre ai muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm arrotondata al mq. (TABELLA PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA CATASTALE ESPRESSA IN MQ).*

2.6 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA'

L'articolo 4 comma 4.7 dell'"Accordo di collaborazione per le attività di valutazione immobiliare" riporta che:"…*è 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 esegue considerando gli impianti certificati come da legislazione vigenti e i beni immobili conformi alle normative urbanistiche (Concessioni/licenze edilizie, certificato di agibilità).

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

2.7 UTILIZZO ATTUALE

Alla data dei sopralluoghi le unità immobiliari risultano utilizzate come da propria categoria catastale (Box e abitazioni) tranne il bene identificato dal subalterno 2 (difformità riscontrata nella destinazione d'uso dichiarata ufficio ma utilizzata ad abitazione).

2.8 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Gli immobili in oggetto risultano attualmente locati ma non sono stati resi disponibili i singoli contratti di locazione.

2.9 SERVITU' ED ALTRI DIRITTI REALI

Non si è a conoscenza di eventuali servitù attive e passive e di altri diritti reali che rendano le unità meno appetibili sul mercato immobiliare.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Lo scopo della stima, accennato in premessa, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali 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 estimale e in generale si può procedere attraverso:

- *l'approccio di mercato* (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del **valore di mercato**;
- *l'approccio 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*

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

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 similari a quello da stimare (omogeneità);
- sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari (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)** che 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.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

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 similari, 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**;

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

- 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 dei beni di cui trattasi, al fine di una possibile alienazione delle unità stesse da parte dell'Ente CRI.

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 un'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 della Direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare Servizi Estimativi, data di pubblicazione 01/06/2018, periodo di riferimento anno 2017.

In particolare l'Osservatorio Immobiliare elabora per il settore residenziale, che è normalmente ritenuto il più rappresentativo del trend generale del mercato immobiliare, un focus a livello regionale "*Statistiche regionali – il mercato immobiliare residenziale- LIGURIA – anno 2017*".

L'OMI analizza il mercato suddividendolo in zone omogenee servendosi di alcuni indicatori generali; a tale proposito 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.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

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 periodo in esame rispetto all'omologo periodo 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 €/m2 a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. 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.
VAR % QUOTAZIONE	È la variazione percentuale della quotazione del semestre in esame rispetto al semestre precedente.
NUMERO INDICE	E' 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.

Di seguito si evidenzia l'analisi dell'andamento del mercato immobiliare conseguente la comparazione tra i dati annui riferiti all'anno 2017 e quelli del 2016. Ai soli fini statistici, i dati sono stati elaborati esaminando l'intera regione Liguria, le province e poi nel dettaglio i singoli capoluoghi.

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Genova	10.238	5,5%	50,2%	1,84%	0,09
Imperia	3.108	3,1%	15,3%	1,52%	0,04
La Spezia	2.593	9,4%	12,7%	1,74%	0,14
Savona	4.438	0,4%	21,8%	1,68%	0,00
LIGURIA	**20.376**	**4,5%**	**100,0%**	**1,74%**	**0,07**

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Genova	6.838	3,3%	75,4%	2,09%	0,07
Imperia	415	-8,2%	4,6%	1,45%	-0,14
La Spezia	1.111	-2,4%	12,2%	2,10%	-0,06
Savona	704	10,3%	7,8%	1,96%	0,18
LIGURIA	**9.068**	**2,5%**	**100,0%**	**2,04%**	**0,05**

FIGURA 1 - NTN 2017 PER INTERA PROVINCIA E CAPOLUOGO

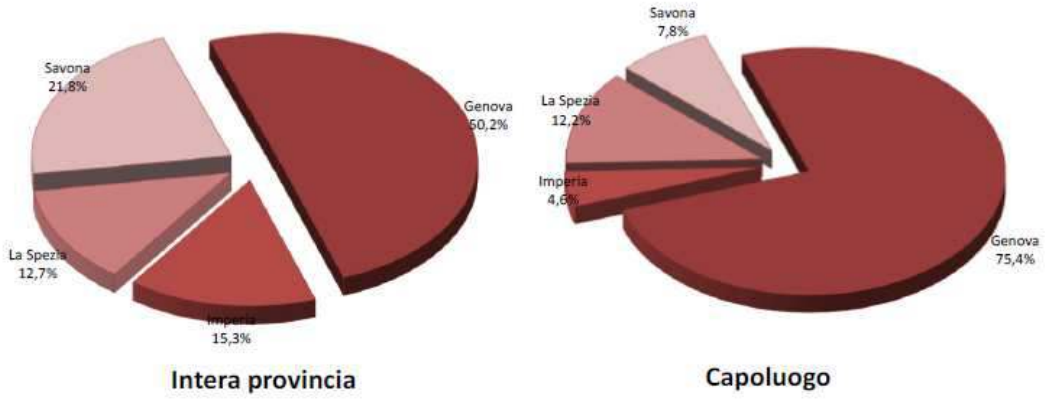
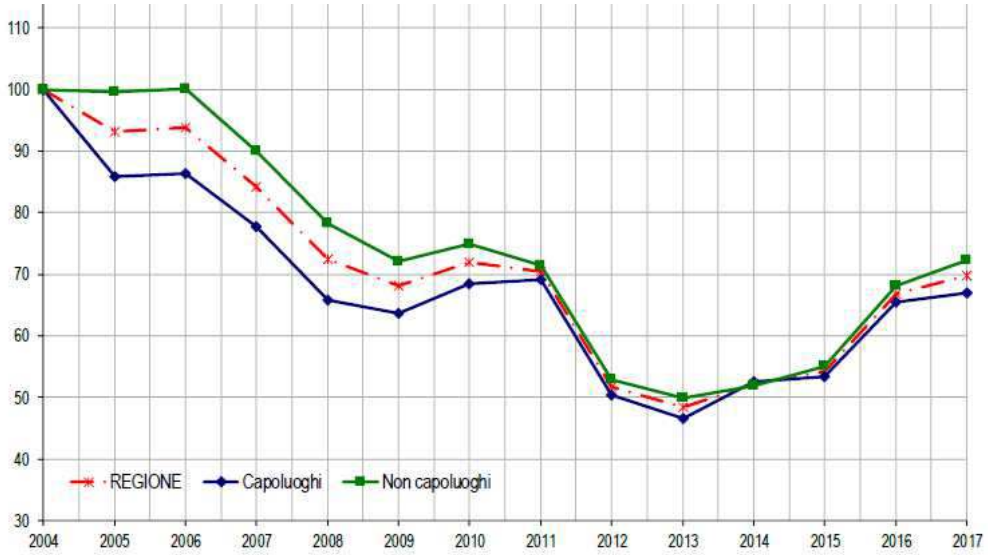


FIGURA 2 - NTN 2017 PER INTERA REGIONE, COMUNI CAPOLUOGO E COMUNI NON CAPOLUOGO



Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

FIGURA 3 -IMI PER INTERA REGIONE, COMUNI CAPOLUOGO E COMUNI NON CAPOLUOGO

FIGURA 4 - DISTRIBUZIONE NTN NEI COMUNI DELLA REGIONE

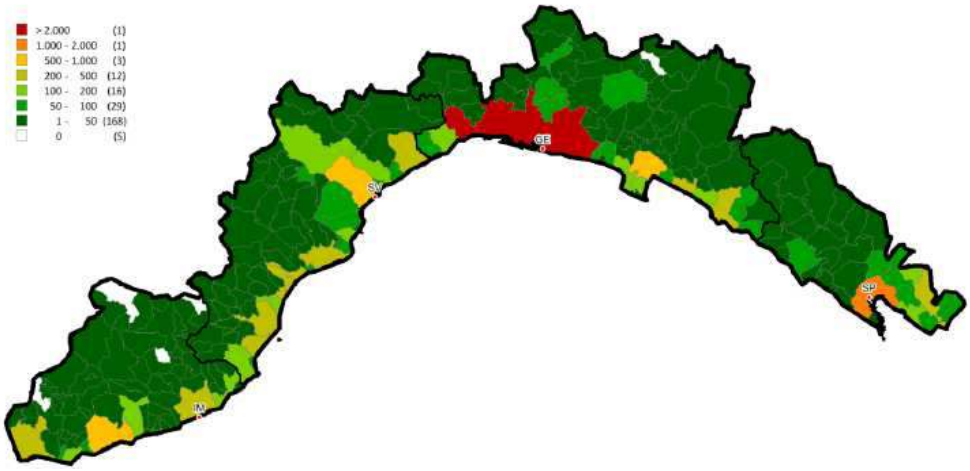
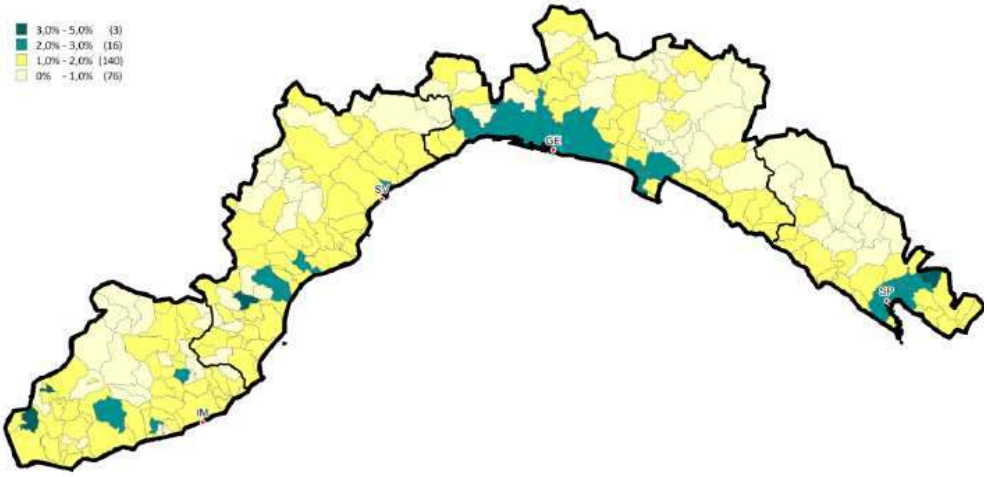


FIGURA 5 - DISTRIBUZIONE IMI NEI COMUNI DELLA REGIONE



Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Sebbene in misura più contenuta, anche nel 2017 il mercato immobiliare ligure continua a crescere a tassi positivi, facendo segnare una variazione tendenziale riferita al totale delle compravendite pari a +4,5% rispetto all'anno precedente: 20.376 NTN di cui quasi la metà (9.068 NTN) nei soli capoluoghi di provincia. Tale aumento risulta tuttavia disomogeneo rispetto alle quattro province: si evidenzia un notevole incremento per La Spezia (+9,4%), molto tenue per Savona (0,4%) e nella media per Genova e Imperia (rispettivamente +5,5% e +3,1%).

Di fatto nel 2017 la metà delle NTN registrate si è verificata nella provincia di Genova (50,2%) a seguire Savona (21,8%), Imperia (15,3%) e infine La Spezia (12,7%). Se invece si confrontano i capoluoghi, il dato genovese (numero di NTN registrate nel 2017 rispetto al totale regionale) è ancora più significativo (75,4%), mentre il secondo capoluogo caratterizzato da un mercato più attivo è stato La Spezia che ha assorbito il 12,2% delle NTN regionali, seguono Savona (7,8%) e Imperia (4,6%).

Dai grafici delle figure 2 e 3 è immediato rilevare come, dopo la significativa crisi che ha caratterizzato il comparto immobiliare regionale soprattutto a partire dal 2006, il mercato sia tornato a crescere dal 2013, facendo registrare nel corso del 2016 una vera e propria impennata che è andata attenuandosi nel 2017 pur mantenendosi crescente. E' inoltre immediatamente riscontrabile, e lo si rileva osservando il grado di inclinazione dei segmenti della spezzata, come tale crescita in termini di NTN sia più marcata per i non capoluoghi; riguardo all'IMI invece la crescita si mantiene pressoché identica sia per il dato regionale che per capoluoghi e non capoluoghi di provincia.

Statistiche regionali
LIGURIA

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
Genova	2.183	-5,12%	2.541	-2,88%
Imperia	2.386	-1,14%	2.331	-0,83%
La Spezia	1.716	1,96%	1.873	-1,78%
Savona	2.136	-1,89%	2.934	-1,26%
LIGURIA	**2.137**	**-3,95%**	**2.525**	**-1,73%**

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.

Le quotazioni medie dei singoli comuni sono rappresentate con un differenziale rispetto alla media nazionale. La mappa tematica evidenzia come i valori

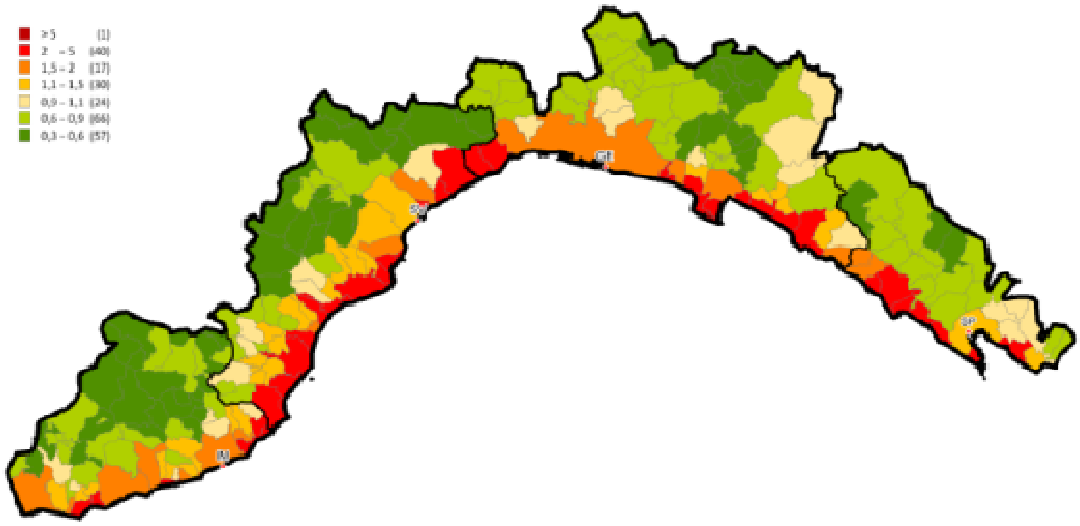
Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

massimi delle quotazioni medie riferite al segmento residenziale siano concentrati, anche in questo caso, nei comuni costieri: in particolare nel levante genovese e su quasi tutta la riviera del Savonese.

FIGURA 6 – DIFFERENZIALE DELLE QUOTAZIONI MEDIE COMUNALI 2017 (VALORE MEDIO NAZIONALE = 1)

Statistiche regionali
LIGURIA

Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)



Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

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.

La provincia è stata suddivisa in 6 macroaree oltre il Capoluogo.

Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree è stato determinato dall'omogeneità dei territori in base alle caratteristiche geografiche, sociali, infrastrutturali e immobiliari. Per la sua particolare orografia sono rappresentate di fatto 3 fasce: quella costiera in cui ricadono le macroaree Capoluogo (Imperia), 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. Le peculiarità della fascia costiera hanno indotto ad un uso prevalente turistico del territorio, con presenza rilevante di unità immobiliari "seconde case" nonché di attività turistico-ricettive (alberghi, residence, campeggi e stabilimenti balneari) frequentate sia nella stagione estivo-balneare che nel resto dell'anno, da dato il clima mite e i collegamenti viari/ferroviari soprattutto con il Piemonte e la Lombardia. Nelle zone rivierasche, pertanto, la domanda è stata storicamente preponderante sull'offerta; ciò, unitamente alla propensione all'investimento immobiliare precedente la congiuntura economica attuale, ha determinato per alcune località e specifiche zone quotazioni di mercato elevate.

La Tabella 25 evidenzia che nel 2017 ci sono state 3.108 transazioni normalizzate (NTN) nell'intera Provincia di Imperia, con una variazione percentuale positiva rispetto al 2016 di +3,1% (nel 2016 l'incremento provinciale, rispetto al 2015, era stato del +19,02%); tale dato rappresenta l'1,52% dello stock immobiliare compravenduto nel 2017 nello stesso ambito provinciale (IMI). Nonostante continui quindi il trend positivo, si conferma la continua diminuzione delle compravendite nella macroarea Comuni Montani (-3%) e, in controtendenza rispetto al 2016, si rileva anche una contrazione delle stesse nel Comune Capoluogo di Provincia (-8,2%) quando lo scorso anno predetta variazione rispetto al 2015 era +20,41%; la retrostante macroarea Colline Valle Impero, che nel precedente anno registrava un andamento negativo nel numero di compravendite, vede ora un aumento di NTN (+36,7%); in merito si precisa che la quotazione media di mercato nella macroarea Colline Valle Impero è circa la metà di quella del Comune Capoluogo (vedi Tabella 26).

Si mantiene pressoché costante per il 2017 il numero di transazioni normalizzate nella macroarea Riviera dei Fiori (+2%) in cui ricade la città di Sanremo; con 1.447 NTN rappresenta il 46,6% di tutte le transazioni avvenute in Provincia; quelle della macroarea Capoluogo sono state 415 con un'incidenza a livello provinciale del 13,4%.

Per quanto riguarda l'intensità del mercato immobiliare (IMI), che per l'intera Provincia è salito da 1,49% a 1,52%, è confermato rispetto al 2016 un trend complessivamente positivo (+0,04) con valori di Differenza IMI 2016/2017 contenuti tra +0,03 (Riviera dei Fiori) e +0,35 (Colline Valle Impero); minima diminuzione nella macroarea Colline Sanremesi (-0,01) e Comuni Montani (-0,04%); il valore negativo più alto si registra nel Capoluogo di Provincia (-0,14) a seguito della già analizzata diminuzione delle NTN.

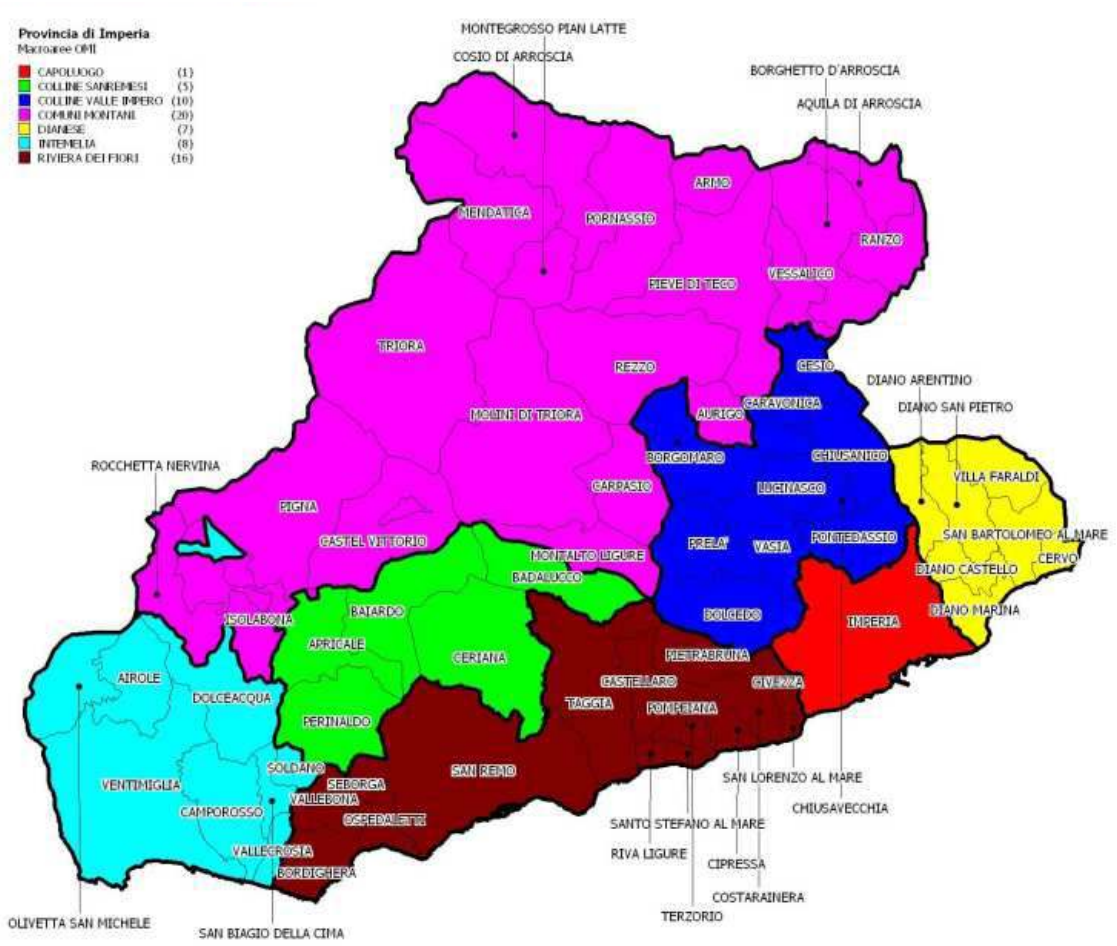
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Colline Sanremesi	105	0,9%	3,4%	1,56%	-0,01
Colline Valle Impero	114	36,7%	3,7%	1,34%	0,35
Comuni Montani	141	-3,0%	4,5%	0,95%	-0,04
Dianese	413	13,8%	13,3%	1,73%	0,20
Intemelia	471	5,5%	15,2%	1,53%	0,07
Riviera dei Fiori	1.447	2,0%	46,6%	1,60%	0,03
IMPERIA capoluogo	**415**	**-8,2%**	**13,4%**	**1,45%**	**-0,14**
IMPERIA Provincia	**3.108**	**3,1%**	**100,0%**	**1,52%**	**0,04**

Com'è evidenziato dalla cartografia successiva, il comune di Camporosso rientra nella macroarea omogena Intemelia:

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

FIGURA 7 – MACROAREE PROVINCIALI DI IMPERIA



Statistiche regionali
LIGURIA

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Colline Sanremesi	1.063	-1,29%	118,2
Colline Valle Impero	1.161	-1,90%	118,2
Comuni Montani	806	-1,88%	113,6
Dianese	3.122	-1,03%	117,9
Intemelia	2.091	-0,71%	139,2
Riviera dei Fiori	2.657	-0,68%	121,3
IMPERIA capoluogo	**2.386**	**-1,14%**	**126,2**
IMPERIA Provincia	**2.338**	**-0,87%**	**123,2**

Dai dati rilevati si evidenzia che il mercato immobiliare ha subito solo in alcune aree provinciali una maggiore contrazione per quanto riguarda la numerosità delle transazioni, con una lieve diminuzione dei prezzi. Tale diminuzione è più accentuata nelle zone interne, mentre nelle località balneari più rinomate,

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

specialmente nelle zone centrali e comode al mare, i prezzi delle transazioni non hanno fino ad ora subito forti diminuzioni.

In riferimento al Comune di Camporosso si riportano di seguito i dati relativi all'NTN, allo stock ed al valore medio del settore residenziale, con la superficie media degli immobili compravenduti:

CAMPOROSSO

Anno	STOCK	NTN	Var% NTN	STN	Var% STN	STN media	Diff STN media	IMI	Diff IMI	Vmp (P=stock2017)	Var% Vmp	Indice NTN	Indice Vmp
2010	3.196	55	7,1%	4.245	16,2%	77,9	6,08	1,71%	0,08	2.204	0,0%	63,84	140,06
2011	3.301	49	-11,0%	4.602	8,4%	94,9	17,00	1,47%	- 0,24	2.198	-0,3%	56,81	139,69
2012	3.347	36	-26,5%	2.592	-43,7%	72,7	- 22,14	1,06%	- 0,40	2.207	0,4%	41,74	140,25
2013	3.384	20	-45,2%	1.616	-37,7%	82,7	10,00	0,58%	- 0,49	2.204	-0,1%	22,88	140,11
2014	3.392	28	44,2%	2.734	69,2%	97,0	14,30	0,83%	0,25	2.150	-2,5%	33,00	136,64
2015	3.414	34	22,4%	3.159	15,6%	91,6	- 5,45	1,01%	0,18	2.120	-1,4%	40,40	134,75
2016	3.445	52	50,0%	4.599	45,6%	88,9	- 2,72	1,50%	0,49	2.094	-1,2%	60,62	133,08
2017	3.466	44	-15,5%	4.088	-11,1%	93,4	4,57	1,26%	- 0,24	2.091	-0,1%	51,25	132,88

3.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Nella scelta della metodologia di stima si è prioritariamente analizzato l'andamento del mercato immobiliare della zona, delle unità abitative e dei box da valutare.

Nel Comune di Camporosso, il settore residenziale è quello maggiormente dinamico: in riferimento alle compravendite di alloggi e pertinenze (box-cantine- posti auto…) nel primo semestre 2018 e nell'intero anno 2017, gli scambi corrispondono al 100% degli atti (circa 27 nel I sem.2018 e n. 25 nell'intero anno 2017) e di questi circa il 25%-30% si riferiscono a box.

Le compravendite evidenziano un mercato sufficientemente attivo in relazione alle richieste di tipo residenziale, aspetto che ha consentito di individuare nella banca dati di questa Agenzia (OMI) un numero di scambi esaustivo; tale disponibilità di dati economici noti permette di adottare un **approccio estimativo** di tipo comparativo **diretto** per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Ai fini valutativi le unità in stima possono essere comparate sul libero mercato, rapportando le proprie caratteristiche posizionali, manutentive e funzionali con quelle di altri immobili di analoga destinazione d'uso.

4 PROCEDIMENTO VALUTATIVO

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si adotterà il procedimento estimativo sintetico-comparativo, consistente nel formare una scala di prezzi noti di beni "equiparabili" a quelli in esame, riferiti all'arco

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

temporale utile ai fini estimativi, allo scopo di ottenere il valore di riferimento da porre alla base della presente valutazione.
A tale scopo sono stati estratti, nella banca dati in possesso di questa Agenzia (OMI), un numero esaustivo di scambi riguardanti compravendite prossime all'epoca di riferimento e inerenti immobili di confronto (*comparable*) omogenei ai beni in stima (*subject*) e situati nella stessa zona OMI o in zone limitrofe.
Considerate le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di valutazione, lo scopo della stima e il campione estratto (che consente l'individuazione di una serie di immobili sufficientemente omogenei da comparare con il bene in esame) per la determinazione del più probabile valore di mercato si opera attraverso il **procedimento pluriparametrico** derivato dal *Market Comparison Approach* (**MCA**), metodo conforme al Manuale Operativo Delle Stime Immobiliari divulgato dalla Direzione Centrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'ex Agenzia del Territorio.
Tale procedimento 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.
L'indagine di mercato relativa ad atti di compravendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili o assimilabili a quella in esame, ubicate nella medesima zona OMI–E1 e/o zona limitrofa, ha portato alla definizione del campione di riferimento; successivamente si sono analizzati e riassunti gli elementi tecnico-economici dell'unità immobiliare oggetto di stima (*Subject*) e degli immobili presi in comparazione (*Comparable*).
Il valore di mercato determinato facendo ricorso al metodo comparativo MCA si sviluppa secondo i seguenti passaggi:

A. indagine di mercato e costituzione del campione, rappresentato da immobili (*Comparable*) di caratteristiche idonee alla comparazione con quello oggetto di stima (*Subject*);

B. test di ammissibilità dei comparable, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al subject in relazione alle caratteristiche epoca del dato e localizzazione generale (poiché l'indagine di mercato è ampliata con immobili di confronto di prezzo non prossimo all'epoca di stima e/o in diversa zona di mercato) e rispetto inoltre a un range di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato nella zona in cui ricade il subject, ampliato dei costi unitari dei lavori di manutenzione;

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

C. tabella dei dati, nella quale sono individuate e graduate le caratteristiche specifiche dei comparable ammissibili e del subject;

D. tabella dei prezzi marginali, intesi come misura della quantità di prezzo (grado di apprezzamento) che l'acquirente ordinario attribuisce a una unità, in più o in meno, di ciascuna caratteristica;

E. tabella di valutazione del valore di mercato in cui, tramite l'elaborazione dei dati raccolti, si individua il più probabile valore di mercato del subject attraverso:

- la stima dei valori di mercato dei comparable "corretti" variando le loro caratteristiche per renderle perfettamente analoghe a quelle del subject,
- il calcolo del valore medio corretto,
- il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio,
- l'eliminazione dei comparable che presentano uno scostamento dalla media maggiore del 10%-15%, tolleranza ammessa dal Manuale Operativo delle Stime Immobiliari eseguite con il metodo dell'MCA,
- stima del VM del subject.

ABITAZIONI CIVILI

A. Indagine di mercato e costituzione del campione

Per le unità abitative, i dati disponibili hanno consentito di estrapolare un numero significativo di compravendite di beni similari e comparabili agli alloggi in questione, effettuate nell'arco del triennio 2015/2018 e nella zona OMI dei beni in stima.

Comparable

Nell'identificazione degli immobili in comparazione si è privilegiata l'appartenenza alla stessa zona OMI, per maggior omogeneità di mercato immobiliare; tale scelta ha comportato l'utilizzo di più unità disposte su due livelli di piano, con piccoli vani scala, caratteristica che differisce da quella delle unità in stima. Lo sviluppo su due livelli anziché su uno unico, è stato considerato nella voce "qualità distributiva" poiché penalizzante dal punto di vista della fruibilità degli spazi interni.

Le altre caratteristiche immobiliari sono quelle ordinariamente trattate ai fini della valutazione del valore di mercato di ciascuna unità analizzata.

L'indagine si è prevalentemente concentrata su compravendite ricadenti fra il II semestre 2016 e il I semestre 2018:

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO												
Id	*Rep.n. Rif.n.*	*Notaio Agenzia*	*Data*	*Tipologia*	*Ubicazione*	*Zona OMI*	*Fg.*	*P.lla*	*Sub.*	*Sup.Rag. (mq)*	*Valore (€)*	*Valore unitario (€/mq)*
C_a	78046/14012	Not. M. Aveta	22/05/2018	residenziale	Via Aurelia	E1	16	216	68	61,00	220.000,00	3606,56
C_b	9692/7404	Not. D. Guidi	20/05/2017	residenziale	Piazza d'Armi	E1	16	731	9	46,00	97.500,00	2119,57
C_c	6895/5583	Not. M. Baranger	13/03/2018	residenziale	Via Braie	E1	16	367	13	94,00	175.000,00	1861,70
C_d	4649/3598	Not. C. Raiti	29/01/2018	residenziale	Via Braie	E1	16	367	11	114,00	195.000,00	1710,53
C_e	3588/2727	Not. C. Raiti	16/11/2016	residenziale	Via XXV Aprile	E1	16	194	15	131,00	331.600,00	2531,30

Posizione Subject e Comparable

Zona OMI Subject e Comparable

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Immobile in comparazione C_a - Comparable 1–

Comune	CAMPOROSSO
Indirizzo	Via Aurelia
Sez/Fg	16
Particella	216
Sub	68
Consistenza	mq. 61
Fonte dato	A E
Rep.	78046/14012
Notaio	M. Aveta
Data	22/05/2018
Prezzo	220.000,00
Valore unitario	3.606,00 €/mq
Zona OMI	E1
Fascia	suburbana
Localizzazione di dettaglio	ricercata
Tipologia architettonica	civile
Stato manutentivo edificio	ottimo
Orientamento prevalente	Est-ovest
Qualità affaccio prevalente	normale
Numero di affacci	due
Nuova costruzione	no
Numero w.c	due
Stato manutentivo u.i.u.	normale
Livello di piano	1
Ascensore	presente
Qualita' distributiva	normale
Luminosità e areazione	normale

Immobile in comparazione C_b - Comparable 2–

Comune	CAMPOROSSO
Indirizzo	Piazza D'Armi
Sez/Fg	16
Particella	731
Sub	9
Consistenza	mq. 46
Fonte dato	A E
Rep.	9692/7404
Notaio	D. Guidi
Data	20/05/2017
Prezzo	97.500,00
Valore unitario	2.119,00 €/mq
Zona OMI	E1
Fascia	suburbana
Localizzazione di dettaglio	normale
Tipologia architettonica	civile
Stato manutentivo edificio	normale
Orientamento prevalente	Est-ovest
Qualità affaccio prevalente	scadente
Numero di affacci	uno
Nuova costruzione	no
Numero w.c	uno
Stato manutentivo u.i.u.	normale
Livello di piano	2
Ascensore	presente
Qualita' distributiva	normale
Luminosità e areazione	normale

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Immobile in comparazione C_c - Comparable 3–		
	Comune	CAMPOROSSO
	Indirizzo	Via Braie 73
	Sez/Fg	16
	Particella	367
	Sub	13
	Consistenza	mq. 94
	Fonte dato	A E
	Rep.	6895/5583
	Notaio	M. Baranger
	Data	13/03/2018
	Prezzo	175.000,00
	Valore unitario	1.861,60 €/mq
	Zona OMI	E1
	Fascia	suburbana
	Localizzazione di dettaglio	normale
	Tipologia architettonica	civile
	Stato manutentivo edificio	normale
	Orientamento prevalente	Est-ovest
	Qualità affaccio prevalente	scadente
	Numero di affacci	due
	Nuova costruzione	no
	Numero w.c	due
	Stato manutentivo u.i.u.	normale
	Livello di piano	2
	Ascensore	presente
	Qualita' distributiva	scadente
	Luminosità e areazione	scadente

Immobile in comparazione C_d - Comparable 4–		
	Comune	CAMPOROSSO
	Indirizzo	Via Braie 73
	Sez/Fg	16
	Particella	367
	Sub	11
	Consistenza	mq. 114
	Fonte dato	A E
	Rep.	4649/3598
	Notaio	C. Raiti
	Data	29/01/2018
	Prezzo	195.000,00
	Valore unitario	1.710,53 €/mq
	Zona OMI	E1
	Fascia	suburbana
	Localizzazione di dettaglio	normale
	Tipologia architettonica	civile
	Stato manutentivo edificio	normale
	Orientamento prevalente	Est-ovest
	Qualità affaccio prevalente	scadente
	Numero di affacci	tre
	Nuova costruzione	no
	Numero w.c	due
	Stato manutentivo u.i.u.	normale
	Livello di piano	2
	Ascensore	presente
	Qualita' distributiva	scadente
	Luminosità e areazione	scadente

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Immobile in comparazione C_C - Comparable 5–

Comune	CAMPOROSSO
Indirizzo	Via XXV Aprile n. 53
Sez/Fg	16
Particella	194
Sub	15
Consistenza	mq. 131
Fonte dato	A E
Rep.	3588/2727
Notaio	C. Raiti
Data	16/11/2016
Prezzo	331.600,00
Valore unitario	2.531,30 €/mq
Zona OMI	E1
Fascia	suburbana
Localizzazione di dettaglio	ricercata
Tipologia architettonica	civile
Stato manutentivo edificio	ottimo
Orientamento prevalente	Est-ovest
Qualità affaccio prevalente	normale
Numero di affacci	uno
Nuova costruzione	no
Numero w.c	uno
Stato manutentivo u.i.u.	normale
Livello di piano	3
Ascensore	presente
Qualita' distributiva	normale
Luminosità e areazione	ottimo

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C_i = *comparables*)											
Immobili Residenziali		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi	Repertorio 78046/14012		Repertorio 9692/7404		Repertorio 6895/5583		Repertorio 4649/3598		Repertorio 3588/2727			
	Prezzo o valore assunto (€)	220.000,00		97.500,00		175.000,00		195.000,00		331.600,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2018		1°/2017		1°/2018		1°/2018		2°/2016			
	Comune	Camporosso		Camporosso		Camporosso		Camporosso		Camporosso			
	Indirizzo – Toponimo	Via Aurelia		Piazza d'Armi		Via Braie		Via Braie		Via XXV Aprile			
	Indirizzo – Numero civico	-		28		73		73		53			
	Catastali – Sezione	-		-		-		-		-			
	Catastali – Foglio	16		16		16		16		16			
	Catastali – Part.lle	216		371		367		367		194			
	Catastali – Subalterno	68		9		13		11		15			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	E1		E1		E1		E1		E1			
	Valori all'epoca del comparable – Minimo €/m²	1.800,00		2.000,00		1.800,00		1.800,00		2.000,00			
	Valori all'epoca del comparable – Massimo €/m²	2.600,00		2.900,00		2.600,00		2.600,00		2.900,00			
	Valori all'epoca della stima: 1°/2018 – Minimo €/m²	1.800,00		1.800,00		1.800,00		1.800,00		1.800,00			
	Valori all'epoca della stima: 1°/2018 – Massimo €/m²	2.600,00		2.600,00		2.600,00		2.600,00		2.600,00			
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	61,00	Superficie in m²	46,00	Superficie in m²	94,00	Superficie in m²	114,00	Superficie in m²	131,00		
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata		Normale		Normale		Normale		Ricercata			
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile		Civile		Civile		Civile		Civile			
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Ottimo		Normale		Normale		Normale		Ottimo			
	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O		E-O		E-O		E-O		E-O			
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale		Scadente		Scadente		Scadente		Normale			
	Numero di affacci	Due		Uno		Due		Tre		Uno			
	Nuova Costruzione	No		No		No		No		No			
	Numero WC	Due		Uno		Due		Due		Uno			
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale			
	Livello di piano dell'uiu	Primo	1,00	Secondo con ascensore	2,00	Secondo con ascensore	2,00	Secondo con ascensore	2,00	Intermedio con ascensore	3,00		
	Ascensore	Presente		Presente		Presente		Presente		Presente			
	Qualità distributiva	Scadente		Normale		Scadente		Scadente		Normale			
	Luminosità e aerazione	Normale		Normale		Scadente		Scadente		Ottima			

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Gli elementi che generalmente contribuiscono a definire le caratteristiche di un immobile abitativo 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 nelle tabelle riepilogative precedenti dove sono riassunti gli elementi tecnico-economici degli immobili in comparazione (*Comparable*) e delle U.I.U. oggetto di stima (*Subject*) .

Si indicano gli elementi presi in considerazione:

- Consistenza e prezzo di compravendita,
- Localizzazione di dettaglio,
- Tipologia architettonica,
- Stato manutentivo dell'edificio,
- Orientamento prevalente,
- Qualità affaccio prevalente,
- Numero di affacci,
- Nuova costruzione,
- Numero w.c.
- Stato manutentivo dell'unità immobiliare,
- Livello di piano,
- Ascensore,
- Qualità distributiva,
- Luminosità ed areazione.

Subject

Si procede alla determinazione del valore medio di mercato delle unità abitative in oggetto sulla base delle caratteristiche prese a comparazione sopra dette.

Le unità residenziali identificate con i subalterni 6-7-8 e 9 presentano una porta/finestra, tra il soggiorno ed il terrazzo, non indicata nelle planimetrie catastali; tale difformità sarà considerata nella definizione del valore, come una caratteristica propria dell'unità immobiliare con riferimento al parametro "*n° di affacci*". Si precisa comunque che, nel caso in cui la porta-finestra dovesse essere eliminata per conformità edilizie-urbanistico, la caratteristica degli alloggi riferita al "*n° di affacci*" non verrebbe modificata rimanendo in ogni caso > di 4.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Tra le caratteristiche peculiari rilevate si evidenziano per il sub. 9 e 14 l'affaccio "di pregio" poiché con vista mare e per il sub. 8 le migliori caratteristiche manutentive a seguito della ristrutturazione.

Di seguito si sintetizzano le caratteristiche dei beni di civile abitazione in stima:

UNITA' ABITATIVE Immobili in stima Subalterno e Piano		CARATTERISTICHE ABITAZIONE CIVILE						
		SUP .TOTALE D.P.R 138/98	QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	NUMERO DI AFFACCI	NUMERO DI W.C.	STATO MANUTENTIVO DELL'U.I.U	QUALITA' DISTRIBUTIVA	LUMINOSITA' E AREAZIONE
S1	SUB. 6 P.1.	128,00	NORMALE	>4	2	SCADENTE	SCADENTE	NORMALE
S2	SUB. 7 P.1	122,00	NORMALE	>4	1	SCADENTE	SCADENTE	NORMALE
S3	SUB. 8 P 2	127,00	NORMALE	>4	1	OTTIMO	DI PREGIO	OTTIMA
S4	SUB. 9 P.2	119,00	DI PREGIO	>4	1	SCADENTE	NORMALE	OTTIMA
S5	SUB. 14 P.5	125,00	DI PREGIO	>4	2	SCADENTE	NORMALE	OTTIMA

Le caratteristiche non espressamente indicate sono uguali per tutte le unità in stima.

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			IMMOBILI IN STIMA (S_i = *subject*)															
Immobili Residenziali			S1		S2		S3		S4		S5							
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2018		1°/2018		1°/2018		1°/2018		1°/2018							
	Comune		Camporosso		Camporosso		Camporosso		Camporosso		Camporosso							
	Indirizzo	Toponimo	Via Braie		Via Braie		Via Braie		Via Braie		Via Braie							
		Numero civico	39		39		39		39		39							
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-							
		Foglio	16		16		16		16		16							
		Part.lle	750		750		750		750		750							
		Subalterno	6		7		8		9		14							
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E1		E1		E1		E1		E1							
	Superficie interna netta in m²		128															
	Valori all'epocadella stima: 1°/2018	Minimo €/m²	1.800,00		1.800,00		1.800,00		1.800,00		1.800,00							
		Massimo €/m²	2.600,00		2.600,00		2.600,00		2.600,00		2.600,00							
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m²	128,00	Superficie in m²	122,00	Superficie in m²	127,00	Superficie in m²	122,00	Superficie in m²	125,00						
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale							
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		Civile		Civile		Civile		Civile							
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Normale		Normale		Ottimo		Normale		Normale							
	Orientamento prevalente dell'u/u		S		S		S		S		S							
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'u/u		Normale		Normale		Normale		Di pregio		Di pregio							
	Numero di affacci		>Quattro		>Quattro		>Quattro		>Quattro		>Quattro							
	Nuova Costruzione		No		No		No		No		No							
	Numero WC		Due		Uno		Uno		Uno		Due							
	Stato manutentivo dell'u/u		Scadente		Scadente		Ottimo		Scadente		Scadente							
	Livello di piano dell'u/u		Primo	1,00	Primo	1,00	Secondo con ascensore	2,00	Secondo con ascensore	2,00	Ultimo con ascensore	5,00						
	Ascensore		Presente		Presente		Presente		Presente		Presente							
	Qualità distributiva		Scadente		Scadente		Di pregio		Normale		Normale							
	Luminosità e aerazione		Normale		Normale		Ottima		Ottima		Ottima							

B. Test di ammissibilità

Serve per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei comparable e quelle del subject non siano tali da rendere inaffidabile il confronto. I comparable, 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:

$$\mathbf{p'_{ci} = p_{ci} \times K_{ei} \times K_{li}}$$

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 comparable 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 di 400 €/mq 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 "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		IMMOBILI IN STIMA (Subjects)	
		STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT			
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI		E1	E1	E1	E1	E1		E1	
Prezzo rilevato (€)		220.000,00	97.500,00	175.000,00	195.000,00	331.600,00		V_{OMI} min. = €/m²	1.800,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento		1°/2017			2°/2016		V_{OMI} max = €/m²	2.600,00
Epoca dato	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona ed epoca comparable)*		2.450,00			2.450,00		C' (€/m²) *(da scadente a normale)*	400,00
Epoca dato	Coefficiente epoca K_{ei} (nella zona del comparable) *(V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparable)*		0,90			0,90		C" (€/m²) *(da normale a ottimo)*	400,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona comparable all'epoca stima)*		2.200,00			2.200,00		Epoca stima:	1°/2018
Localizzazione generale	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) *(V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)*		1,00			1,00		Valore centrale OMI = €/m² *(zona ed epoca subiecti*	2.200,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		61,00	46,00	94,00	114,00	131,00			
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		3.606,56	2.119,57	1.861,70	1.710,53	2.531,30		Prezzo min. ammissibile (€/m²) *(V_{OMI} min - C')*	1.400,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)			1.903,28			2.273,00		Prezzo max ammissibile (€/m²) *(V_{OMI} max + C")*	3.000,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)			87.551,02			297.763,27		p'c min = €	1.710,53
Dato ammissibile (SI o NO)		ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	SI			

Nel caso specifico è stato necessario sottoporre al test solo i comparable differenti dal subject per semestre di vendita Cb e Ce; nessun Comparable viene eliminato dal test ed il $p'c_{min}$ pari a €/mq 1.710,53.

C. Tabella dei dati

Viene compilata sia per gli immobili di confronto *(Comparable)* rimasti nel processo, sia per gli immobili in stima *(Subject)*; 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:

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

- 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.

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	61	Superficie in m^2	46	Superficie in m^2	94	Superficie in m^2	114	Superficie in m^2	131
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2	Normale	1	Normale	1	Normale	1	Ricercata	2
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1	Civile	1	Civile	1	Civile	1	Civile	1
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Ottimo	2	Normale	1	Normale	1	Normale	1	Ottimo	2
c5	Orientamento prevalente dell'ulu	E-O	2	E-O	2	E-O	2	E-O	2	E-O	2
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Normale	1	Scadente	0	Scadente	0	Scadente	0	Normale	1
c7	Numero di affacci	Due	1	Uno	0	Due	1	Tre	2	Uno	0
c8	Nuova Costruzione	No	0	No	0	No	0	No	0	No	0
c9	Numero WC	Due	1	Uno	0	Due	1	Due	1	Uno	0
c10	Stato manutentivo dell'ulu	Normale	1	Normale	1	Normale	1	Normale	1	Normale	1
c11	Livello di piano dell'ulu	Primo	6	Secondo con ascensore	7	Secondo con ascensore	7	Secondo con ascensore	7	Intermedio con ascensore	8
c12	Ascensore	Presente	1	Presente	1	Presente	1	Presente	1	Presente	1
c13	Qualità distributiva	Scadente	0	Normale	1	Scadente	0	Scadente	0	Normale	1
c14	Luminosità e aerazione	Normale	1	Normale	1	Scadente	0	Scadente	0	Ottima	2

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA S1		IMMOBILE IN STIMA S2		IMMOBILE IN STIMA S3		IMMOBILE IN STIMA S4		IMMOBILE IN STIMA S5	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	128	Superficie in m^2	122	Superficie in m^2	127	Superficie in m^2	122	Superficie in m^2	125
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1	Normale	1	Normale	1	Normale	1	Normale	1
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1	Civile	1	Civile	1	Civile	1	Civile	1
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1	Normale	1	Ottimo	2	Normale	1	Normale	1
c5	Orientamento prevalente dell'ulu	S	4	S	4	S	4	S	4	S	4
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Normale	1	Normale	1	Normale	1	Di pregio	2	Di pregio	2
c7	Numero di affacci	>Quattro	4	>Quattro	4	>Quattro	4	>Quattro	4	>Quattro	4
c8	Nuova Costruzione	No	0	No	0	No	0	No	0	No	0
c9	Numero WC	Due	1	Uno	0	Uno	0	Uno	0	Due	1
c10	Stato manutentivo dell'ulu	Scadente	0	Scadente	0	Ottimo	2	Scadente	0	Scadente	0
c11	Livello di piano dell'ulu	Primo	6	Primo	6	Secondo con ascensore	7	Secondo con ascensore	7	Ultimo con ascensore	9
c12	Ascensore	Presente	1	Presente	1	Presente	1	Presente	1	Presente	1
c13	Qualità distributiva	Scadente	0	Scadente	0	Di pregio	2	Normale	1	Normale	1
c14	Luminosità e aerazione	Normale	1	Normale	1	Ottima	2	Ottima	2	Ottima	2

D. Tabella dei Prezzi impliciti

Definita la tabella dei dati, si procede al calcolo, per ciascuna caratteristica, del prezzo implicito, 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.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

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

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

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

$\mathbf{P'_{Ci}}$ = prezzo complessivo di ciascuno dei comparable, eventualmente corretto attraverso il test di ammissibilità, per tutte le altre caratteristiche.

Relativamente alla scelta delle incidenze $\mathbf{k_{ci}}$ si fa riferimento a:

- per lo *stato manutentivo dell'edificio:* il costo medio unitario necessario per far passare lo stato manutentivo dell'immobile 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, si assume pari a 180,00 €/mq;
- per la *consistenza ragguagliata* al prezzo marginale minimo ammissibile di 1.710,53 €/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, si assume pari a 400,00 €/mq;
- per le altre caratteristiche al peso che, ordinariamente, ciascuna caratteristica assume nella determinazione del valore di mercato.

Ovviamente non si considerano le caratteristiche possedute in egual misura dagli immobili indagati (tipologia architettonica, nuova costruzione, ascensore).

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	1.710,53	1.710,53	1.710,53	1.710,53	1.710,53	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	10,0%	22.000,00	8.755,10	17.500,00	19.500,00	29.776,33	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSts	€	180	22.464,00	22.464,00	22.464,00	22.464,00	22.464,00	
c5	Orientamento prevalente dell'ulu	Kc5XPci	€	2,0%	4.400,00	1.751,02	3.500,00	3.900,00	5.955,27	
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Kc6XPci	€	5,0%	11.000,00	4.377,55	8.750,00	9.750,00	14.888,16	
c7	Numero di affacci	Kc7XPci	€	2,0%	4.400,00	1.751,02	3.500,00	3.900,00	5.955,27	
c8	Nuova Costruzione	Kc8XPci	€	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c9	Numero WC	Kc9XPci	€	1,0%	2.200,00	875,51	1.750,00	1.950,00	2.977,63	
c10	Stato manutentivo dell'ulu	Kc10XSts	€	400	49.920,00	49.920,00	49.920,00	49.920,00	49.920,00	
c11	Livello di piano dell'ulu	Kc11XPci	€	3,0%	6.600,00	2.626,53	5.250,00	5.850,00	8.932,90	
c12	Ascensore	Kc12XPci	€	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c13	Qualità distributiva	Kc13XPci	€	3,0%	6.600,00	2.626,53	5.250,00	5.850,00	8.932,90	
c14	Luminosità e aerazione	Kc14XPci	€	2,0%	4.400,00	1.751,02	3.500,00	3.900,00	5.955,27	

E. Valutazione VM

Dalle tabelle sopra riportate si ottiene, per ogni immobile in comparazione, la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma\Delta Pj$) 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 $P'_{Ci} = P_{ci} + \Sigma\Delta Pj$, quindi anche un possibile prezzo del *subject* e di conseguenza il prezzo unitario ($p'_{Ci} = P'_{Ci}/Ss$).

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 comparable scelti e/o la non perfetta conoscenza degli stessi.

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

- il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale Δ% tra i singoli valori corretti e tale valore medio;
- l'eliminazione dei comparable che presentano uno scostamento Δ% dalla media ± 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 comparable ritenuti attendibili.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Piano Primo- Sub. 6

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		S1
c1	Consistenza ragguagliata	67,00	114.605,26	82,00	140.263,16	34,00	58.157,89	14,00	23.947,37	-3,00	-5.131,58		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	-1,00	-22.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-29.776,33		
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		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-22.464,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-22.464,00		
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	2,00	8.800,00	2,00	3.502,04	2,00	7.000,00	2,00	7.800,00	2,00	11.910,53		
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	1,00	4.377,55	1,00	8.750,00	1,00	9.750,00	0,00	0,00		
c7	Numero di affacci	3,00	13.200,00	4,00	7.004,08	3,00	10.500,00	2,00	7.800,00	4,00	23.821,06		
c8	Nuova Costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c9	Numero WC	0,00	0,00	1,00	875,51	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2.977,63		
c10	Stato manutentivo dell'uiu	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00		
c11	Livello di piano dell'uiu	0,00	0,00	-1,00	-2.626,53	-1,00	-5.250,00	-1,00	-5.850,00	-2,00	-17.865,80		
c12	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c13	Qualità distributiva	0,00	0,00	-1,00	-2.626,53	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-8.932,90		
c14	Luminosità e aerazione	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	3.500,00	1,00	3.900,00	-1,00	-5.955,27		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	42.221,26		100.849,28		32.737,89		-2.572,63		-101.336,64			
	P'_C	220.000,00		87.551,02		175.000,00		195.000,00		297.763,27			
	$P'_C + \sum \Delta P_i$	262.221,26		188.400,30		207.737,89		192.427,37		196.426,63			
1^ SINTESI	$p_{C\ corretto}$	2.048,60		1.471,88		1.622,95		1.503,34		1.534,58		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	1.636,27
	Δ_{medio}%	25,20%		-10,05%		-0,81%		-8,12%		-6,21%		% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Scartato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	209.442,56
2^ SINTESI	$p_{C\ corretto}$					1.622,95		1.503,34		1.534,58			
	Δ_{medio}%					4,46%		-3,24%		-1,23%		prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m²)	1.553,62
	Esito 2^ sintesi valutativa					Accettato		Accettato		Accettato		Valore 2^ sintesi (€)	198.863,36

Piano Primo- Sub. 7

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		S2
c1	Consistenza ragguagliata	61,00	104.342,11	76,00	130.000,00	28,00	47.894,74	8,00	13.684,21	-9,00	-15.394,74		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	-1,00	-22.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-29.776,33		
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		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-22.464,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-22.464,00		
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	2,00	8.800,00	2,00	3.502,04	2,00	7.000,00	2,00	7.800,00	2,00	11.910,53		
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	1,00	4.377,55	1,00	8.750,00	1,00	9.750,00	0,00	0,00		
c7	Numero di affacci	3,00	13.200,00	4,00	7.004,08	3,00	10.500,00	2,00	7.800,00	4,00	23.821,06		
c8	Nuova Costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c9	Numero WC	-1,00	-2.200,00	0,00	0,00	-1,00	-1.750,00	-1,00	-1.950,00	0,00	0,00		
c10	Stato manutentivo dell'uiu	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00		
c11	Livello di piano dell'uiu	0,00	0,00	-1,00	-2.626,53	-1,00	-5.250,00	-1,00	-5.850,00	-2,00	-17.865,80		
c12	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c13	Qualità distributiva	0,00	0,00	-1,00	-2.626,53	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-8.932,90		
c14	Luminosità e aerazione	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	3.500,00	1,00	3.900,00	-1,00	-5.955,27		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	29.758,11		89.710,61		20.724,74		-14.785,79		-114.577,43			
	P'_C	220.000,00		87.551,02		175.000,00		195.000,00		297.763,27			
	$P'_C + \sum \Delta P_i$	249.758,11		177.261,63		195.724,74		180.214,21		183.185,83			
1^ SINTESI	$p_{C\ corretto}$	2.047,20		1.452,96		1.604,30		1.477,17		1.501,52		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	1.616,63
	Δ_{medio}%	26,63%		-10,12%		-0,76%		-8,63%		-7,12%		% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Scartato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	197.228,86
2^ SINTESI	$p_{C\ corretto}$					1.604,30		1.477,17		1.501,52			
	Δ_{medio}%					5,02%		-3,31%		-1,71%		prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m²)	1.527,66
	Esito 2^ sintesi valutativa					Accettato		Accettato		Accettato		Valore 2^ sintesi (€)	186.374,52

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Piano Secondo- Sub. 8

TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		S3
c1	Consistenza ragguagliata	66,00	112.894,74	81,00	138.552,63	33,00	56.447,37	13,00	22.236,84	-4,00	-6.842,11		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	-1,00	-22.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-29.776,33		
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		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	1,00	22.464,00	1,00	22.464,00	1,00	22.464,00	0,00	0,00		
c5	Orientamento prevalente dell'ulu	2,00	8.800,00	2,00	3.502,04	2,00	7.000,00	2,00	7.800,00	2,00	11.910,53		
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	0,00	0,00	1,00	4.377,55	1,00	8.750,00	1,00	9.750,00	0,00	0,00		
c7	Numero di affacci	3,00	13.200,00	4,00	7.004,08	3,00	10.500,00	2,00	7.800,00	4,00	23.821,06		
c8	Nuova Costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c9	Numero WC	-1,00	-2.200,00	0,00	0,00	-1,00	-1.750,00	-1,00	-1.950,00	0,00	0,00		
c10	Stato manutentivo dell'ulu	1,00	49.920,00	1,00	49.920,00	1,00	49.920,00	1,00	49.920,00	1,00	49.920,00		
c11	Livello di piano dell'ulu	1,00	6.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-8.932,90		
c12	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c13	Qualità distributiva	2,00	13.200,00	1,00	2.626,53	2,00	10.500,00	2,00	11.700,00	1,00	8.932,90		
c14	Luminosità e aerazione	1,00	4.400,00	1,00	1.751,02	2,00	7.000,00	2,00	7.800,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	184.814,74		230.197,86		170.831,37		137.520,84		49.033,16			
	P'_C	220.000,00		87.551,02		175.000,00		195.000,00		297.763,27			
	$P'_C + \sum \Delta P_i$	404.814,74		317.748,88		345.831,37		332.520,84		346.796,43			
1^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$	3.187,52		2.501,96		2.723,08		2.618,27		2.730,68		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	2.752,30
	Δ_{medio}%	15,81%		-9,10%		-1,06%		-4,87%		-0,79%		% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	3,00
2^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$			2.501,96		2.723,08		2.618,27		2.730,68			
	Δ_{medio}%			-5,35%		3,01%		-0,95%		3,30%		prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m²)	2.643,49
	Esito 2^ sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 2^ sintesi (€)	335.723,23

Piano Secondo- Sub. 9

TABELLA "E.4" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		S4
c1	Consistenza ragguagliata	61,00	104.342,11	76,00	130.000,00	28,00	47.894,74	8,00	13.684,21	-9,00	-15.394,74		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	-1,00	-22.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-29.776,33		
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		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-22.464,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-22.464,00		
c5	Orientamento prevalente dell'ulu	2,00	8.800,00	2,00	3.502,04	2,00	7.000,00	2,00	7.800,00	2,00	11.910,53		
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	1,00	11.000,00	2,00	8.755,10	2,00	17.500,00	2,00	19.500,00	1,00	14.888,16		
c7	Numero di affacci	3,00	13.200,00	4,00	7.004,08	3,00	10.500,00	2,00	7.800,00	4,00	23.821,06		
c8	Nuova Costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c9	Numero WC	-1,00	-2.200,00	0,00	0,00	-1,00	-1.750,00	-1,00	-1.950,00	0,00	0,00		
c10	Stato manutentivo dell'ulu	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00		
c11	Livello di piano dell'ulu	1,00	6.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-8.932,90		
c12	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c13	Qualità distributiva	1,00	6.600,00	0,00	0,00	1,00	5.250,00	1,00	5.850,00	0,00	0,00		
c14	Luminosità e aerazione	1,00	4.400,00	1,00	1.751,02	2,00	7.000,00	2,00	7.800,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	58.358,11		101.092,24		43.474,74		10.564,21		-75.868,21			
	P'_C	220.000,00		87.551,02		175.000,00		195.000,00		297.763,27			
	$P'_C + \sum \Delta P_i$	278.358,11		188.643,27		218.474,74		205.564,21		221.895,06			
1^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$	2.281,62		1.546,26		1.790,78		1.684,95		1.818,81		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	1.824,48
	Δ_{medio}%	25,06%		-15,25%		-1,85%		-7,65%		-0,31%		% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Scartato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	222.586,56
2^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$					1.790,78		1.684,95		1.818,81			
	Δ_{medio}%					1,47%		-4,53%		3,06%		prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m²)	1.764,84
	Esito 2^ sintesi valutativa					Accettato		Accettato		Accettato		Valore 2^ sintesi (€)	215.310,48

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Piano Quinto- Sub. 14

TABELLA "E.5" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			S5	
c1	Consistenza ragguagliata	64,00	109.473,68	79,00	135.131,58	31,00	53.026,32	11,00	18.815,79	-6,00	-10.263,16				
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	-1,00	-22.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-29.776,33				
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				
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-22.464,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-22.464,00				
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	2,00	8.800,00	2,00	3.502,04	2,00	7.000,00	2,00	7.800,00	2,00	11.910,53				
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	1,00	11.000,00	2,00	8.755,10	2,00	17.500,00	2,00	19.500,00	1,00	14.888,16				
c7	Numero di affacci	3,00	13.200,00	4,00	7.004,08	3,00	10.500,00	2,00	7.800,00	4,00	23.821,06				
c8	Nuova Costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c9	Numero WC	0,00	0,00	1,00	875,51	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2.977,63				
c10	Stato manutentivo dell'uiu	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00	-1,00	-49.920,00				
c11	Livello di piano dell'uiu	3,00	19.800,00	2,00	5.253,06	2,00	10.500,00	2,00	11.700,00	1,00	8.932,90				
c12	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c13	Qualità distributiva	1,00	6.600,00	0,00	0,00	1,00	5.250,00	1,00	5.850,00	0,00	0,00				
c14	Luminosità e aerazione	1,00	4.400,00	1,00	1.751,02	2,00	7.000,00	2,00	7.800,00	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	78.889,68		112.352,40		60.856,32		29.345,79		-49.893,20					
	P'_C	220.000,00		87.551,02		175.000,00		195.000,00		297.763,27					
	$P'_C + \sum \Delta P_i$	298.889,68		199.903,42		235.856,32		224.345,79		247.870,07					
1^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$	2.391,12		1.599,23		1.886,85		1.794,77		1.982,96				prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	1.930,98
	Δ_{medio}%	23,83%		-17,18%		-2,29%		-7,05%		2,69%				% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Scartato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato				Valore 1^ sintesi (€)	241.372,50
2^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$					1.886,85		1.794,77		1.982,96					
	Δ_{medio}%					-0,07%		-4,95%		5,02%				prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m²)	1.888,19
	Esito 2^ sintesi valutativa					Accettato		Accettato		Accettato				Valore 2^ sintesi (€)	236.023,75

UNITA' IN STIMA	SUP .TOTALE D.P.R 138/98	VALORE AL MQ	VALORE TOTALE EURO	VALORE IN C.T.
S1 SUB.6 P.1.	128,00	€ 1.553,62	€ 198.863,36	€ 198.900,00
S2 SUB.7 P.1.	122,00	€ 1.527,66	€ 186.374,52	€ 186.400,00
S3 SUB.8 P.2.	127,00	€ 2.643,49	€ 335.723,23	€ 335.700,00
S4 SUB.9 P.2.	122,00	€ 1.764,84	€ 215.310,48	€ 215.300,00
S5 SUB.14 P.5.	125,00	€ 1.888,19	€ 236.023,75	€ 236.000,00

ABITAZIONE ECONOMICA

A. Indagine di mercato e costituzione del campione

Per l'abitazione economica, i dati disponibili hanno consentito di estrapolare un numero significativo di compravendite di beni similari e comparabili agli alloggi in questione, effettuate nell'arco del triennio 2015/2018 e nella zona OMI del bene in stima.

Comparable

Considerata la tipologia poco presente sul mercato immobiliare, nonché la scarsità di immobili omogenei e comparabili, sono state prese a comparazione

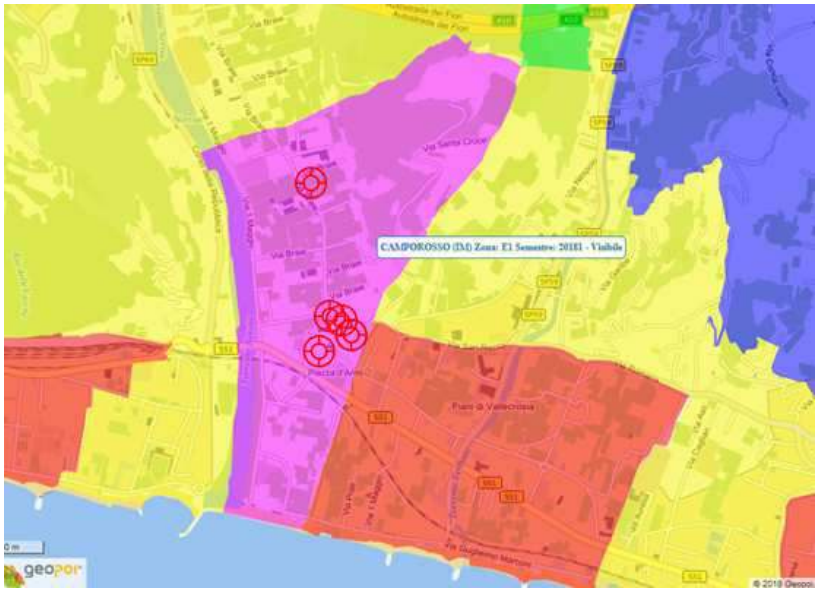
Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

cinque unità ritenute simili e confrontabili rispetto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nell'identificazione degli immobili in comparazione si è, inoltre, privilegiata l'appartenenza alla stessa zona OMI E1 per maggior omogeneità di mercato immobiliare; l'indagine si è prevalentemente concentrata su compravendite ricadenti fra il II semestre 2015 e il I semestre 2018:

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO												
Id	*Rep.n. Rif.n.*	*Notaio Agenzia*	*Data*	*Tipologia*	*Ubicazione*	*Zona OMI*	*Fg.*	*P.lla*	*Sub.*	*Sup.Rag. (mq)*	*Valore (€)*	*Valore unitario (€/mq)*
C_a	8551/6468	Not. D. Guidi	02/07/2015	residenziale	Via Braie	E1	16	660	2	62,00	85.000,00	1370,97
C_b	4790/3708	Not. D. Guidi	27/03/2018	residenziale	Piazza d'Armi	E1	16	470	9	65,00	87.000,00	1338,46
C_c	7166/5794	Not. M. Baranger	14/06/2018	residenziale	Via Braie	E1	16	219	1	78,00	130.000,00	1666,67
C_d	29333/16518	Not. L. Serraino	19/10/2017	residenziale	Piazza d'Armi	E1	16	470	14	46,00	40.000,00	869,57
C_e	77578/13651	Not. M. Aveta	24/10/2017	residenziale	Via Braie	E1	16	568	5	68,00	246.312,72	3622,25

Posizione Subject e Comparable

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it



Zona OMI Subject e Comparable

Immobile in comparazione C_a- Comparable 1–		
	Comune	CAMPOROSSO
	Indirizzo	Via Braie n. 83
	Sez/Fg	16
	Particella	660
	Sub	2
	Consistenza	mq. 62
	Fonte dato	A E
	Rep.	8551/6468
	Notaio	D. Guidi
	Data	02/07/2015
	Prezzo	85.000,00
	Valore unitario	1.370,96 €/mq
	Zona OMI	E1
	Fascia	suburbana
	Localizzazione di dettaglio	normale
	Tipologia architettonica	economica
	Stato manutentivo edificio	scadente
	Orientamento prevalente	Est-ovest
	Qualità affaccio prevalente	scadente
	Numero di affacci	tre
	Nuova costruzione	no
	Numero w.c	uno
	Stato manutentivo u.i.u.	normale
	Livello di piano	1
	Ascensore	assente
	Qualita' distributiva	normale
	Luminosità e areazione	scadente

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Immobile in comparazione C_b- Comparable 2–

Comune	CAMPOROSSO
Indirizzo	Piazza d'Armi n.10
Sez/Fg	16
Particella	470
Sub	9
Consistenza	mq. 65
Fonte dato	A E
Rep.	4790/3780
Notaio	C. Raiti
Data	27/03/2018
Prezzo	87.000,00
Valore unitario	1.338,46 €/mq
Zona OMI	E1
Fascia	suburbana
Localizzazione di dettaglio	normale
Tipologia architettonica	civile
Stato manutentivo edificio	normale
Orientamento prevalente	nord
Qualità affaccio prevalente	normale
Numero di affacci	quattro
Nuova costruzione	no
Numero w.c	uno
Stato manutentivo u.i.u.	normale
Livello di piano	4
Ascensore	assente
Qualita' distributiva	normale
Luminosità e areazione	normale

Immobile in comparazione C_c- Comparable 3–

Comune	CAMPOROSSO
Indirizzo	Via Braie n1
Sez/Fg	16
Particella	219
Sub	1
Consistenza	mq. 78
Fonte dato	A E
Rep.	7166/5794
Notaio	M. Baranger
Data	27/03/2018
Prezzo	87.000,00
Valore unitario	1.338,46 €/mq
Zona OMI	E1
Fascia	suburbana
Localizzazione di dettaglio	normale
Tipologia architettonica	civile
Stato manutentivo edificio	normale
Orientamento prevalente	Nord est- nord ovest
Qualità affaccio prevalente	normale
Numero di affacci	>quattro
Nuova costruzione	no
Numero w.c	uno
Stato manutentivo u.i.u.	normale
Livello di piano	4
Ascensore	assente
Qualita' distributiva	normale
Luminosità e areazione	normale

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Immobile in comparazione C_d- Comparable 4–

Comune	CAMPOROSSO
Indirizzo	Piazza d'Armi n. 10
Sez/Fg	16
Particella	470
Sub	14
Consistenza	mq. 46
Fonte dato	A E
Rep.	29333/16518
Notaio	L. Serraino
Data	19/10/2017
Prezzo	40000
Valore unitario	869,57 €/mq
Zona OMI	E1
Fascia	suburbana
Localizzazione di dettaglio	normale
Tipologia architettonica	civile
Stato manutentivo edificio	normale
Orientamento prevalente	Nord
Qualità affaccio prevalente	scadente
Numero di affacci	uno
Nuova costruzione	no
Numero w.c	uno
Stato manutentivo u.i.u.	normale
Livello di piano	5
Ascensore	assente
Qualita' distributiva	scadente
Luminosità e areazione	scadente

Immobile in comparazione C_d- Comparable 5–

Comune	CAMPOROSSO
Indirizzo	Via Braie n.183
Sez/Fg	16
Particella	568
Sub	5
Consistenza	mq. 68
Fonte dato	A E
Rep.	77578/13651
Notaio	M. Aveta
Data	24/10/2017
Prezzo	246312,72
Valore unitario	3.622,25 €/mq
Zona OMI	E1
Fascia	suburbana
Localizzazione di dettaglio	degradata
Tipologia architettonica	economica
Stato manutentivo edificio	normale
Orientamento prevalente	est- ovest
Qualità affaccio prevalente	normale
Numero di affacci	due
Nuova costruzione	no
Numero w.c	uno
Stato manutentivo u.i.u.	normale
Livello di piano	1
Ascensore	assente
Qualita' distributiva	normale
Luminosità e areazione	normale

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C_i = *comparables*)												IMMOBILE IN STIMA (S= *subject*)	
Immobili Residenziali		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita					
	Estremi	Repertorio 8551/6468		Repertorio 4790/3708		Repertorio 7166/5794		Repertorio 29333/16518		Repertorio 77578/13651					
	Prezzo (€)	85.000,00		87.000,00		130.000,00		40.000,00		246.312,72					
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2015		1°/2018		1°/2018		2°/2017		2°/2017				1°/2018	
	Comune	Camporosso		Camporosso		Camporosso		Camporosso		Camporosso				Camporosso	
	Indirizzo – Toponimo	Via Braie		Piazza D'Armi		Via Braie		Piazza D'Armi		Via Braie				Via Braie	
	Indirizzo – Numero civico	83		10		1		10		183				39	
	Catastali – Sezione	-		-		-		-		-				-	
	Catastali – Foglio	16		16		16		16		16				16	
	Catastali – Part.lle	660		470		219		470		568				750	
	Catastali – Subalterno	2		9		1		14		5				2	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	E1		E1		E1		E1		E1				E1	
	Valori all'epoca del comparabile – Minimo €/m²	1.700,00		1.550,00		1.550,00		1.550,00		1.550,00					
	Valori all'epoca del comparabile – Massimo €/m²	2.500,00		2.300,00		2.300,00		2.300,00		2.300,00					
	Valori all'epoca della stima: 1°/2018 – Minimo €/m²	1.550,00		1.550,00		1.550,00		1.550,00		1.550,00				1.550,00	
	Valori all'epoca della stima: 1°/2018 – Massimo €/m²	2.300,00		2.300,00		2.300,00		2.300,00		2.300,00				2.300,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	62,00	Superficie in m²	65,00	Superficie in m²	78,00	Superficie in m²	46,00	Superficie in m²	68,00			Superficie in m²	35,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale		Normale		Normale		Normale		Degradata				Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica		Civile		Civile		Civile		Economica				Civile	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Scadente		Normale		Normale		Normale		Normale				Normale	
	Orientamento prevalente dell'ulu	E-O		N		NE-NO		N		E-O				S	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Scadente		Normale		Normale		Scadente		Normale				Scadente	
	Numero di affacci	Tre		Quattro		>Quattro		Uno		Due				Uno	
	Nuova Costruzione	No		No		No		No		No				No	
	Numero WC	Uno		Uno		Uno		Uno		Uno				Uno	
	Stato manutentivo dell'ulu	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale				Scadente	
	Livello di piano dell'ulu	Primo	1,00	Intermedio senza ascensore	4,00	Primo	1,00	Ultimo senza ascensore	5,00	Primo	1,00			Terra	T
	Ascensore	Assente		Assente		Assente		Assente		Assente				Presente	
	Qualità distributiva	Normale		Normale		Normale		Scadente		Normale				Scadente	
	Luminosità e aerazione	Scadente		Normale		Normale		Scadente		Normale				Scadente	

Gli elementi che generalmente contribuiscono a definire le caratteristiche di un immobile abitativo 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 nelle tabelle riepilogative precedenti dove sono riassunti gli elementi tecnico-economici degli immobili in comparazione (*Comparable*) e delle U.I.U. oggetto di stima (*Subject*) .

Si indicano gli elementi presi in considerazione:

- Consistenza e prezzo,
- Localizzazione di dettaglio,
- Tipologia architettonica,
- Stato manutentivo dell'edificio,
- Orientamento prevalente,
- Qualità affaccio prevalente,
- Numero di affacci,
- Nuova costruzione,
- Numero w.c.
- Stato manutentivo dell'unità immobiliare,
- Livello di piano,

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

•Ascensore,

•Qualità distributiva,

•Luminosità ed areazione.

Subject

Il subalterno 2, unità al piano terra, è attualmente utilizzato come abitazione (locatario Sig. Viale) ma la planimetria catastale identifica il bene ad uso ufficio; la valutazione è svolta nella condizione di utilizzo riscontrato in sopralluogo (data sopralluogo interno 26/09/2081) poiché, come precisato nella nota della Esa CRI Prot.n161628 del 04/10/2018, il processo valutativo "…può essere effettuato allo stato attuale dell'unità immobiliare."

Di seguito si sintetizzano le caratteristiche del bene-abitazione economica in stima:

UNITA' ABITATIVA Subalterno e Piano	CARATTERISTICHE ABITAZIONE ECONOMICA						
	SUP .TOTALE D.P.R 138/98	QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	NUMERO DI AFFACCI	NUMERO DI W.C.	STATO MANUTENTIVO DELL'U.I.U	QUALITA' DISTRIBUTIVA	LUMINOSITA' E AREAZIONE
SUB. 2 P.T.	35,00	SCADENTE	1	1	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE

B. Test di ammissibilità

Serve per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei comparable e quelle del subject non siano tali da rendere inaffidabile il confronto. I comparable, 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:

$$\mathbf{p'_{ci} = p_{ci} \times K_{ei} \times K_{li}}$$

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 comparable 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 di 300,00 €/mq per tener conto dello stato

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

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 "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT			
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI		E1	E1	E1	E1	E1		E1	
Prezzo rilevato (€)		85.000,00	87.000,00	130.000,00	40.000,00	246.312,72		V_{OMI} min. = €/m²	1.550,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2015			2°/2017	2°/2017		V_{OMI} max = €/m²	2.300,00
Epoca dato	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona ed epoca comparable)*	2.100,00			1.925,00	1.925,00		C' (€/m²) *(da scadente a normale)*	300,00
Epoca dato	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparable) *(V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparable)*	0,92			1,00	1,00		C" (€/m²) *(da normale a ottimo)*	300,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona comparable all'epoca stima)*	1.925,00			1.925,00	1.925,00		Epoca stima:	1°/2018
Localizzazione generale	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) *(V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)*	1,00			1,00	1,00		Valore centrale OMI = €/m² *(zona ed epoca subject)*	1.925,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		62	65	78	46	68		35	
Prezzo unitario pc (€/mq)		1.370,97	1.338,46	1.666,67	869,57	3.622,25		Prezzo/Canone min. ammissibile = €/m² *(V_{OMI} min - C')*	1.250,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		1.256,72			869,57	3.622,25		Prezzo/Canone max ammissibile = €/m² *(V_{OMI} max +C")*	2.600,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		77.916,67			40.000,00	246.312,72		p'c min = €	1.256,72
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	NO	NO			

Nel caso specifico sono stati sottoposti al test i comparables Ca, Cd e Ce differenti dal subject per semestre di vendita; i Comparable Cd e Cc vengono eliminati dal test ed il $p'c_{min}$ pari a €/mq 1.256,72.

C. Tabella dei dati

Viene compilata sia per gli immobili di confronto *(Comparable)* rimasti nel processo, sia per gli immobili in stima *(Subject)*; 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.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI															
IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc									
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.							Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	62,00	Superficie in m^2	65,00	Superficie in m^2	78,00							Superficie in m^2	35,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Civile	1,00	Civile	1,00							Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Normale	1,00
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	N	0,00	NE-NO	1,00							S	4,00
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Scadente	0,00
c7	Numero di affacci	Tre	2,00	Quattro	3,00	>Quattro	4,00							Uno	0,00
c8	Nuova Costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00							No	0,00
c9	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00							Uno	0,00
c10	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Scadente	0,00
c11	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Intermedio senza ascensore	3,00	Primo	6,00							Terra	3,00
c12	Ascensore	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00							Presente	1,00
c13	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Scadente	0,00
c14	Luminosità e aerazione	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Scadente	0,00

D. Tabella dei Prezzi impliciti

Definita la tabella dei dati, si procede al calcolo, per ciascuna caratteristica, del prezzo implicito, 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 $\mathbf{K_{Ci}}$ per le seguenti grandezze:

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

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

$\mathbf{P'_{Ci}}$ = prezzo complessivo di ciascuno dei comparable, eventualmente corretto attraverso il test di ammissibilità, per tutte le altre caratteristiche.

Relativamente alla scelta delle incidenze $\mathbf{k_{ci}}$ si fa riferimento a:

- per lo *stato manutentivo dell'edificio:* il costo medio unitario necessario per far passare lo stato manutentivo dell'immobile 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, si assume pari a 140,00 €/mq;
- per la *consistenza ragguagliata* al prezzo marginale minimo ammissibile di 1.256,72 €/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

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

DEI Tipografia del Genio Civile e del Prezzario Regionale, si assume pari a 300,00 €/mq;

- per le altre caratteristiche al peso che, ordinariamente, ciascuna caratteristica assume nella determinazione del valore di mercato.

Ovviamente non si considerano le caratteristiche possedute in egual misura dagli immobili indagati (tipologia architettonica, nuova costruzione, ascensore).

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc			
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	1.256,72	1.256,72	1.256,72			
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	0,0%	0,00	0,00	0,00			
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	4,0%	3.116,67	3.480,00	5.200,00			
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4XStc	€	140	8.680,00	9.100,00	10.920,00			
c5	Orientamento prevalente dell'ulu	Kc5XPci	€	2,0%	1.558,33	1.740,00	2.600,00			
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Kc6XPci	€	5,0%	3.895,83	4.350,00	6.500,00			
c7	Numero di affacci	Kc7XPci	€	2,0%	1.558,33	1.740,00	2.600,00			
c8	Nuova Costruzione	Kc8XPci	€	0,0%	0,00	0,00	0,00			
c9	Numero WC	Kc9XPci	€	1,0%	779,17	870,00	1.300,00			
c10	Stato manutentivo dell'ulu	Kc10XSts	€	300	10.500,00	10.500,00	10.500,00			
c11	Livello di piano dell'ulu	Kc11XPci	€	3,0%	2.337,50	2.610,00	3.900,00			
c12	Ascensore	Kc12XPci	€	0,0%	0,00	0,00	0,00			
c13	Qualità distributiva	Kc13XPci	€	3,0%	2.337,50	2.610,00	3.900,00			
c14	Luminosità e aerazione	Kc14XPci	€	2,0%	1.558,33	1.740,00	2.600,00			

E. Valutazione VM

Dalle tabelle sopra riportate si ottiene, per ogni immobile in comparazione, la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma\Delta Pj$) 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 $P'_{Ci} = P_{ci} + \Sigma\Delta Pj$, quindi anche un possibile prezzo del *subject* e di conseguenza il prezzo unitario ($p'_{Ci} = P'_{Ci}/Ss$).

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 comparable scelti e/o la non perfetta conoscenza degli stessi.

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

- il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale Δ% tra i singoli valori corretti e tale valore medio;
- l'eliminazione dei comparable che presentano uno scostamento Δ% dalla media ± del 10%, tolleranza ammessa dalla metodologia estimale

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

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 comparable ritenuti attendibili.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc									
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo								
c1	Consistenza ragguagliata	-27,00	-33.931,45	-30,00	-37.701,61	-43,00	-54.038,98								
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	3.116,67	0,00	0,00	0,00	0,00								
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	1,00	8.680,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
c5	Orientamento prevalente dell'ulu	2,00	3.116,67	4,00	6.960,00	3,00	7.800,00								
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	0,00	0,00	-1,00	-4.350,00	-1,00	-6.500,00								
c7	Numero di affacci	-2,00	-3.116,67	-3,00	-5.220,00	-4,00	-10.400,00								
c8	Nuova Costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
c9	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
c10	Stato manutentivo dell'ulu	-1,00	-10.500,00	-1,00	-10.500,00	-1,00	-10.500,00								
c11	Livello di piano dell'ulu	-3,00	-7.012,50	0,00	0,00	-3,00	-11.700,00								
c12	Ascensore	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00								
c13	Qualità distributiva	-1,00	-2.337,50	-1,00	-2.610,00	-1,00	-3.900,00								
c14	Luminosità e aerazione	0,00	0,00	-1,00	-1.740,00	-1,00	-2.600,00								
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	-41.984,78		-55.161,61		-91.838,98									
	P'_C	77.916,67		87.000,00		130.000,00									
	$P'_C + \sum \Delta P_i$	35.931,88		31.838,39		38.161,02									
1^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$	1.026,63		909,67		1.090,31								prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/mq)	1.008,87
	Δ_{medio}%	1,76%		-9,83%		8,07%								% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato								Valore 1^ sintesi (€)	35.310,45

Il valore dell'unità abitativa economica è pari a € 35.310,45 in c.t. € 35.300,00.

Box

A. Indagine di mercato e costituzione del campione

Nella scelta della metodologia di stima si è analizzato l'andamento del mercato immobiliare della zona, le caratteristiche dell'immobile e delle singole u.i.u. da valutare.

La dinamica immobiliare evidenzia un mercato attivo relativamente alle richieste di box auto/autorimesse, aspetto che ha consentito di individuare nella banca dati di questa Agenzia (OMI) un numero di scambi sufficiente da cui ricavare il prezzo di vendita. E' da rilevare, tuttavia, che ai fini fiscali il prezzo di tali beni è spesso compreso in quello dell'abitazione compravenduta contestualmente, di cui risultano pertinenza; da qui la difficoltà di individuare singoli beni venduti autonomamente o per i quali è dichiarato nell'atto il prezzo pagato distinto dall'unità principale e per tale motivo si è ampliata la ricerca alla zona OMI limitrofa C2.

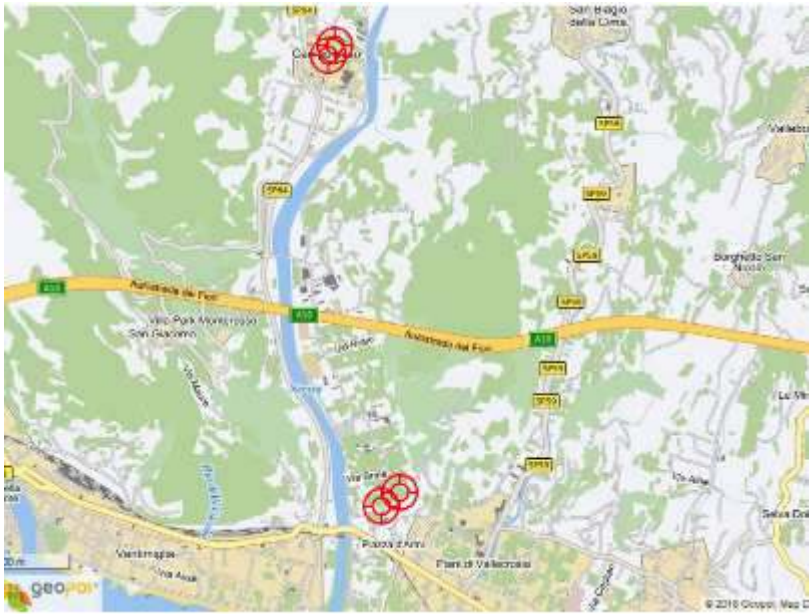
Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Le unità in stima vengono comparate sul libero mercato, rapportando le proprie caratteristiche posizionali, manutentive e funzionali con quelle di altri immobili di analoga destinazione d'uso.

Nello specifico, i dati disponibili hanno consentito di estrapolare un numero significativo di compravendite di beni similari e comparabili ai box in questione, effettuate dal II semestre 2015 al I semestre 2018, nella zona OMI dei beni in stima e in quella limitrofa.

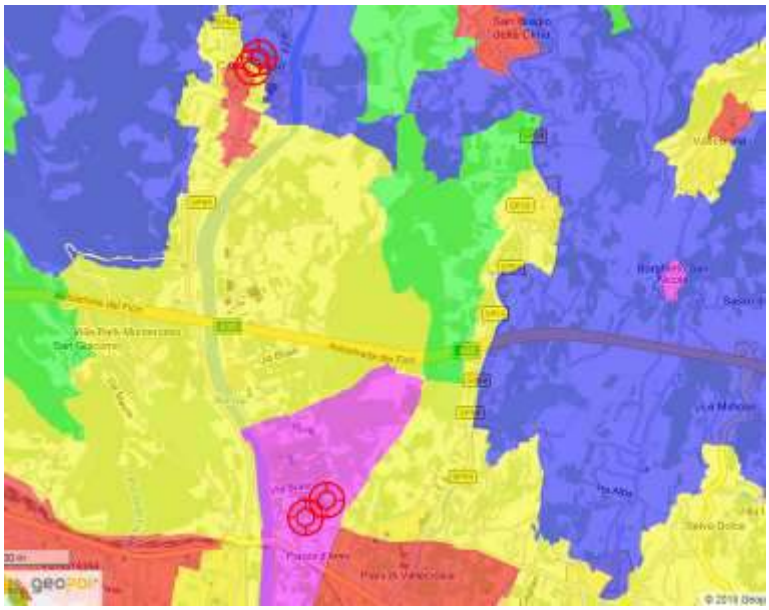
Comparable

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO												
Id	*Rep.n. Rif.n.*	*Notaio Agenzia*	*Data*	*Tipologia*	*Ubicazione*	*Zona OMI*	*Fg.*	*P.lla*	*Sub.*	*Sup.Rag. (mq)*	*Valore (€)*	*Valore unitario (€/mq)*
C_a	Rep. 78046/14012	Not. M. Aveta	22/05/2018	BOX	Via Aurelia	E1	16	216	123	17,00	25.000,00	1.471,00
C_b	Rep. 49615/27976	Not. G. Donetti	23/02/2016	BOX	Via San Rocco	E1	16	1388	15	20,00	27.920,00	1.396,00
C_c	Rep. 49445/27838	Not. G. Donetti	14/12/2015	BOX	Via San Rocco	E1	16	1388	16	20,00	28.000,00	1.400,00
C_d	Rep. 3608/2744	Not. C. Raiti	24/11/2016	BOX	Via Giacomo Puccini	C2	4	706	2	17,00	45.600,00	2.683,00
C_e	Rep. 3608/2744	Not. C. Raiti	24/11/2016	BOX	Piazza Padre Santo	C2	4	459	11	16,00	34.600,00	2.163,00



Posizione Subject e Comparable

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it



Zone OMI Subject e Comparable

Immobile in comparazione C_a - Comparable 1–		
	Comune	CAMPOROSSO
	Indirizzo	Via Aurelia
	Sez/Fg	16
	Particella	216
	Sub	123
	Consistenza	mq. 17
	Fonte dato	A E
	Rep.	78046/14012
	Notaio	M. Aveta
	Data	22/05/2018
	Prezzo	25.000,00
	Valore unitario	1.470,59 €/mq
	Zona OMI	E1
	Fascia	suburbana
	Localizzazione di dettaglio	ricercata
	Posizione Box/Posto auto	interrato
	Accessibilità/Spazi di manovra	ottima
	Stato manutentivo u.i.u.	normale
	Utilizzabilità degli spazi	normale

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Immobile in comparazione C_b - Comparable 2–		
	Comune	CAMPOROSSO
	Indirizzo	Via San Rocco
	Sez/Fg	16
	Particella	1388
	Sub	15
	Consistenza	mq. 20
	Fonte dato	A E
	Rep.	49617/27976
	Notaio	G. Donetti
	Data	23/02/2016
	Prezzo	27.920,00
	Valore unitario	1.396,00 €/mq
	Zona OMI	E1
	Fascia	suburbana
	Localizzazione di dettaglio	ricercata
	Posizione Box/Posto auto	interrato
	Accessibilità/Spazi di manovra	ottima
	Stato manutentivo u.i.u.	ottimo
	Utilizzabilità degli spazi	normale

Immobile in comparazione C_c - Comparable 3–		
	Comune	CAMPOROSSO
	Indirizzo	Via San Rocco
	Sez/Fg	16
	Particella	1388
	Sub	16
	Consistenza	mq. 20
	Fonte dato	A E
	Rep.	49445/27838
	Notaio	G. Donetti
	Data	14/12/2015
	Prezzo	28.000,00
	Valore unitario	1.400,00 €/mq
	Zona OMI	E1
	Fascia	suburbana
	Localizzazione di dettaglio	ricercata
	Posizione Box/Posto auto	interrato
	Accessibilità/Spazi di manovra	ottima
	Stato manutentivo u.i.u.	ottimo
	Utilizzabilità degli spazi	normale

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Immobile in comparazione C_d - Comparable 4–		
	Comune	CAMPOROSSO
	Indirizzo	Via G. Puccini
	Sez/Fg	4
	Particella	706
	Sub	2
	Consistenza	mq. 17
	Fonte dato	A E
	Rep.	3608/2744
	Notaio	C. Raiti
	Data	24/11/2016
	Prezzo	45.600,00
	Valore unitario	2.682,35 €/mq
	Zona OMI	C2
	Fascia	semicentrale
	Localizzazione di dettaglio	normale
	Posizione Box/Posto auto	In superficie
	Accessibilità/Spazi di manovra	scarsa
	Stato manutentivo u.i.u.	normale
	Utilizzabilità degli spazi	scarsa

Immobile in comparazione C_e - Comparable 5–		
	Comune	CAMPOROSSO
	Indirizzo	Via Padre Santo
	Sez/Fg	4
	Particella	459
	Sub	11
	Consistenza	mq. 16
	Fonte dato	A E
	Rep.	3608/2744
	Notaio	C. Raiti
	Data	24/11/2016
	Prezzo	34.600,00
	Valore unitario	2.162,50 €/mq
	Zona OMI	C2
	Fascia	semicentrale
	Localizzazione di dettaglio	normale
	Posizione Box/Posto auto	interrato
	Accessibilità/Spazi di manovra	normale
	Stato manutentivo u.i.u.	ottimo
	Utilizzabilità degli spazi	normale

Gli elementi che generalmente contribuiscono a definire le caratteristiche di un box/autorimessa 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 nelle tabelle riepilogative precedenti dove sono riassunti gli elementi tecnico-economici degli immobili in comparazione (*Comparable*) e delle U.I.U. oggetto di stima (*Subject*) .
Si indicano gli elementi presi in considerazione:

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE															
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = *comparables*)												
Box			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita				
	Estremi		Repertorio 78046/14012		Repertorio 49615/27976		Repertorio 49445/27838		Repertorio 3608/2744		Repertorio 3608/2744				
	Prezzo o valore assunto (€)		25.000,00		27.920,00		28.000,00		45.600,00		34.600,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2018		1°/2016		2°/2015		2°/2016		2°/2016				
	Comune		Camporosso		Camporosso		Camporosso		Camporosso		Camporosso				
	Indirizzo	Toponimo	Via Aurelia		Via San Rocco		Via San Rocco		Via Giacomo Puccini		Piazza Padre Santo				
		Numero civico	-		-		-		39		-				
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-				
		Foglio	16		16		16		4		4				
		Part.lle	216		1388		1388		706		459				
		Subalterno	123		15		16		2		11				
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E1		E1		E1		C2		C2				
	Valori all'epoca del comparable	Minimo €/m²	1.150,00		1.150,00		1.150,00		1.150,00		1.150,00				
		Massimo €/m²	1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.300,00		1.300,00				
	Valori all'epoca della stima: 1°/2018	Minimo €/m²	1.150,00		1.150,00		1.150,00		1.150,00		1.150,00				
		Massimo €/m²	1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.300,00		1.300,00				
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m²	17,00	Superficie in m²	20,00	Superficie in m²	20,00	Superficie in m²	17,00	Superficie in m²	16,00			
	Localizzazione di dettaglio		Ricercata		Ricercata		Ricercata		Normale		Normale				
	Posizione Box/Posto auto		Interrato/in elevazione		Interrato/in elevazione		Interrato/in elevazione		In superficie		Interrato/in elevazione				
	Accessibilità/Spazi di Manovra		Ottima		Ottima		Ottima		Scarsa		Normale				
	Stato manutentivo Box		Normale		Ottimo		Ottimo		Normale		Ottimo				
	Utilizzabilità degli spazi		Normale		Normale		Normale		Scarsa		Normale				

- Consistenza e prezzo,
- Localizzazione di dettaglio,
- Posizione box/posto auto,
- Stato manutentivo dell'edificio,
- Accessibilità e spazio di manovra,
- Stato manutentivo dell'unità immobiliare,
- Utilizzabilità degli spazi.

Per i subject le caratteristiche sono quelle ordinarie precedentemente elencate per i comparable dei box/autorimesse.
Le unità residenziali identificate con i subalterni 3-4 e 5 presentano stesse caratteristiche come di seguito sintetizzate:

BOX Sub. Piano	CARATTERISTICHE BOX					
	CONSISTENZA D.P.R 138/98	LOCALIZZAZIONE	POSIZIONE BOX	ACCESSIBILITA'	STATO MANUTENTIVO DELL'U.I.U	UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI
SUB. 3 P.T.	14,00	NORMALE	IN SUPERFICIE	NORMALE	SCADENTE	NORMALE
SUB. 4 P.T	13,00	NORMALE	IN SUPERFICIE	NORMALE	SCADENTE	NORMALE
SUB. 5 P T	18,00	NORMALE	IN SUPERFICIE	NORMALE	SCADENTE	NORMALE

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			IMMOBILI IN STIMA (S_i = *subject*)													
Box			S1		S2		S3									
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2018		1°/2018		1°/2018									
	Comune		Camporosso		Camporosso		Camporosso									
	Indirizzo	Toponimo	Via Braie		Via Braie		Via Braie									
		Numero civico	39		39		39									
	Catastali	Sezione	-		-		-									
		Foglio	16		16		16									
		Part.lle	750		750		750									
		Subalterno	3		4		5									
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E1		E1		E1									
	Superficie interna netta in m²															
	Valori all'epocadella stima: 1°/2018	Minimo €/m²	1.150,00		1.150,00		1.150,00									
		Massimo €/m²	1.650,00		1.650,00		1.650,00									
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m²	14,00	Superficie in m²	13,00	Superficie in m²	18,00								
	Localizzazione di dettaglio		Normale		Normale		Normale									
	Posizione Box/Posto auto		In superficie		In superficie		In superficie									
	Accessibilità/Spazi di Manovra		Normale		Normale		Normale									
	Stato manutentivo Box		Scadente		Scadente		Scadente									
	Utilizzabilità degli spazi		Normale		Normale		Normale									

B. Test di ammissibilità

Serve per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei comparable e quelle dei subject non siano tali da rendere inaffidabile il confronto. I comparable, 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:

$$\mathbf{p'_{ci} = p_{ci} \times K_{ei} \times K_{li}}$$

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 comparable il cui prezzo unitario p'_{ci} non rientri nell'intervallo dei valori della zona O.M.I. in cui ricade l'immobile in stima.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		IMMOBILI IN STIMA (Subjects)	
		STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT			
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI		E1	E1	E1	C2	C2		E1	
Prezzo rilevato (€)		25.000,00	27.920,00	28.000,00	45.600,00	34.600,00		V_{OMI} min. = €/m²	1.150,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento		1°/2016	2°/2015	2°/2016	2°/2016		V_{OMI} max = €/m²	1.650,00
Epoca dato	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona ed epoca comparable)*		1.400,00	1.400,00	1.225,00	1.225,00		C' (€/m²) *(da scadente a normale)*	
Epoca dato	Coefficiente epoca K_{ie} (nella zona del comparabile) (V_{OMI} *epoca stima*/V_{OMI} *epoca comparable*)		1,00	1,00	1,00	1,00		C'' (€/m²) *(da normale a ottimo)*	
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona comparable all'epoca stima)*		1.400,00	1.400,00	1.225,00	1.225,00		Epoca stima:	1°/2018
Localizzazione generale	Coefficiente localizz. K_{il} (all'epoca della stima) (V_{OMI} *zona subject* / V_{OMI} *zona comparable*)		1,00	1,00	1,14	1,14		Valore centrale OMI = €/m² *(zona ed epoca subject)*	1.400,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		17,00	20,00	20,00	17,00	16,00			
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.470,59	1.396,00	1.400,00	2.682,35	2.162,50		Prezzo min. ammissibile (€/m²) (V_{OMI} *min* - C')	1.150,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)			1.396,00	1.400,00	3.065,55	2.471,43		Prezzo max ammissibile (€/m²) (V_{OMI} *max* + C'')	1.650,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)			27.920,00	28.000,00	52.114,29	39.542,86		p'c min = €	1.396,00
Dato ammissibile (SI o NO)		ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	SI	SI	NO	NO			

Nel caso specifico è stato necessario sottoporre al test tutti i comparable tranne Ca che ricade nella stessa zona OMI e nello stesso semestre dei subject. Vengono eliminati dal test i comparable Cd e Ce ed il $p'c_{min}$ pari a €/mq 1.396,00.

C. Tabella dei dati

Viene compilata sia per gli immobili di confronto *(Comparable)* rimasti nel processo, sia per gli immobili in stima *(Subject)*; 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.

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Tabella dati Comparable

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc							
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.						
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	17	Superficie in m²	20	Superficie in m²	20						
c2	Localizzazione di dettaglio	Ricercata	2	Ricercata	2	Ricercata	2						
c3	Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0	Interrato/In elevazione	0	Interrato/In elevazione	0						
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Ottima	2	Ottima	2	Ottima	2						
c5	Stato manutentivo Box	Normale	1	Ottimo	2	Ottimo	2						
c6	Utilizzabilità degli spazi	Normale	1	Normale	1	Normale	1						

Tabella dati Subject

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT															
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA S1		IMMOBILE IN STIMA S2		IMMOBILE IN STIMA S3									
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.								
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	14	Superficie in m²	13	Superficie in m²	18								
c2	Localizzazione di dettaglio	Normale	1	Normale	1	Normale	1								
c3	Posizione Box/Posto auto	In superficie	1	In superficie	1	In superficie	1								
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	1	Normale	1	Normale	1								
c5	Stato manutentivo Box	Scadente	0	Scadente	0	Scadente	0								
c6	Utilizzabilità degli spazi	Normale	1	Normale	1	Normale	1								

D. Tabella dei Prezzi impliciti

Definita la tabella dei dati, si procede al calcolo, per ciascuna caratteristica, del prezzo implicito, 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 $\mathbf{K_{Ci}}$ per le seguenti grandezze:

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

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

$\mathbf{P'_{Ci}}$ = prezzo complessivo di ciascuno dei comparable, eventualmente corretto attraverso il test di ammissibilità, per tutte le altre caratteristiche.

Relativamente alla scelta delle incidenze $\mathbf{k_{ci}}$ si fa riferimento a:

- per la *consistenza ragguagliata* al prezzo marginale minimo ammissibile di pc_{min} 1.396,00€/mq;

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

- 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, si assume pari a 70,00 €/mq;
- per le altre caratteristiche al peso che, ordinariamente, ciascuna caratteristica assume nella determinazione del valore di mercato.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc			
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	1.396,00	1.396,00	1.396,00			
c2	Localizzazione di dettaglio	Kc2XPci	€	8,0%	2.000,00	2.233,60	2.240,00			
c3	Posizione Box/Posto auto	Kc3XPci	€	3,0%	750,00	837,60	840,00			
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc4XPci	€	5,0%	1.250,00	1.396,00	1.400,00			
c5	Stato manutentivo Box	Kc5XSts	€	70	1.050,00	1.050,00	1.050,00			
c6	Utilizzabilità degli spazi	Kc6XPci	€	8,0%	2.000,00	2.233,60	2.240,00			

E. Valutazione VM

Dalle tabelle sopra riportate si ottiene, per ogni immobile in comparazione, la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma\Delta Pj$) 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 $P'_{Ci} = P_{ci} + \Sigma\Delta Pj$, quindi anche un possibile prezzo del *subject* e di conseguenza il prezzo unitario ($p'_{Ci} = P'_{Ci}/Ss$).

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 comparable scelti e/o la non perfetta conoscenza degli stessi.

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

- il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale Δ% tra i singoli valori corretti e tale valore medio;
- l'eliminazione dei comparable che presentano uno scostamento Δ% dalla media ± del 15%, tolleranza ammessa dalla metodologia estimale nell'applicazione dell'MCA come procedimento per la determinazione del valore di mercato in considerazione della eterogeneità del mercato immobiliare del settore;
- il calcolo del valore del subject come media dei valori corretti superstiti dei comparable ritenuti attendibili.

Box - Sub. 3

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc									
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo							S1	
c1	Consistenza ragguagliata	-3,00	-4.188,00	-6,00	-8.376,00	-6,00	-8.376,00								
c2	Localizzazione di dettaglio	-1,00	-2.000,00	-1,00	-2.233,60	-1,00	-2.240,00								
c3	Posizione Box/Posto auto	1,00	750,00	1,00	837,60	1,00	840,00								
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	-1,00	-1.250,00	-1,00	-1.396,00	-1,00	-1.400,00								
c5	Stato manutentivo Box	-1,00	-1.050,00	-2,00	-2.100,00	-2,00	-2.100,00								
c6	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-7.738,00		-13.268,00		-13.276,00								
	P'_C		25.000,00		27.920,00		28.000,00								
	$P'_C + \sum \Delta P_i$		17.262,00		14.652,00		14.724,00								
1^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$		1.233,00		1.046,57		1.051,71							prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	1.110,42
	Δ_{medio}%		11,04%		-5,75%		-5,29%							% di scostamento accettato	15%
	Esito 1^ sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato							Valore 1^ sintesi (€)	15.545,88

Box - Sub. 4

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc									
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo							S2	
c1	Consistenza ragguagliata	-4,00	-5.584,00	-7,00	-9.772,00	-7,00	-9.772,00								
c2	Localizzazione di dettaglio	-1,00	-2.000,00	-1,00	-2.233,60	-1,00	-2.240,00								
c3	Posizione Box/Posto auto	1,00	750,00	1,00	837,60	1,00	840,00								
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	-1,00	-1.250,00	-1,00	-1.396,00	-1,00	-1.400,00								
c5	Stato manutentivo Box	-1,00	-1.050,00	-2,00	-2.100,00	-2,00	-2.100,00								
c6	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-9.134,00		-14.664,00		-14.672,00								
	P'_C		25.000,00		27.920,00		28.000,00								
	$P'_C + \sum \Delta P_i$		15.866,00		13.256,00		13.328,00								
1^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$		1.220,48		1.019,69		1.025,23							prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	1.088,46
	Δ_{medio}%		12,13%		-6,32%		-5,81%							% di scostamento accettato	15%
	Esito 1^ sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato							Valore 1^ sintesi (€)	14.149,98

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Box - Sub. 5

TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	S3
c1	Consistenza ragguagliata	1,00	1.398,00	-2,00	-2.792,00	-2,00	-2.792,00	
c2	Localizzazione di dettaglio	-1,00	-2.000,00	-1,00	-2.233,60	-1,00	-2.240,00	
c3	Posizione Box/Posto auto	1,00	750,00	1,00	837,60	1,00	840,00	
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	-1,00	-1.250,00	-1,00	-1.396,00	-1,00	-1.400,00	
c5	Stato manutentivo Box	-1,00	-1.050,00	-2,00	-2.100,00	-2,00	-2.100,00	
c6	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-2.154,00		-7.684,00		-7.692,00	
	P'_C		25.000,00		27.920,00		28.000,00	
	$P'_C + \sum \Delta P_i$		22.846,00		20.236,00		20.308,00	
1^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$		1.269,22		1.124,22		1.128,22	prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²) 1.173,88
	Δ_{medio}%		8,12%		-4,23%		-3,89%	% di scostamento accettato 15%
	Esito 1^ sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^ sintesi (€) 21.129,84

UNITA' IN STIMA	SUP .TOTALE D.P.R 138/98	VALORE AL MQ	VALORE TOTALE EURO	VALORE IN C.T.
S1 SUB. 3	14,00	€ 1.110,42	€ 15.545,88	€ 15.500,00
S2 SUB.4	13,00	€ 1.088,46	€ 14.149,98	€ 14.100,00
S3 SUB 5	18,00	€ 1.173,88	€ 21.129,84	€ 21.100,00

CONCLUSIONI

Lo scopo della presente stima è la valutazione di alcune unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale " Condominio Le Ginestre" di proprietà dell'Ente CRI, nel Comune di Camporosso, Via Braie n.39 al fine di una possibile alienazione delle stesse.

Le unità sono catastalmente individuate come segue:

Fg.	P.lla	Sub	Ctg	classe	consistenza	Rendita (€)	indirizzo
16	750	2	A/3	1	2 vani	113,62	Via Braie piano T
16	750	3	C/6	5	13 mq	49,01	Via Braie piano:T.int. 1
16	750	4	C/6	5	13 mq	49,01	Via Braie piano:T.int. 2
16	750	5	C/6	5	16 mq	60,32	Via Braie piano:T.
16	750	6	A/2	1	6 vani	526,79	Via Braie n.39 piano:1.
16	750	7	A/2	1	6 vani	526,79	Via Braie n.39 piano:1. Interno 2
16	750	8	A/2	2	6 vani	619,75	Via Braie n.39 piano:2.
16	750	9	A/2	2	6 vani	619,75	Via Braie n.39 piano:2.
16	750	14	A/2	2	6 vani	619,75	Via Braie n.39 piano:5

La valutazione deriva da specifica richiesta avanzata dall'Ente Esa CRI l.c.a che con nota Prot. 183636 del 06/08/2018 ha sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate un Accordo di collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare delle unità precedentemente elencate.

Sono stati effettuati sopralluoghi interni ed esterni in data 06/09/2018, 26/09/2018 e 09/11/2018 alla presenza del Referente ESA CRI Dott. Cosimo Damiano Motta.

I valori dei beni sono stati determinati con metodologia di tipo comparativo diretto, adottando il procedimento pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*.(MCA).

Si precisa inoltre quanto segue:

- l'epoca di riferimento della stima è il I semestre 2018;
- la stima è stata redatta 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;
- i dati relativi alle consistenze sono stati rilevati dalla documentazione agli atti del Catasto e verificati a campione in fase di sopralluogo.
- relativamente all'attuale utilizzo e alle caratteristiche intrinseche di ciascun unità in oggetto, la stima è stata redatta sulla base dello stato di fatto accertato in sopralluogo.

In base a tali presupposti, effettuate le opportune analisi di mercato, seguendo il processo logico-metodologico sopra esplicato, nell'ambito della tolleranza estimale ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari, il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è stimato in:

UNITA' IN STIMA	CATEGORIA	VALORE TOTALE in c.t.	VALORE IN LETTERE
SUB. 2	A/3	€ 35.300,00	euro trentacinquemilatrecento/00
SUB. 3	C/6	€ 15.500,00	euro quindicimilacinquecento/00
SUB. 4	C/6	€ 14.100,00	euro quattordicimilacento/00
SUB. 5	C/6	€ 21.100,00	euro ventunmilacento/00

SUB.6 P.1.	A/2	€ 198.900,00	euro centonovantottomilanovecento/00
SUB.7 P.1.	A/2	€ 186.400,00	euro centottantaseimilaquattrocento/00
SUB.8 P.2.	A/2	€ 335.700,00	euro trecentotrentacinquemilasettecento/00
SUB.9 P.2.	A/2	€ 215.300,00	euro duecentoquindicimilatrecento/00
SUB.14 P.5.	A/2	€ 236.000,00	euro duecentotrentaseimila/00

Imperia, 13 Novembre 2018

IL RESPONSABILE TECNICO

(Mariadina Poggi)

Firmato digitalmente

Per il DIRETTORE PROVINCIALE
ad interim
(Michele Mollero)
Il Funzionario delegato
(Giacomo Fossa)

Firmato digitalmente

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

ALLEGATI

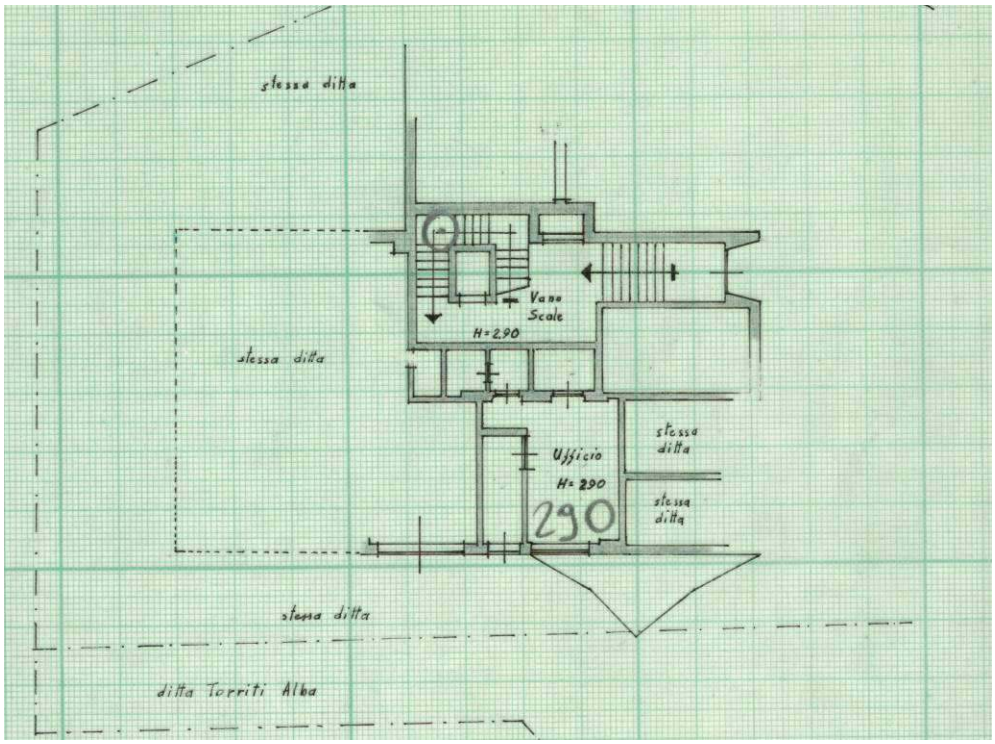
1 Estratti di mappa catastale e ortofoto
2 Planimetrie
3 Documentazione fotografica

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

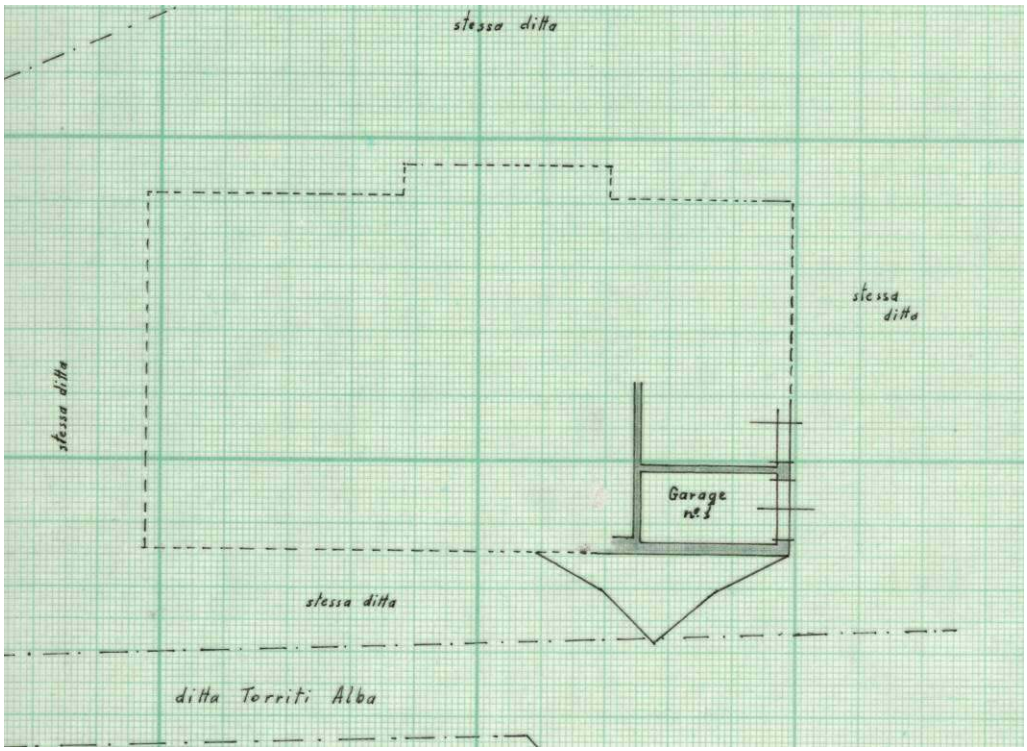
Allegato 1 – ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Allegato 2 – PLANIMETRIE CATASTALI
SUB. 2 A/3

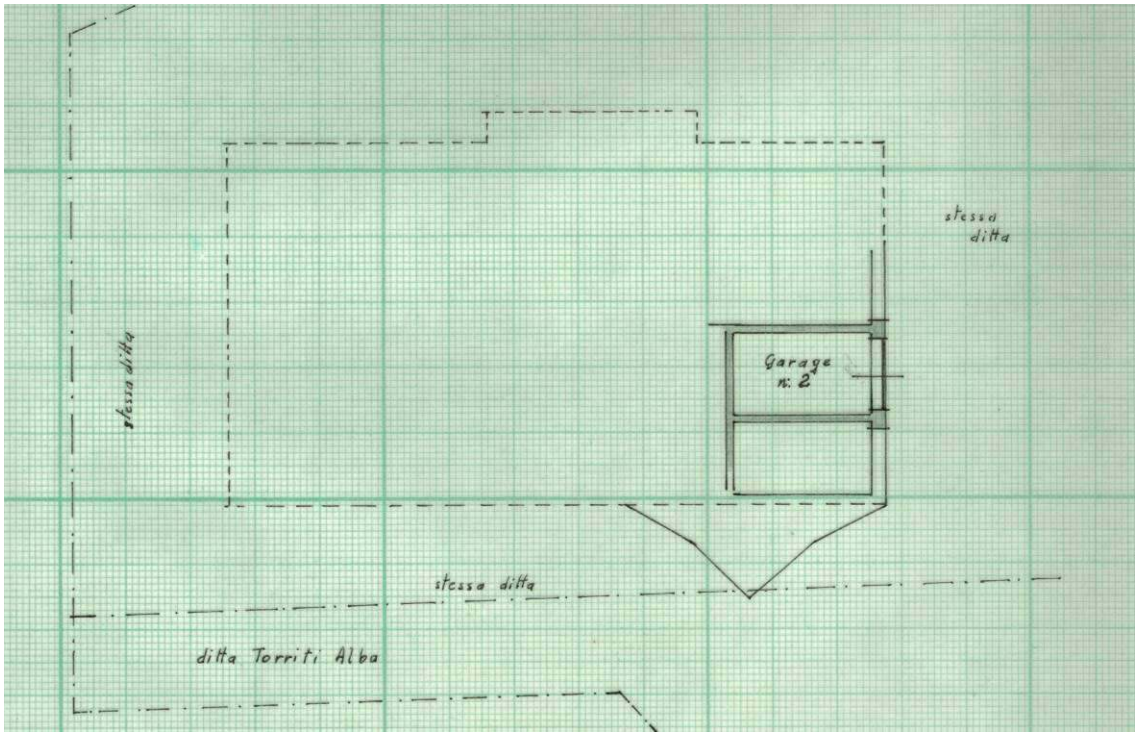


Allegato 2- PLANIMETRIA CATASTALI
SUB. 3 C/6

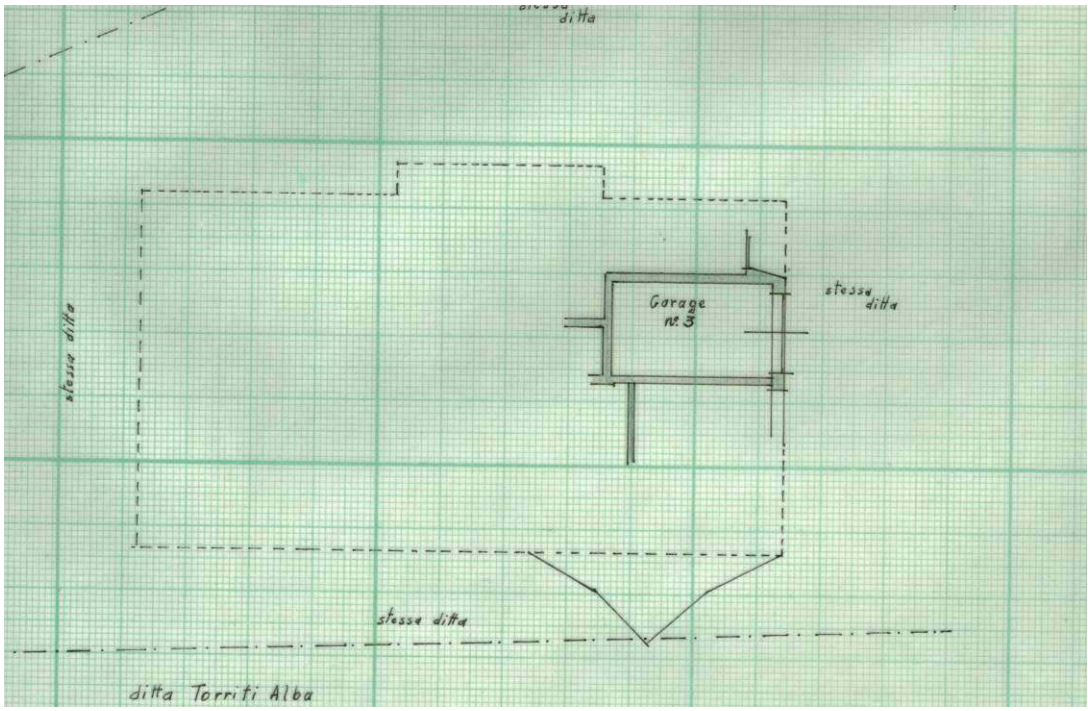


Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Allegato 2- PLANIMETRIA CATASTALI
SUB. 3 C/6



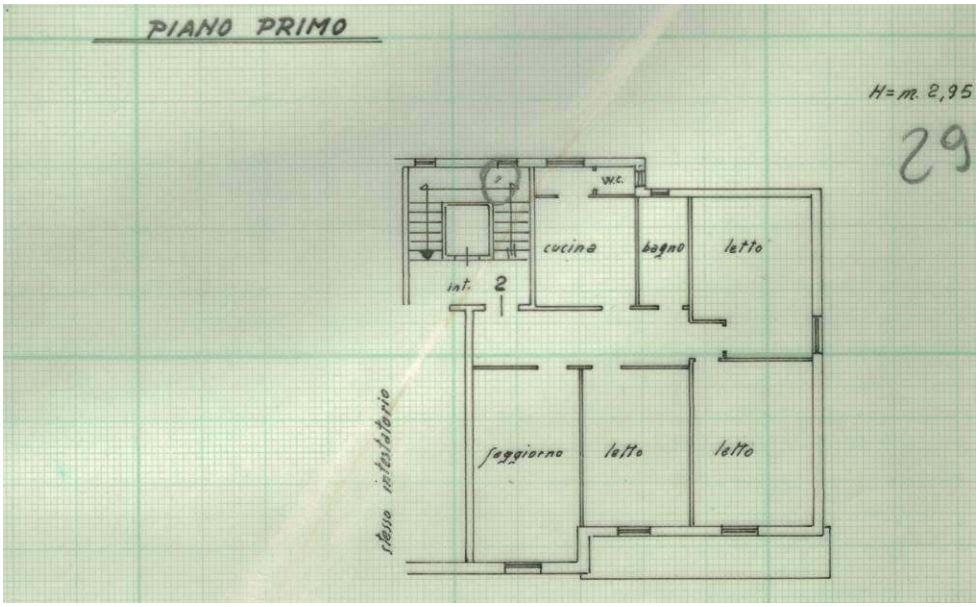
Allegato 2- PLANIMETRIA CATASTALI
SUB. 4 C/6



Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

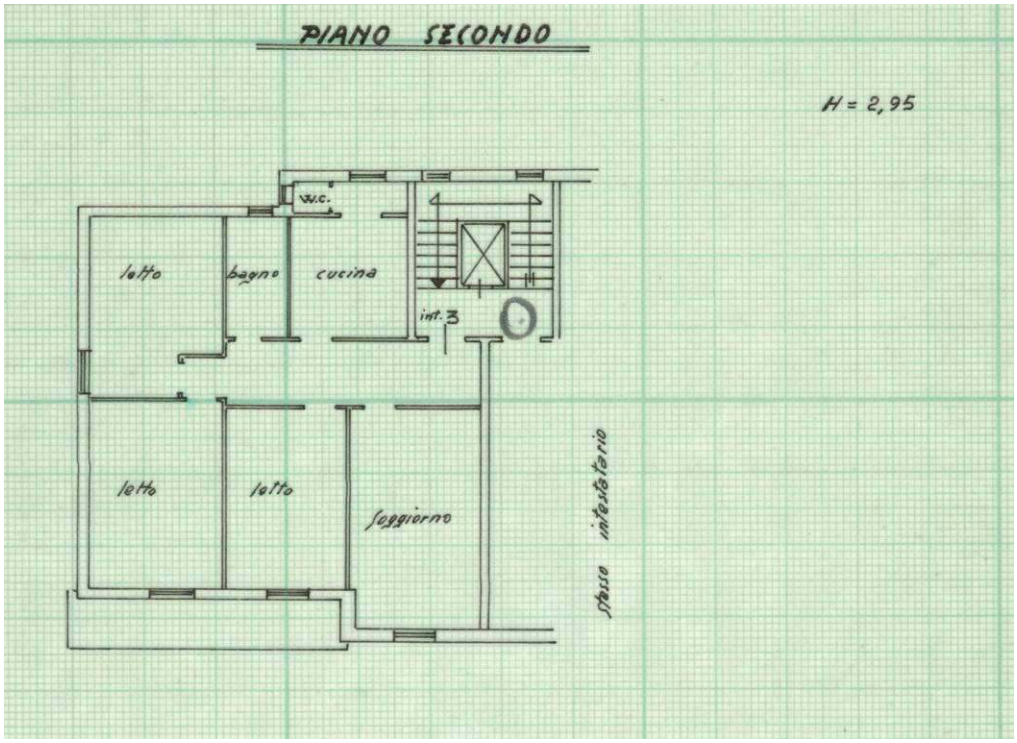
Allegato 2- PLANIMETRIA CATASTALI
SUB. 6 A/2

Allegato 2- PLANIMETRIA CATASTALI
SUB. 7 A/2

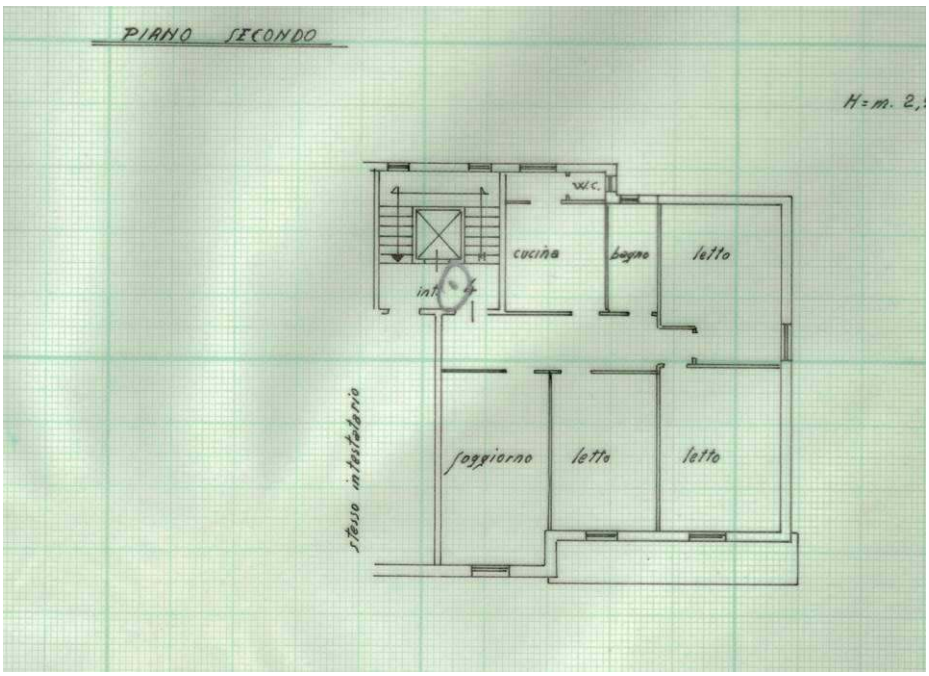


Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Allegato 2- PLANIMETRIA CATASTALI
SUB. 8 A/2

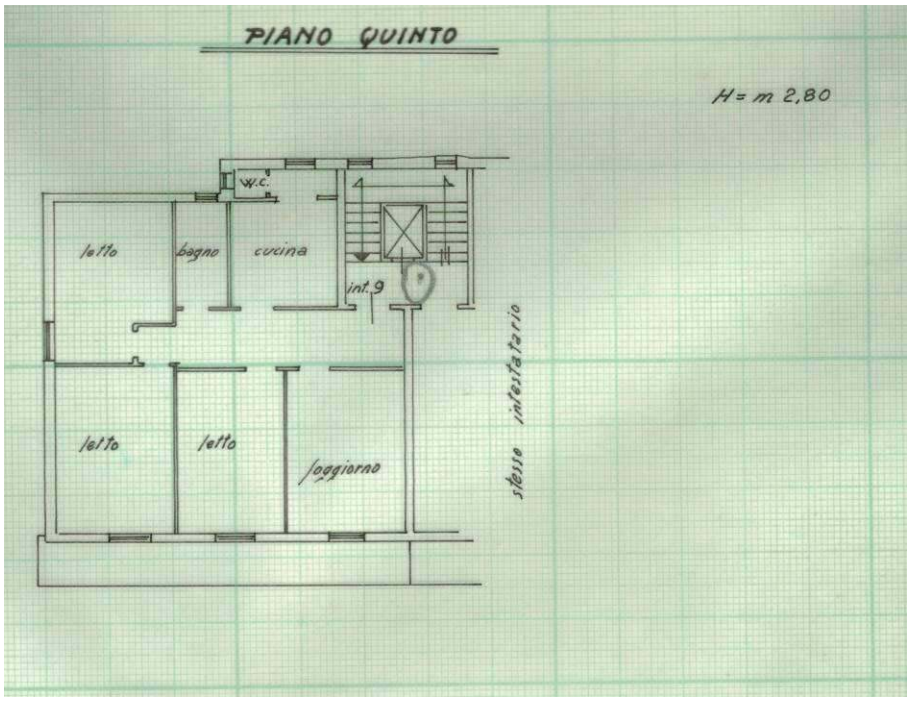


Allegato 2- PLANIMETRIA CATASTALI
SUB. 9 A/2



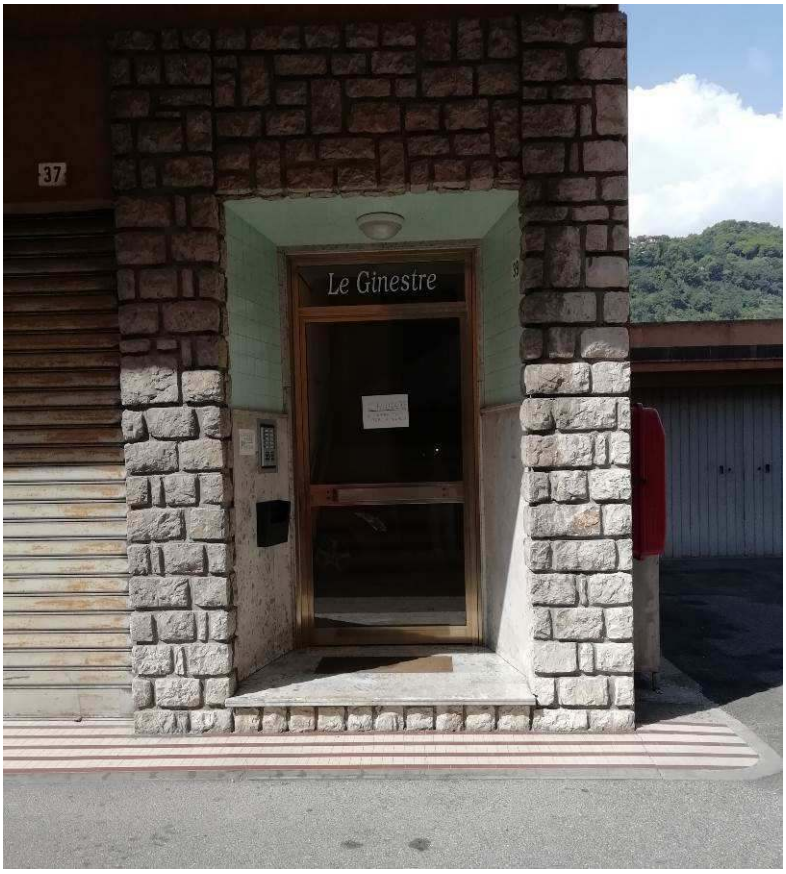
Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

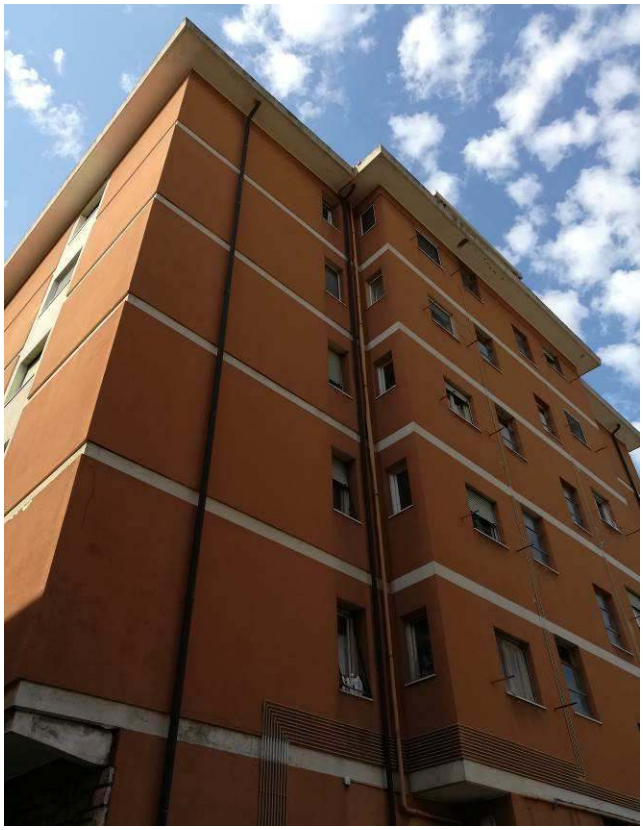
Allegato 2- PLANIMETRIA CATASTALI
SUB. 14 A/2



Allegato 3- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it





Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Allegato 3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PIANO TERRA SUB 2

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it

Allegato 3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA- PORTAFINESTRA soggiorno terrazzo

Allegato 3
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Ingresso- soggiorno

Direzione Regionale della Liguria - Ufficio Provinciale di Imperia - Territorio
Viale Matteotti, 161 – 18100 IMPERIA tel. 0183713991 – up_imperia@agenziaentrate.it