



**CITTA' METROPOLITANA
Di
GENOVA**

Servizio Patrimonio

VILLA PODESTA'

*Congruità del valore sulla
base della proposta irrevocabile
di acquisto in data*



Dott. Flavio Paglia

Recognised European Value
Tegova n° REV-I/IsIVI/2019/76

COLLABORATORE : Geom. Alessio Boccardo



EDIZIONE

AGOSTO 2018



OGGETTO e FINALITA' di STIMA

Città Metropolitana di Genova risulta proprietaria dell'immobile denominato "*Villa Podestà Doria già Lomellini*" ubicato in Genova via Prà 63.

Detto immobile fu acquistato con contratto Nr. Rep.1008 in data 04 dicembre 2001 al fine di trasformarlo in Centro per l'Impiego del Ponente genovese.

Più recentemente, a seguito di nuove disposizioni legislative e di una migliore razionalizzazione degli spazi destinati ad attività per l'Impiego, le funzioni operative presenti in Villa Podestà sono state dapprima decentrate nella limitrofa Villa Sauli Podestà e successivamente in Villa Bombrini in Cornigliano.

L'immobile oggetto della presente richiesta risulta quindi ormai vuoto dal 2013.

Il ridimensionamento delle Province e delle Città Metropolitane ha quindi comportato la scelta di inserire la predetta volumetria all'interno del piano delle alienazioni del nostro ente.

In data 09 luglio u.s. la scrivente Amministrazione, a seguito di lunghissime ricerche di mercato, ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto da parte della Società *Zwick Roell Italia Service S.r.l.*

La proposta pervenuta prevede un prezzo di acquisto di euro 1.000.000,00 [unmilione/00], valore da considerarsi a corpo e non a misura. La proposta prevede la classificazione catastale del bene come A/10 [uffici privati].

La presente congruità si sviluppa quindi in ragione della necessità patrimoniale di percepire la correttezza o il sottodimensionamento della proposta economica pervenuta.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

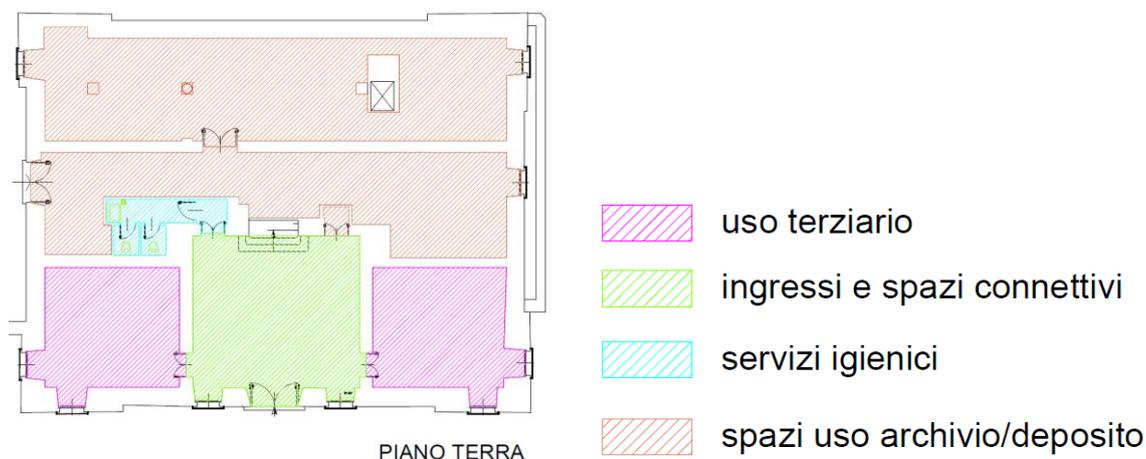
"Villa Podestà Doria già Lomellini" si identifica in un immobile di remota edificazione storicamente destinato a Villa padronale ed in epoca più recente destinato a sede di uffici pubblici.

Il complesso immobiliare risulta essere costituito principalmente da una volumetria a pianta quadrangolare e da una volumetria più piccola, denominata "torretta" funzionalmente collegata all'edificio principale.

La struttura interna prevede la coesistenza di ampissimi spazi di comunicazione e di collegamento tra i diversi piani – non funzionali all'uso terziario – e la presenza di alcuni locali facilmente destinabili ad uso terziario.

Nel dettaglio operativo e funzionale alla presente stima si rappresenta quanto segue:

Piano Terra



Il piano terra della struttura risulta funzionalmente suddiviso in due zone principali. Una prima zona posta su parte mediana della costruzione trova accesso da una porta esterna dell'edificio e risulta essere completamente semi interrata.

Detta superficie, anticamente destinata a cantina vinicola della villa, non presenta né finestrature rilevanti né uno stato di conservazione tale da poterne garantire un immediato utilizzo. Trattasi di volumetria caratterizzata da copiose infiltrazioni, priva di qualsiasi tipologia di rifinitura e, di fatto, non utilizzabile ad alcun fine. Peraltro, la destinazione ad uso archivio di detta superficie



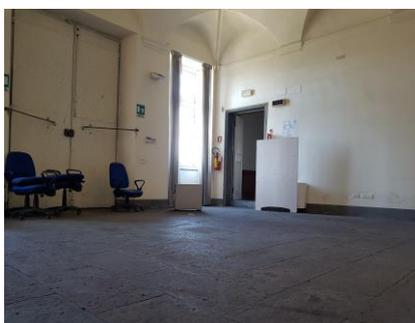
comporterebbe ingenti opere di manutenzione e di compartimentazione contro il fuoco. Di scarso rilievo anche il varco di ingresso.

Da evidenziare anche la presenza di superfetazioni realizzate nel corso dell'ultima trasformazione del cespite ed incidenti sulla configurazione originaria del bene.

La quota più meridionale della villa, al piano terra, risulta caratterizzata dalla presenza di due pregevoli vani ad uso terziario. Entrambi risultano accessibili tramite un'ampia scalinata [fortemente rappresentativa, ma di scarsissimo rendimento funzionale] che aggetta sull'ingresso posteriore della villa.



Spazio terziario piano terra



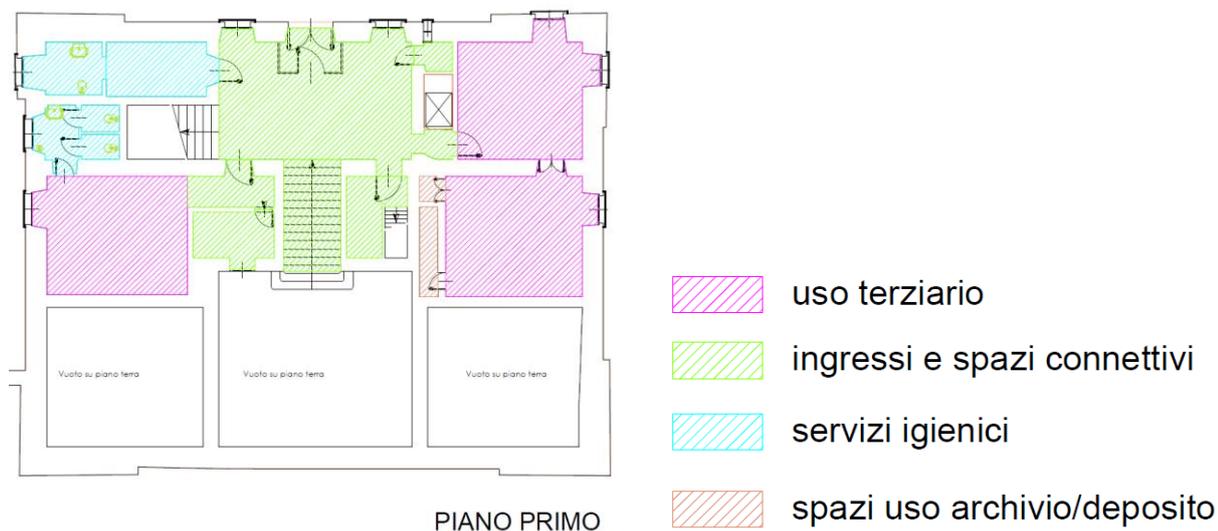
Atrio piano terra

Il vano centrale tra i due spazi ad uso terziario è caratterizzato [vedi foto sopra] dalla presenza del portone principale dell'edificio. Ancorché non utilizzato [la configurazione attuale premia l'accesso dal portone posteriore] detta apertura potrebbe assecondare un ingresso alternativo alla villa.

Più complessa l'opportunità di giungere ad una parcelizzazione dell'uso della villa. Come meglio rendicontato in altro paragrafo, la struttura risulta caratterizzata da vincolo storico artistico fortemente incidente - in termini negativi - in merito ad una possibile frammentazione e/o divisione del piano terra dal piano primo.



Piano Primo



Il piano primo è caratterizzato dalla presenza dell'atrio principale del complesso. Gli spazi potenzialmente asservibili ad uso terziario sono essenzialmente tre. Il resto della volumetria risulta essere destinato ad accogliere i collegamenti con il piano inferiore [terra] e con il piano superiore.



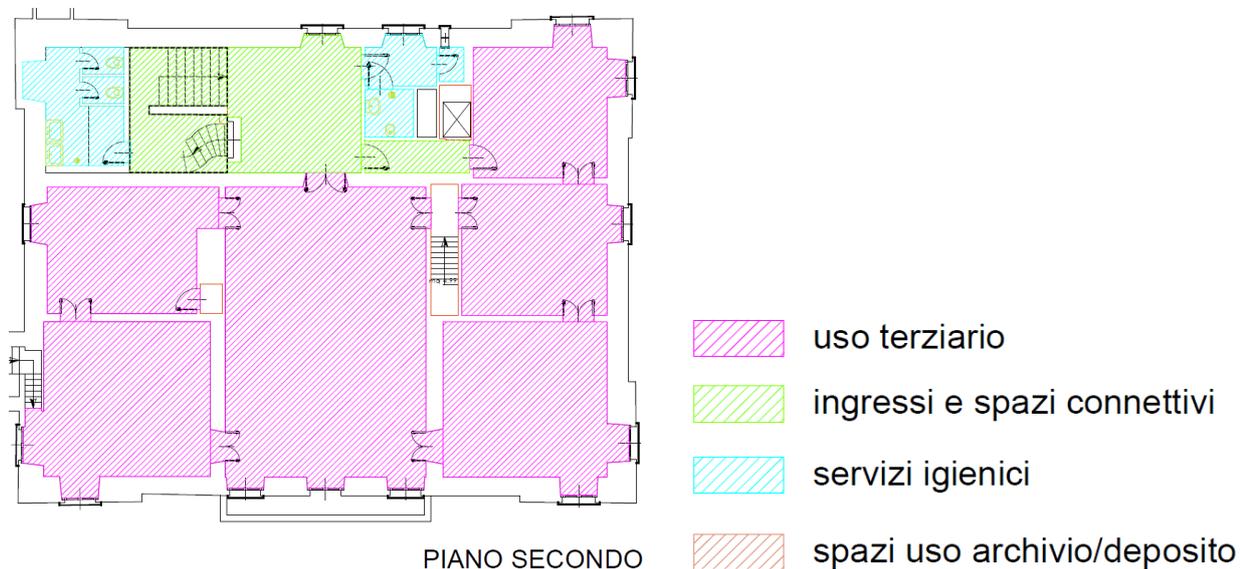
Ancorché di enorme rappresentanza, lo spazio destinato ad atrio principale risulta, senza alcun dubbio, largamente sovradimensionato.

Lo scalone che accede al piano primo misura una larghezza netta di metri 2,23 [calcolata graficamente]. Trattasi di una larghezza sovradimensionata rispetto alla reale necessità di evacuazione.

Ciò che inoltre caratterizza l'intero edificio e specie i volumi di collegamento è, naturalmente, la luce libera interna. L'altezza dell'atrio raggiunge i sei metri. La scala evidenzia un'altezza centrale di oltre cinque metri. Trattasi di luci libere attualmente non più rispondenti a nessun utilizzo terziario, residenziale o rappresentativo. Per quanto concerne i costi di gestione di dette volumetrie si rimanda a specifico paragrafo.



Piano Secondo



Il piano nobile della villa rimane caratterizzato da un ampissimo salone, finemente completato e direttamente collegato con i quattro vani ad uso terziario omogeneamente latitanti.

Un quinto vano ad uso terziario trova accesso diretto dal vano scala. Nel complesso trattasi della volumetria della villa meglio illuminata e contraddistinta dalla migliore rifinitura interna.



Salone centrale

Infiltrazioni su soffitto vano laterale

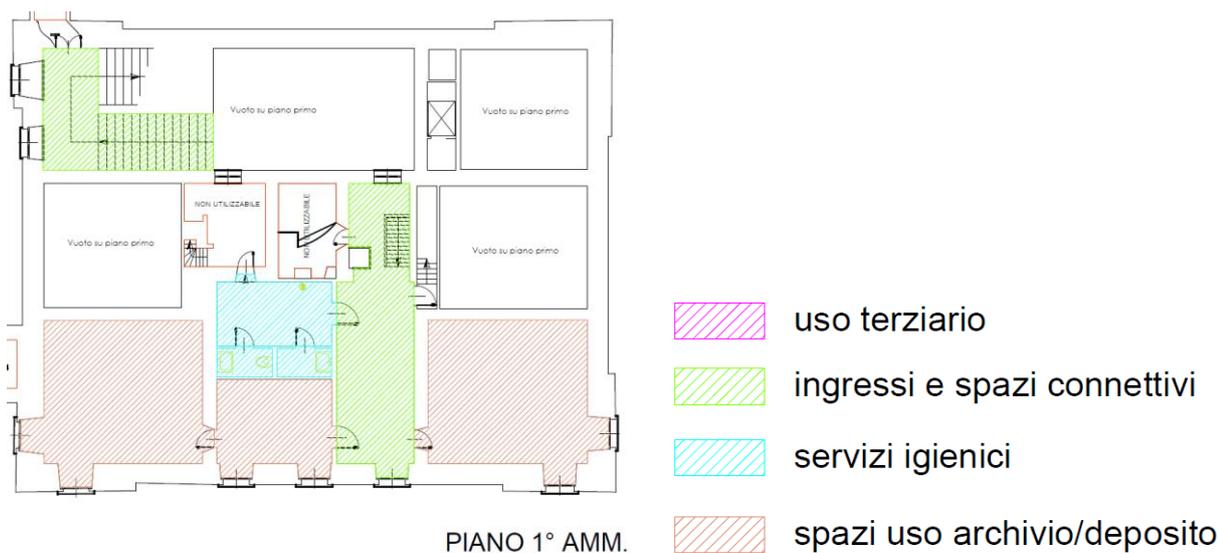
Deterioramento impiantistico

Il livello di rifinitura dei soffitti, in alcuni casi, è intaccato dalla presenza di non trascurabili infiltrazioni, che nonostante la relativa vicinanza del restauro [settembre 2004], ne pregiudicano la naturale longevità. Come meglio evidenziato in altri paragrafi, trattasi di costi manutentivi non



trascurabili in quanto la villa, caratterizzata da vincolo ex D.Lgs. 42/2004, risulta sottoposta alla necessità di mantenere in vita tutti i fregi architettonici presenti.

Piano Ammezzato



Il piano ammezzato, ancorché praticabile, risulta caratterizzato da un'altezza interna minima.

Come meglio rappresentato in fotografia, lo spazio operativo supera di poco l'altezza media di una persona.

Trattasi di condizioni operative che sottraggono l'intera superficie dal normale uso terziario. L'intero piano, contraddistinto anche dalla presenza di un locale igienico privo di finestratura, mediante accurati interventi manutentivi potrebbe essere utilizzato come spazio magazzino e/o archivio. Trattasi di trasformazioni e di adeguamenti normativi condizionati dal vincolo esistente e da una struttura portante orizzontale non conforme alle normative REI e di prevenzione incendi [basti pensare ai *cannicci* del soffitto e alla non conoscibilità della struttura portante]. Tali condizionamenti, a livello estimativo incidono fortemente e direttamente sull'analisi dei coefficienti di ragguaglio da applicarsi al valore assunto a riferimento.

Nel dettaglio di tale riflessione occorre altresì evidenziare l'assoluta disparità tra superficie finestrata e superficie in pianta di detti locali. Il predetto rapporto non raggiunge né la dimensione



di 1/6 né di 1/8. Trattasi quindi di locali non destinabili alla presenza continua di persone [definizione ponderata alla presenza del vincolo e dall'impossibilità di intervenire con percorsi di ventilazione forzata].

Piano Terzo



Trattasi dell'ultimo piano della struttura. Planimetricamente destinabile ad uso terziario, nella realtà evidenzia numerosi limiti operativi.

La superficie finestrata, rispetto alla superficie in pianta non raggiunge il rapporto di 1/8. Le finestre presenti, singolarmente, risultano abbondantemente sotto il metro quadrato.

L'altezza media interna non favorisce la concertazione con gli organi competenti in merito ad una deroga funzionale. Tale aspetto potrebbe intervenire negativamente riducendo il numero di soggetti complessivamente abilitati ad operare al terzo piano.



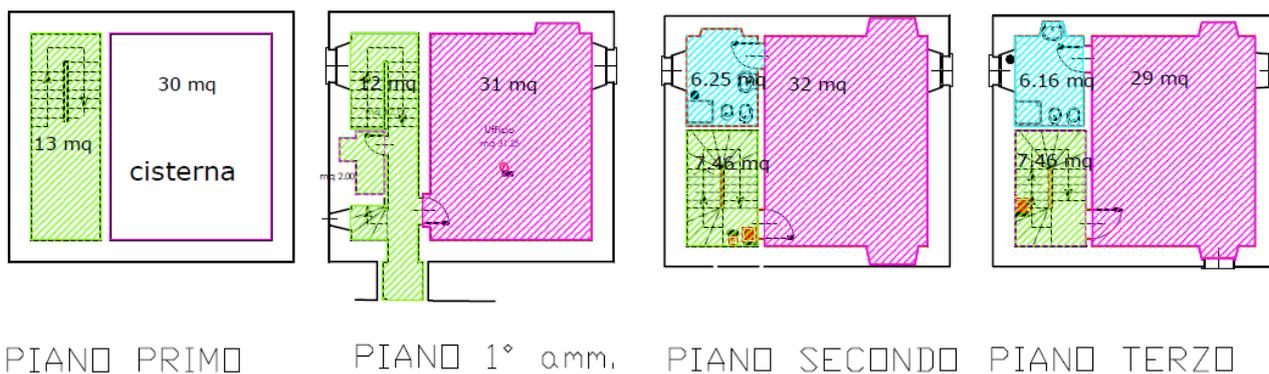
Da verificare la possibilità di intervenire con raffrescamenti e areazioni forzose.

Parimenti problematica e connessa a concertazioni in deroga anche la scala di accesso al terzo piano. Trattasi di una scala a "chiocciola" con larghezza minima pari a 109 centimetri [misurata graficamente].

Tali aspetti incidono negativamente sul dimensionamento del relativo coefficiente di ragguglio.

Locali Torretta

Torretta





I locali in esame risultano raggiungibili attraverso una scaletta interna, molto ripida, di larghezza massima pari a 104 centimetri [calcolati graficamente].

Nel complesso trattasi di tre locali potenzialmente destinabili ad uso terziario, ma penalizzati dal percorso di accesso [da valutarsi in termini di coefficiente di ragguaglio].

La superficie finestrata, benché superiore a quella del terzo piano non soddisfa il regolare funzionamento operativo dello spazio.



STATO CONSERVATIVO GENERALE

Come già accennato in altri paragrafi la configurazione attuale della villa è frutto di un ingentissimo intervento di restauro conservativo ultimato nel non lontano settembre 2004 [come da certificato di ultimazione lavori].

I sopralluoghi compiuti, nell'evidenziare un generale e sufficiente stato di conservazione, hanno tuttavia rilevato un progressivo stato di degrado di tutti i prospetti esterni. Parimenti in pessime condizioni manutentive tutti i serramenti in legno esterni [finestrature e persiane].

Per quanto concerne i prospetti esterni, rifatti nel 2004, si evidenziano numerosissime "sfarinature" della pittura e soprattutto numerose infiltrazioni e percolati che hanno danneggiato i prospetti esterni in più punti. Completamente assenti [rubati] tutti i terminali in rame e ghisa dei pluviali.



Nel complesso la situazione attuale dei prospetti non pregiudica la funzionalità complessiva della villa, tuttavia – nel ambito della presente congruità estimativa – lo stato di conservazione in atto incide pesantemente sull'individuazione della prossima morte funzionale dell'edificio [si rimanda ad apposito paragrafo].

In altre parole, lo stato manutentivo attuale, benché non incidente sull'immediata utilizzabilità del bene, pone severe riflessioni in merito alla necessità di provvedere entro il termine del prossimo decennio ad un nuovo rifacimento delle facciate.



Tuttavia, alcuni interventi manutentivi si configurano come immediati e non più procrastinabili.

Sull'esterno è il caso dei pluviali, da ricostruire completamente nella parte terminale, e il rifacimento, almeno parziale del terrazzo di copertura [genera alcune infiltrazioni].

Parimenti abbandonato anche il parco esterno. Da prevedersi un breve ripristino dello smaltimento acque di superficie e il ripristino dell'impianto di illuminazione del parco [non verificato in sede di sopralluogo]. In cattivo stato manutentivo anche l'arco murario di accesso e il cancello aggettante su Via Prà.

Da verificare anche la rete di confine lato nord.

Il deteriorarsi della consistenza esterna delle coperture e dei prospetti ha inciso all'interno del fabbricato evidenziando diverse infiltrazioni, causa di ingenti danni alla componente affrescata dei soffitti e dei muri laterali.

In questo contesto occorrerebbe dilatare la ricerca [esclusa dal presente mandato estimativo] anche alla componente impiantistica. Non si esclude una correlazione di quest'ultima [acqua] con i danni rilevati.



Il sopralluogo effettuato non ha consentito di individuare alcuna certificazione impiantistica, abilitativa [progettuale o altro] o tecnologica. L'immobile verrà quindi venduto in assenza delle



attestazioni e delle certificazioni attestanti la regolarità impiantistica nello stato conservativo attuale e in assenza di qualsiasi certificazione impiantistica e/o tecnologica.

I controlli effettuati non si sono potuti estendere sulla componente raffrescamento e calore. Tuttavia, i locali risultano ormai chiusi dal 2013 ed è quindi plausibile prevedere un cattivo o assente funzionamento degli impianti in oggi presenti.

Da verificare la regolarità del locale caldaia.

Per quanto concerne i serramenti esterni [finestre e persiane] occorre evidenziarne il pessimo stato di conservazione. Riqualificati nel 2004, presentano numerosissimi parti ammalorate. Presenti inoltre fessure e cedimenti evidenti. Parimenti da ripristinare, forse sostituire anche tutte le persiane.



Il ripristino e/o sostituzione dei serramenti esterni unitamente al ripristino e certificazione degli impianti tecnologici sono forse il fabbisogno manutentivo più evidente.



DIMENSIONAMENTO [CALCOLO GRAFICO]

Il complesso immobiliare in esame diverrà oggetto di procedura di vendita "a corpo", ovvero il complesso di edifici in esame verranno alienati nel loro volume complessivo e non su di un'esatta quantificazione superficiale o volumetrica.

Tuttavia, ai soli fini estimativi del presente percorso occorre intervenire predisponendo adeguata tabella superficiale.

SPAZI LOCALI VILLA PODESTA'			
Descrizione	Sup. Netta (mq)	Coefficiente	SUP. virtuale
Piano Terra	71,24	1,00	71,24
Piano Primo	77,29	1,00	77,29
Piano Secondo	246,89	1,00	246,89
Piano Terzo	155,05	0,80	124,04
Locali servizi igienici	96,00	0,40	38,40
Archivi/depositi	249,30	0,30	74,79
Ingressi e spazi connettivi	249,95	0,30	74,99
Torretta	92,00	0,40	36,80
Zona a verde	2.550,00	0,02	51,00
TOTALE sup. coperta netta	1.237,72		
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE [incluso aree esterne]			795,44

Per la determinazione della superficie virtuale si rimanda al paragrafo successivo



RIFLESSIONI GENERALI IN MERITO ALLA CONDIZIONE DI MERCATO DERIVATO e alla MARGINALITA' DEL BENE

Come noto in economia si parla di "teorie del valore" per indicare l'insieme delle concezioni riguardanti la genesi e la determinazione del valore, come proprietà delle merci distinta e logicamente antecedente rispetto al prezzo, che ne costituisce in tale ottica la manifestazione fenomenica.

Un valore attribuito ad un bene tende a divenire oggettivo quando le valutazioni compiute per la determinazione del medesimo riguardano azioni, comportamenti, presunti benefici e utilità derivanti attribuibili ad una larghissima sfera di soggetti.

In altre parole, un valore di un bene diviene tendenzialmente oggettivo quando il medesimo, all'interno di una libera contrattazione, tende ad essere accettato da una pluralità di soggetti.

L'offerta del bene ad un determinato valore, in questo caso, soddisfa le necessità di più soggetti e il valore medesimo, nell'ambito della contrattazione tende a divenire il prezzo di mercato del medesimo bene.

Contrariamente a quanto sopra, il valore soggettivo di un bene rientra invece nella sfera specifica delle condizioni, opportunità e benefici che una singola persona o entità attribuisce al bene in questione.

In altre parole, il valore soggettivo non corrisponde al valore di mercato, ma bensì coincide con il valore e il prezzo che un determinato soggetto, in ragione di proprie singole ed esclusive riflessioni attribuisce al medesimo bene.

In questi casi, nell'ambito delle contrattazioni, non si parla di libero mercato ma di condizione prossima al **mercato derivato**.

Per forme di **mercato derivato** si intendono quelle forme non pure, ma comunque presenti nella realtà quotidiana. Per meglio comprendere queste forme di mercato è opportuno esaminarle attraverso le caratteristiche che meglio le contraddistinguono.

Tali caratteristiche risultano essenzialmente connesse al diverso combinarsi del numero di offerenti e del numero di acquirenti.



La tabella sotto riportata evidenzia tutte le possibili combinazioni economiche che possono venirsi a determinare all'interno del mercato.

	Moltissimi produttori	Pochi produttori	Un produttore
Moltissimi acquirenti	Libera concorrenza	Oligopolio	Monopolio
Pochi acquirenti	Oligopsonio	Oligopolio bilaterale	Quasi monopolio
Un acquirente	Monopsonio	Quasi Monopsonio	Monopolio bilaterale

Il monopsonio è la forma di mercato che ammette un solo possibile acquirente e moltissimi venditori che offrono il bene oggetto di scambio. L'esempio dottrinale più conosciuto è quello del tabacco dove lo stato è l'unico compratore a fronte di una molteplicità di coltivatori.

Tale condizione non appartiene al settore immobiliare, rarissimamente, tale condizione viene confusa con la "condizione di complementarietà del bene" che tuttavia, da un punto di vista estimativo, si differenzia moltissimo dal caso in esame.

In parallelo, ad eccezione dell'industria del tabacco la condizione in esame tende a non appartenere neanche al settore industriale.

Il mercato determina la condizione di monopolio (che può essere pubblico o privato) quando la produzione e la vendita di uno o più beni sul mercato è riservata – di diritto o di fatto – ad una sola impresa. Tale soggetto è quindi in grado di determinare la percentuale di produzione e di disponibilità del bene, ma soprattutto è in grado di determinare [entro certi limiti] il prezzo del medesimo bene.

Il produttore del bene è sempre uno mentre i possibili acquirenti sono molti.

Il settore immobiliare, in alcuni casi, può essere condizionato da tale caratteristica.

Quanto sopra, ad esempio, si verifica quando un costruttore possiede l'unico appezzamento di terreno edificabile dell'intero Comune.

Anche l'industria o le attività produttrici di servizi possono trovarsi in situazioni di monopolio. E' questo il caso del possesso di particolarissimi brevetti o la possibilità di detenere il diritto di offrire un determinato servizio in condizione di unicità territoriale.



L'oligopolio ("vendita da parte di pochi") appartiene ad una condizione di mercato in cui il numero delle imprese (in genere grandi imprese), che producono grandi quantità di beni, è limitato. Per converso il numero dei possibili acquirenti è sempre molto elevato.

La concentrazione dei capitali in poche imprese, la progressiva difficoltà di poter ottenere cospicue linee di credito hanno determinato un mercato progressivamente dominato da poche società.

La condizione oggetto della presente valutazione corrisponde pienamente al segmento di mercato dell'Oligopolio.

I beni immobiliari assimilabili a Villa Podestà attualmente in vendita sono assai pochi.

Nel quadrilatero catastale in esame trattasi probabilmente dell'unico bene [avente dette caratteristiche] attualmente in vendita.

Tale supposizione avvicina il bene in esame anche alla condizione di **quasi monopolio**.

La medesima superficie complessiva di oltre 1.200,00 metri quadrati coperti **si configura come superficie assolutamente anomala per la contrattazione immobiliare ad uso terziario dell'intero quadrilatero catastale in esame** e, forse, dell'intero panorama genovese [non dimentichiamoci della congiuntura economica presente]

Tale riflessione, meglio approfondita nel successivo paragrafo, tende a sottrarre il bene in esame da una normale trattativa immobiliare e lo sospinge in direzione del più ridotto cluster di soggetti eventualmente interessati all'acquisto di un immobili di così vaste dimensioni.

La riflessione in merito alla straordinarietà della superficie in esame allontana il bene in esame dalla tipologia estimativa sovrapponibile al Market Comparison Approach e tende ad avvicinarlo al concetto di valore/rendita.

La condizioni di oligopolio o di quasi monopolio sopra rappresentate trovano ulteriore fondamento nella perifericità della struttura.



Benché ottimamente asservita in termini autostradali, la struttura risulta lontana dalle stazioni principali del genovesato [Principe, Brignole] e non troppo vicina alla stazione secondaria di Voltri.

In parallelo, si evidenzia l'assenza della metropolitana e il sottodimensionamento del collegamento urbano [linea urbana numero 1].

Il mercato terziario del genovesato, tradizionalmente connesso al centro cittadino e alla delegazione di Sestri Ponente, a seguito della congiuntura economica degli ultimi anni si è ormai concentrato solo ed esclusivamente nel centro cittadino.

A Sestri Ponente, si stimano oltre 30.000 metri quadrati ad uso ufficio attualmente vuoti.

La delegazione di Genova Prà, con eccezione per le attività portuali, non ha mai sviluppato un proprio mercato terziario. Le unità immobiliari destinate ad uso ufficio evidenziano una superficie interna prossima alla dimensione del normale appartamento [100/200 mq.].

Tutte le riflessioni sopra esposte sospingono il bene in esame in direzione di un'assoluta marginalità di mercato.

In termini positivi occorre invece evidenziare la pregevole conformazione architettonica della struttura. Pregevoli i restauri del 2004 ed evidentissime le rifiniture pittoriche di assoluto rilievo.

Tuttavia si ricorda il lento deterioramento delle facciate esterne e di qualche soffitto interno.

Nel loro insieme si tratta di condizioni operative fortemente caratterizzanti la presente proposta di alienazione, in quanto i possibili acquirenti potrebbero sentirsi scoraggiati dal partecipare alla gara.

Come già accennato, tale aspetto – DI ASSOLUTO RILIEVO – potrebbe sospingere la presente contrattazione anche in corrispondenza di una condizione prossima al **monopolio bilaterale** con l'attuale soggetto proponente l'acquisto [proposta irrevocabile di acquisto in data 9 luglio 2018] capace di comprimere il valore unitario di possibile accettazione della presente proposta [in altre parole la gara, in assenza di possibili *competitor*, potrebbe andare deserta].



Tale aspetto nella contrattazione in esame produce un'alea contrattiva che dovrà essere necessariamente computata in "Relazione di stima".

In termini di procedura ad evidenza pubblica Città Metropolitana di Genova dovrà attivarsi al fine di raggiungere concretamente tutti i possibili *ed ulteriori acquirenti*. **La non trascurabile condizione di mercato derivato deve suggerire a Città Metropolitana di Genova l'utilizzo di un'ampia gamma di canali pubblicitari capaci di coinvolgere nella gara in esame il più ampio numero di concorrenti.**

Per quanto detto, il presente lavoro risulta direttamente riconducibile ad un contesto di "Mercato derivato" in quanto, contrariamente alla normalità delle filiere pubbliche, la valutazione in oggetto benché soggetta a procedura ad evidenza pubblica, risulta fortemente condizionata dalle attuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.



OSSERVAZIONI SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA: L'utilità marginale del cespite in esame connesso all'uso terziario

Nell'analisi economica si parla di utilità in senso oggettivo e utilità in senso soggettivo. In senso oggettivo un bene è utile quando è capace di soddisfare un determinato bisogno. E' molto significativo, nonché influente, considerare anche l'utilità dal punto di vista soggettivo del bene in oggetto.

Infatti, tale caratteristica, che scaturisce dalla disponibilità di un bene, misura il grado di soddisfazione che esso genera in quanto disponibile. Un soggetto consegue la soddisfazione complessiva dalla disponibilità di un certo numero di unità del bene di cui necessita.

Qualora disponga di una dose addizionale del bene considerato, il grado di soddisfazione conseguito dal soggetto varia per effetto dell'acquisizione dell'unità addizionale stessa e viene a determinarsi, in luogo della soddisfazione totale, un grado di soddisfazione definito "utilità marginale".

L' "utilità marginale" corrisponde quindi alla misura del grado di soddisfazione conseguito dal soggetto per effetto della disponibilità di una dose addizionale del bene considerato.

Siccome l'utilità è correlata all'intensità dei bisogni, via via che essi vengono soddisfatti l'intensità del bisogno diminuisce e per conseguenza anche l'utilità del bene che soddisfa tale necessità progressivamente si riduce.

L'utilità totale di un bene (ad esempio immobile in fase di stima) è, almeno sino ad un determinato punto, crescente, in funzione della quantità di bene disponibile. In corrispondenza del punto di sazietà, l'utilità totale diventa massima.



Oltre tale punto, se l'utilità attribuita ad ogni singola dose addizionale è nulla, l'utilità tende a mantenersi costante. Nel caso in cui ad ogni singola dose addizionale si attribuisca valore negativo la linea diventa addirittura decrescente.

L'utilità totale cresce a tasso decrescente. L'incremento nell'utilità totale, dato da ogni singola dose del bene diminuisce con il crescere delle unità a disposizione; è questa la conseguenza della già ricordata decrescenza dell'utilità marginale.

Nel caso degli immobili sovradimensionati l'utilità marginale trova un importante limite nella saturazione del mercato immobiliare.

La disponibilità di molti metri quadrati in assenza di adeguata possibilità di parcelizzazione [ricordiamoci che trattasi di villa padronale soggetta a vincolo] , al fine di non realizzare un prodotto che necessariamente rimarrebbe invenduto, deve confrontarsi con il quantitativo di beni richiesto dal mercato.

In altri casi, stabilita l'impossibilità di una crescita futura della domanda di immobili, la disponibilità di un edificio sovradimensionato, può in situazioni limite, trasformarsi in una disponibilità negativa capace di creare diseconomie in termini di costi gestionali e manutentivi.

Il percorso in esame è senza alcun dubbio caratterizzato da Utilità Marginale decrescente. L'immissione sul mercato di oltre 1.200,00 metri quadrati non parcelizzabili non può non essere caratterizzata da tale condizione.

L'assorbimento del bene in esame, come meglio evidenziato nei paragrafi precedenti, risulta funzione diretta della crisi congiunturale in atto e per converso dalla condizione di **assoluta perifericità del cespite**

Come già detto, in questo contesto occorre ricordare, sul tessuto genovese, la ridondanza di volumetrie ad uso terziario in questo momento assolutamente libere e/o improduttive.



In definitiva, su questa analisi, ne risulta fortemente influenzata anche la medesima elasticità della domanda.

Come noto, l'elasticità della domanda è il rapporto tra la variazione percentuale della quantità domandata e la variazione percentuale del prezzo.

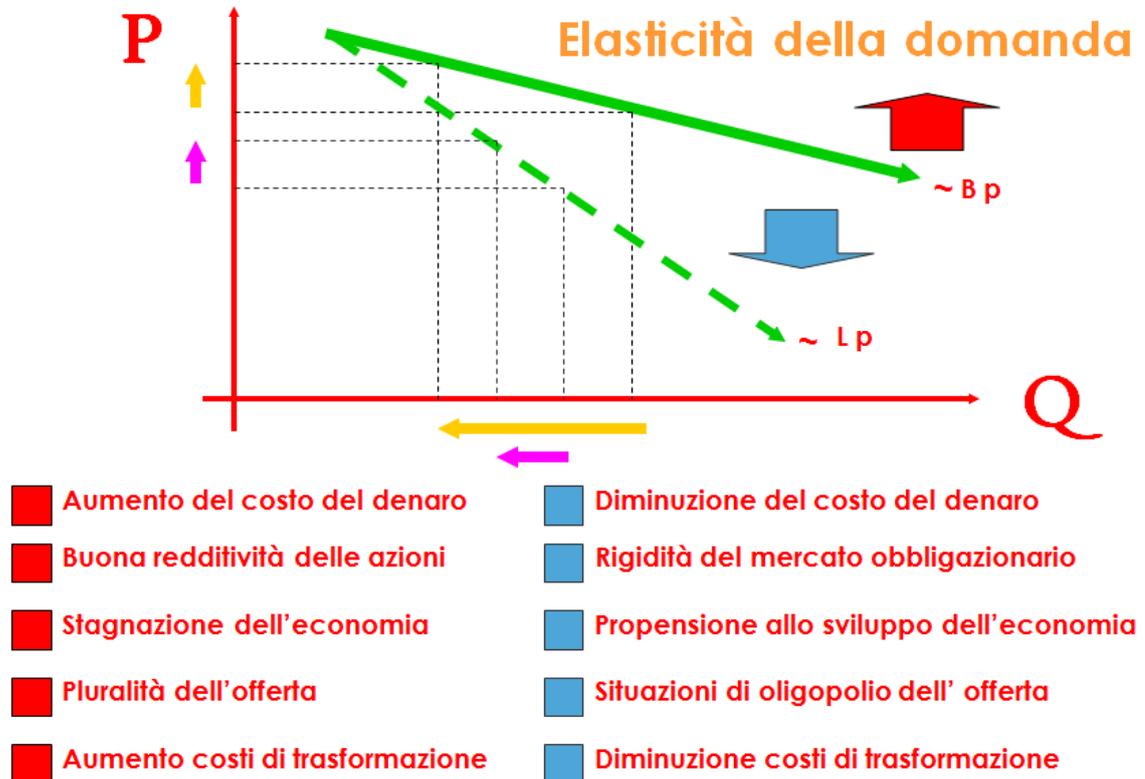
La medesima corrisponde quindi al grado con cui la domanda del bene reagisce alla variazione del prezzo del bene [reattività della domanda al prezzo].

Quando si parla di elasticità della domanda si tende a indicare l'elasticità della domanda al prezzo. Tuttavia, essendoci anche altri tipi di elasticità della domanda [es. elasticità al reddito] è sempre preferibile indicare la denominazione completa dell'elasticità della domanda a cui ci si riferisce. Il coefficiente ϵ di elasticità della domanda al prezzo è il seguente:

$$\epsilon = \frac{\Delta x_1 / x_1}{\Delta p_1 / p_1} = \frac{\Delta x_1}{\Delta p_1} \frac{p_1}{x_1}$$

Nel coefficiente ϵ viene misurata la variazione della quantità domandate $[\Delta x_1/x_1]$ del bene economico x_1 in reazione a una variazione di prezzo $[\Delta p_1/p_1]$.

L'elasticità è quindi determinata dalle variazioni del prezzo e della quantità domandata. L'elasticità viene sempre indicata in valore assoluto ossia senza tenere in conto del segno delle variazioni del prezzo e della domanda che la determinano.



Nel caso in esame il grande quantitativo di metri quadrati immessi contemporaneamente sul mercato – se valutati rispetto ai dati economici relativi al semestre in corso – spingono la riflessione in esame verso un considerevole contenimento degli ipotetici prezzi di vendita.

In effetti, al fine di giungere ad un aleatorio completo assorbimento dell'intera struttura o meglio, **trattandosi di vendita in blocco, al fine di scongiurare una gara deserta, il proprietario si trova costretto a contenere e a diminuire l'ipotetico prezzo di vendita.**

Come noto, la diminuzione di quest'ultimo, di regola, spinge il livello di equilibrio di mercato in direzione di quantitativi di bene maggiormente ampi.

Tale soluzione consentirebbe quindi di calmierare l'andamento dell'utilità marginale decrescente che come ovvio risente moltissimo del mancato assorbimento dei beni sul mercato.



Peraltro il permanere di Villa Podestà in capo alla Città Metropolitana di Genova determina inevitabilmente i seguenti costi:

- ✓ Assicurazione del bene per responsabilità civile e danni a terze persone
- ✓ Custodia e sorveglianza del bene (visite programmate coopservice)
- ✓ Allaccio alle principali somministrazioni (energia elettrica, acqua ecc...)
- ✓ Manutenzione ordinaria per mantenere la qualità iniziale del bene (auspicabile)
- ✓ Nuova campagna pubblicitaria connessa all'offerta dei beni
- ✓ Tributi connessi al permanere della proprietà (Tasse, imposte, contributi)
- ✓ Rallentamento nell'avvio di un nuovo progetto
- ✓ Rischio di occupazione indebita del bene

Purtroppo la situazione in esame, sul mercato del 2018, non risulta essere neanche caratterizzata da condizione prossima a quella di "primo operatore".

Il mercato genovese, ampiamente coinvolto nella congiuntura negativa che ormai caratterizza il nostro paese dal lontano 2009, presenta ampissime porzioni ad uso terziario completamente libera ed ormai inutilizzate [vedi la più centrale Sestri Ponente]. Il prezzo di scambio di dette volumetrie si è progressivamente contratto evidenziando un "imbalance" tra valore intrinseco del bene e il prezzo di scambio sempre più ampio.

L'utilità marginale del cespite risulta fortemente caratterizzata ed amplificata dalla peculiare conformazione architettonica del bene.

La presenza di un unico rilevante scalone centrale e la presenza di ulteriori scale ad uso solo "servizio" impongono alla struttura in esame un percorso di parcelizzazione e atomizzazione assai improbabile ulteriormente condizionato e limitato dalla presenza del vincolo storico architettonico di cui all'apposito paragrafo.



In altre parole, vincolo permettendo, i costi di trasformazione e di parcelizzazione ad uso terziario in oggi necessari per intervenire sull'immobile in esame ammonterebbero a cifre capaci di indebolire e/o compromettere il necessario equilibrio costi/ricavi.

Qualsiasi operazione immobiliare, benché tecnicamente possibile e realizzabile, per confrontarsi con il mercato necessita di una buona remunerazione di tutti i costi incidenti nessuno escluso.

Il percorso in esame [parcelizzazione successiva alla vendita], **presupposto un valore di vendita del terziario in rapida contrazione** [forte squilibrio tra offerta di beni e domanda dei medesimi], **determinerebbe – a fronte di un possibile rischio imprenditoriale – una remunerazione del profitto meno che proporzionale rispetto ai rischi e alle tempistiche sopportate.**

L'utilità marginale connessa alla rilevantissima superficie oggetto di contrattazione imporrebbe LAG temporali di assorbimento del bene sul mercato tali da incidere pesantemente sul rientro della linea di credito e, in condizioni migliori, sul medesimo costo del denaro ottenuto.

Nel caso in esame la straordinaria ampiezza della superficie in gioco determina un'utilità marginale negativa non comprimibile al di sotto di un 10% del valore complessivo della Villa.

Tuttavia, ai fini di tutela del "valore bene" di Città Metropolitana, tale aspetto, almeno in sede di prima gara, non verrà tenuto in debita considerazione. Il tutto limitandosi ad utilizzare per i calcoli estimativi il valore minimo di contrattazione terziaria evidenziato per la zona in esame.



LA PERIFERICITA' DEL BENE rispetto al quadrilatero catastale

Come già accennato nel precedente paragrafo il bene in esame risulta completamente sottratto ai principali quadrilateri genovesi ad uso terziario.

Tuttavia, anche in ambito *praese*, il bene in itinere si evidenzia come immobile posto a margine del nucleo storico della delegazione, distaccato dai principali servizi di quartiere [ad esempio ristorazione ad uso dei dipendenti degli uffici] e sottratto alla dimensione commerciale di zona.

In termini estimativi la microzona catastale D37 si estende per una chilometrica stradale che spazia dalla piazza Lido di Pegli all'inizio di Voltri.



In pratica tutta la zona urbana posizionata a valle dell'asse autostradale [A10] tra Voltri e Pegli rientra in un unico quadrilatero valutativo.



Ciò che più importa è che il centro nevralgico della delegazione in esame [parte cerchiata con tratteggio giallo] risulta collocato molto più a Ponente del bene in esame.

Villa Podestà risulta scollegata dal centro residenziale, commerciale e terziario [se esistente] di Genova Prà.

In questo contesto, ai fini di parametrizzare correttamente i valori di stima, si evidenzia la **necessità di intervenire adottando a principio di valutazione il valore minimo proposto da Agenzia delle Entrate.**

Tale presupposto, oltre che nella perifericità sopra evidenziata, trova fondamento nelle condizioni di mercato derivato, nella straordinaria ampiezza del cespite, nelle oggettive difficoltà di parcelizzazione del bene, nelle condizioni di utilità margina incidente e nell'assoluta compressione del mercato terziario al momento attuale.



IL MERCATO IMMOBILIARE DI GENOVA PRA'

Dati de: OMI Agenzia delle Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: **GENOVA**

Comune: **GENOVA**

Fascia/zona: **Periferica/PRA' PALMARO TU.M. (V.RATTO-V.MURTOLA-V.VILLINI NEGRON
E-V.SANREMO-V.BRANEGA)**

Codice zona: **D37**

Microzona: **8**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1300	2000	L	5,5	8,4	L



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE MEDIANTE PROCEDURA SINTETICO COMPARATIVA

A seguito di quanto esplicitato nei paragrafi precedenti, di seguito si interviene per rappresentare il più probabile valore sintetico comparativo della struttura in esame.

SPAZI LOCALI VILLA PODESTA'		Coefficiente		VALORE		
Descrizione	Sup. Netta (mq)	Ragguaglio	SUP. virtuale	VENDITA	PARZIALI	TOTALI
Piano Terra	71,24	1,00	71,24			
Piano Primo	77,29	1,00	77,29			
Piano Secondo	246,89	1,00	246,89			
Piano Terzo	155,05	0,80	124,04			
Locali servizi igienici	96,00	0,40	38,40			
Archivi/depositi	249,30	0,30	74,79			
Ingressi e spazi connettivi	249,95	0,30	74,99			
Torretta	92,00	0,40	36,80			
Zona a verde	2.550,00	0,02	51,00			
TOTALE sup. coperta netta	1.237,72					
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE [incluso aree esterne]			795,44	€ 1.300,00		€ 1.034.065,50



CONGRUITA' DEL VALORE SINTETICO COMPARATIVO RISPETTO ALL'IPOTETICA REDDITIVITA' DEL CESPITE E ALL'AMMORTAMENTO DEGLI ONERI MANUTENTIVI -

[1] criteri generali

Di regola la formulazione di un giudizio di stima richiede, nelle fasi preliminari l'individuazione del "tipo" di valore da stimare, e successivamente, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Come ampiamente spiegato in altri interventi¹, ogni immobile può evidenziare, in funzione della propria specifica finalità, valori e redditività diverse.

I procedimenti di stima universalmente adottati possono, per ogni singolo cespite, evidenziare un'università di valori e prezzi che, pur essendo attribuibili ad un unico immobile, possono, in ragione delle singole finalità, esprimere importi anche profondamente diversi tra loro.

A titolo esemplificativo i valori maggiormente utili al processo estimativo risultano essere: il valore di mercato, il valore per costo di produzione o di ricostruzione, il valore complementare, il valore di trasformazione, il valore di surrogazione, il valore per capitalizzazione dei redditi, il valore di realizzo, il valore ai fini espropriativi, il valore assicurativo, il valore di utilizzo, ecc...

Il procedimento di stima, finalizzato alla ricerca dei valori sopra riportati può variare in funzione del dato ricercato, ma soprattutto in funzione della tipologia del bene in analisi.

Accanto ai beni maggiormente compravenduti (appartamenti, uffici normo dimensionati, box, magazzini), all'interno del mercato, si sviluppa un coacervo di beni che in ragione delle loro peculiarità intrinseche ed estrinseche richiedono metodologie di valutazione e stima profondamente diverse dal cosiddetto procedimento sintetico comparativo.

In questi specifici casi, il VALORE DI MERCATO non può essere determinato mediante il confronto diretto con beni simili. Molto spesso le peculiarità dell'immobile (ubicazione, dimensione, ma

¹ Vedi opere indicate in conclusione di stima



soprattutto destinazione d'uso) non consentono di rapportare il bene in analisi ad altri cespiti difficilmente individuabili sul mercato.

Le stime di cui trattasi, per quanto accennato devono quindi risolversi mediante l'applicazione del procedimento analitico, ricorrendo alla seguente eguaglianza:

valore di mercato = valore connesso alla capitalizzazione dei redditi

La scelta della capitalizzazione dei redditi, quale procedimento analitico per giungere all'individuazione del valore di mercato, fonde la sua motivazione sul concetto che qualsiasi bene viene compravenduto in ragione della potenzialità reddituale che esprime.

Tale concetto trova fondamento anche nell'utilizzo in proprio del bene. In questo caso il cespite viene acquistato al fine di non sottoscrivere locazioni passive. Il reddito percepibile corrisponde quindi al risparmio del canone di locazione [non spendo e quindi mi ritrovo una disponibilità aggiuntiva di denaro]

Il processo per capitalizzazione del reddito risulta essere l'unico processo perseguibile in quanto i beni da valutare risultano interi e non scorporati. Il cespite in esame benché scorporabile in termini di soggetti fruitori [vedi possibilità - remotissima - di affittare a soggetti diversi le parti della villa], necessità di una valutazione complessiva e quindi non può essere equo utilizzare la metodologia afferente il "valore complementare"

Il valore di trasformazione rimane parimenti inapplicabile in quanto i beni in oggetto, nella maggior parte dei casi, non devono e non possono essere oggetto di nessuna trasformazione.

Va inoltre osservato come, nell'ambito di stime di immobili (terreni o fabbricati) suscettibili di trasformazione, stime da effettuarsi in base al valore di trasformazione, occorra preliminarmente procedere alla valutazione di questi complessi per risalire al valore degli immobili oggetto di cambiamento.

Il cespite in esame, ancorché vincolato, risulta difficilmente trasformabile in unità abitative parcelizzate. Parimenti impraticabile [vedi paragrafi precedenti] la parcelizzazione ad uso terziario.



Tuttavia, in termini solo dottrinali, occorre ricordare come il criterio sopra considerato si risolva nella differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e l'ammontare complessivo dei costi di trasformazione.

Nel rimandare ad opportuni approfondimenti tematici, la formula risoltrice di questo criterio è la seguente:

$$V_t (V_p - K_t)/q^n$$

K_t è l'ammontare dei costi di trasformazione;

q^n è il fattore di sconto alla data di stima per il periodo (n) di normale trasformazione.

La valutazione al valore di costruzione o produzione (costo di), nei casi in esame, non può essere ritenuta corretta in quanto **nelle costruzioni in oggetto i costi di costruzione non sono direttamente proporzionati alla redditività ritraibile dalla medesima attività.**

Nel caso in esame, l'ormai remotissima realizzazione della villa, frutto di normative e tecniche costruttive ormai ampiamente superate, comporta un enorme differenza tra fruibilità lorda virtuale e superficie effettivamente fruibile nonché l'impossibilità tecnica di procedere a nuova identica realizzazione.

Appare evidente come il ricorso al costo di ricostruzione deprezzato, nel caso in esame non possa essere perseguito.

In termini dottrinali accanto all'esemplificazione sopra riportata, l'impossibilità di un'applicazione del valore per ricostruzione trova naturale approfondimento nel caso dei teatri. Da una parte l'ingente costo che caratterizza la realizzazione dei medesimi e dall'altra le difficoltà che caratterizzano la gestione di tutti i palcoscenici del nostro paese. Percorsi analoghi distinguono anche la costruzione delle sale cinematografiche prive di visione multisala e i complessi sportivi polifunzionali.

In altre parole, ai fini del presente percorso estimativo, si può affermare che, di regola, **l'utilizzatore dell'immobile è disposto a corrispondere un canone direttamente correlato**



al livello dei redditi dell'attività svolta dal locatario medesimo e non all'ammontare dei costi sostenuti per la sua produzione.

La stima per capitalizzazione dei redditi è senz'altro una delle metodologie di valutazione più conosciute e più usate.

La formula universalmente conosciuta per la stima per capitalizzazione dei redditi risulta essere la seguente: $V = a / r$ le formule alternative ricavabili sono: $a = V * r$ e $r = a / V$.

La formula $r = a / V$ risulta particolarmente importante nell'ambito di qualsiasi percorso di asset management. Tale formula consente, conosciuto un determinato reddito annuo da locazione e presupposto un determinato valore di mercato per l'immobile, di conoscere la redditività attuale del medesimo cespite.

Tale formula trova quindi larghissima applicazione nei percorsi di programmazione patrimoniale finalizzati alla valorizzazione e al miglior impiego dei cespiti in osservazione.

La formula $a = V * r$ consente di determinare il canone annuo da richiedersi per un immobile supposto e conosciuto il suo valore e atteso di ricavarne una determinata redditività (espressa in percentuale). In altre parole, il proprietario di un immobile, desiderando una determinata redditività minima, attraverso l'applicazione della formula sopra richiamata può determinare il canone annuale da richiedere al futuro conduttore dell'immobile.

Le formule sopra indicate, semplici nella comprensione, possiedono forti limiti applicativi. La veridicità del risultato è direttamente collegata alla veridicità e alla fondatezza degli elementi utilizzati.

Di regola, con il termine di annualità si identificano gli importi finanziari percepiti con una cadenza annuale.

Le annualità possono essere distinte in funzione: della natura: variabili, ovvero vi è almeno un importo della serie che è diverso dagli altri; oppure costanti: ovvero tutti gli importi della serie sono uguali; della durata: a) limitate: gli importi costanti annui sono in numero definito, pari ad "n"; b) illimitate: gli importi costanti annui sono in numero indefinito; del momento temporale in



cui si registrano nel corso dell'anno: a) anticipate gli importi costanti annui cadono ad inizio anno; b) posticipate gli importi costanti annui cadono al termine dell'anno; c) mediamente anticipate gli importi costanti annui cadono a metà anno.

Nel caso in esame, ai fini della congruità ricercata, l'annualità deve essere identificata con l'introito annuale potenzialmente ricavabile dalla struttura su base ed indicazione Agenzia delle Entrate [vedi riflessioni precedenti]

Nel complesso – e malgrado le dovute differenziazioni - l'exkursus di cui sopra in merito al valore di capitalizzazione risulta fondamentale anche nell'ambito della presente valutazione in quanto, come già accennato, **un bene esprime il proprio valore anche in funzione del reddito che esso potrebbe esprimere.**

Rispetto a quanto sopra accennato si può quindi affermare che, indipendentemente dalle qualità intrinseche o estrinseche del cespite, **il medesimo edificio assumerà maggior valore di mercato in modo direttamente proporzionale al crescere della redditività direttamente o indirettamente ritraibile dal medesimo.**

In termini generali si può quindi affermare **una correlazione diretta tra valore del cespite e redditività desumibile dal medesimo.**

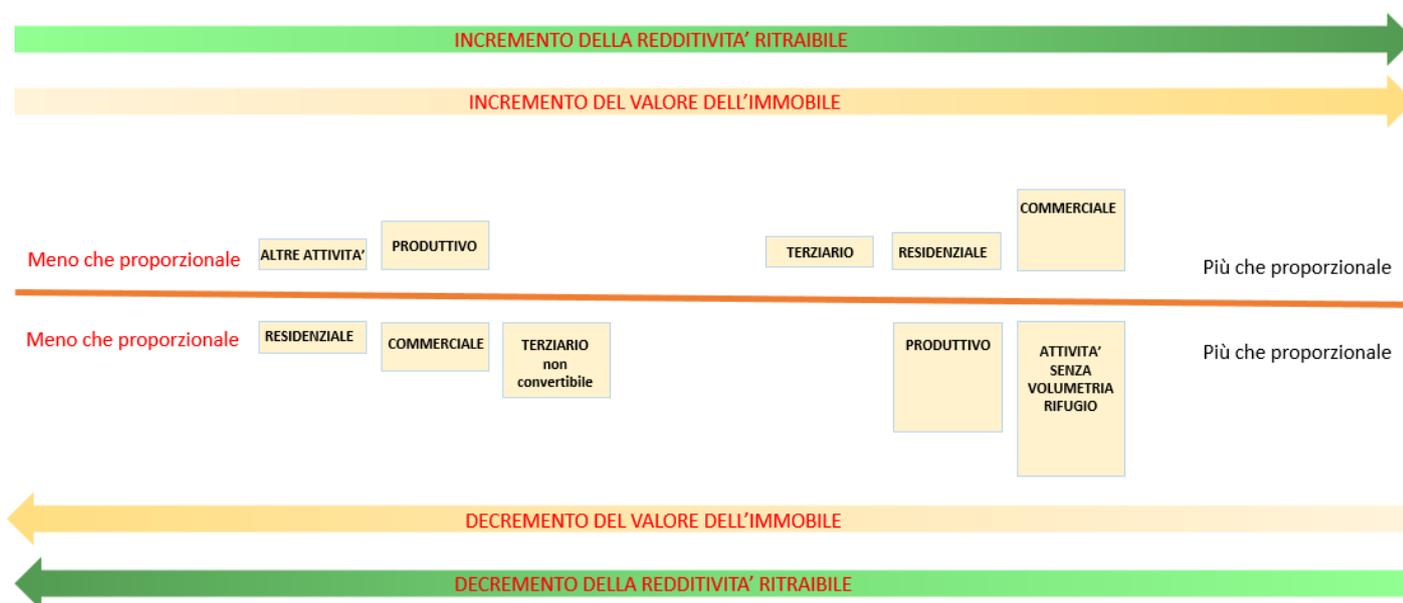
Analogamente, **la contrazione della redditività ritraibile dal cespite comporta una contrazione del valore di mercato del medesimo bene.**

Espressa la correlazione dottrinale di cui sopra occorre precisare che l'oscillazione del valore rispetto all'oscillazione della redditività del cespite non è perfettamente lineare.

Il rapporto tra i due valori risulta altresì influenzato anche da molteplici fattori esterni quali ad esempio: congiuntura internazionale, dimensione del cespite, collocazione o meglio "location" dell'immobile, cause intrinseche della contrazione reddituale [specificità incidenti sul soggetto conduttore e non sull'immobile], tipologia d'uso correlata all'immobile, ecc...



VARIAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE in ragione del VARIARE DELLA REDDITIVITA'



L'oscillazione dei fattori sopra richiamati determina, di volta in volta e cespite per cespite, variazioni del rapporto tra le due unità valutative che possono essere più o meno proporzionali.

Sinteticamente la tabella sopra riportata **evidenzia il variare del valore del bene in ragione del variare della redditività e della destinazione d'uso** [tipologia d'uso dell'immobile]

L'incremento del valore dell'immobile risulta più che proporzionale rispetto all'incremento della redditività percepita soprattutto in ragione della vocazione del cespite nel trasformarsi in "bene rifugio". Naturalmente, l'incremento del valore risulta altresì fortemente influenzato anche dalla specifica *location*.

In questi termini, di regola registrano incrementi più che proporzionali del valore tutti i beni tradizionalmente ancorati alla filiera del "risparmio/investimento familiare".

Nel dettaglio risulterà inoltre maggiormente premiato il residenziale o il commerciale caratterizzato altresì da location premiante e/o di particolare interesse globale.



Su questa filiera, per converso, **risultano meno premiate tutte quelle attività** difficilmente fungibili e/o utilizzabili per scopi diversi. In questo, di regola, contesto rientrano quasi tutti i siti industriali **e tutte quelle attività caratterizzate da strutture immobiliari di impossibile trasformazione** [vedi villa storica in esame]

Sul processo in esame incide negativamente, come già accennato, la fungibilità del bene e la possibilità del medesimo ad essere utilizzato e/o convertito in altra destinazione.

Tendenzialmente, i principi sopra esposti conservano la loro validità anche in caso di diminuzione della redditività percepibile.

Di regola il settore residenziale [tradizionalmente bene rifugio per i risparmi della collettività] esprime un valore intrinseco difficilmente scardinabile verso il basso.

La contrazione della redditività, di principio, interviene erodendo progressivamente il solo "surplus speculativo" precedentemente accumulato dal bene [situazione prossima alla condizione del mercato attuale dove il diffondersi della congiuntura economica ha comportato una contrazione verso il basso di tutti i valori degli immobili residenziali sino a superare quasi completamente il surplus finanziario ed economico accumulato nel periodo 1992/2008].

Oltre tale erosione il bene residenziale manifesta un proprio valore di ancoraggio difficilmente erodibile.

Percorso analogo contraddistingue la destinazione commerciale e con qualche limitazione maggiore il settore terziario normo dimensionato [soprattutto in presenza di saldi imprenditoriali molto negativi].

Viceversa **il calo della redditività, nel settore immobiliare, può registrare diminuzioni di valore del cespite più che proporzionali in tutte quelle situazioni ove il bene risulta difficilmente fungibile, trasformabile, adeguabile alle nuove esigenze di mercato e/o caratterizzato da superfici non coincidenti con la richiesta del mercato.**



Il caso in esame – caratterizzato da un'infungibilità molto dilatata – risulta ulteriormente compresso da ulteriori problematiche quali il sovradimensionamento, la collocazione marginale, il vincolo architettonico e l'ardua possibilità di parcelizzazione.

Ad integrazione ed in assoluta sintonia con quanto sopra determinato, appare palese come nel caso in esame **il deprezzamento del valore, rispetto alla contrazione della redditività, possa determinare percorsi di svalutazione più che proporzionali [direttamente incidenti sulla determinazione dell'importo locatizio].**

Ciò detto come già accennato in altre parti del presente elaborato, il dimensionamento del flusso di cassa verrà elaborato sulla base del valore minimo mensile individuato dall'Agenzia delle Entrate [vedi Borsino immobiliare OMI paragrafi precedenti]

SPAZI LOCALI VILLA PODESTA'				VALORE	CANONE
Descrizione	Sup. Netta (mq)	Coefficiente	SUP. virtuale	LOCAZIONE	ANNUO
				MQ.	potenziale
Piano Terra	71,24	1,00	71,24		
Piano Primo	77,29	1,00	77,29		
Piano Secondo	246,89	1,00	246,89		
Piano Terzo	155,05	0,80	124,04		
Locali servizi igienici	96,00	0,40	38,40		
Archivi/depositi	249,30	0,30	74,79		
Ingressi e spazi connettivi	249,95	0,30	74,99		
Torretta	92,00	0,40	36,80		
Zona a verde	2.550,00	0,02	51,00		
TOTALE sup. coperta netta	1.237,72				
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE [incluso aree esterne]			795,44	€ 66,00	€ 52.498,71

Valore arrotondabile ad euro 52.500,00



CONGRUITA' DEL VALORE SINTETICO COMPARATIVO RISPETTO ALL'IPOTETICA REDDITIVITA' DEL CESPITE E ALL'AMMORTAMENTO DEGLI ONERI MANUTENTIVI -

[2] Determinazione dei flussi di cassa attesi dalla proprietà immobiliare e capitalizzazione reddito Netto

In termini generali il *cash flow* rappresenta la differenza algebrica tra flussi di moneta in entrata e flussi di moneta in uscita di un generico investimento.

Per applicare la stima analitica per attualizzazione dei flussi di cassa [DCFA] alle valutazioni immobiliari, le voci da considerare possono essere riassunte nel sotto riportato schema di *conto economico*. Trattasi naturalmente di un esemplificazione generica e riferibile alla pluralità delle proprietà immobiliari presenti sul mercato.

Ricavi	Entrate potenziali	Canoni di locazione altri ricavi		
	Ricavo potenziale lordo		[potential gross income]	
	Mancate entrate	Perdite per sfritto		[Vacancy]
		Perdite sui crediti		[collection loss]
Spese operative	Spese fisse complessive	Tasse sull immobile		
		Assicurazioni		
	Spese variabili complessive	Amministrazione		[Property management]
		Servizi		[Facility management]
		Utenze		
		Manutenzione ordinaria		
	Accantonamenti	Manutenzione straordinaria		
Totale spese operative			[Operating expenses]	
Reddito operativo netto			[net operating income]	
Oneri finanziari				
Reddito ante imposte				
Imposte sui redditi [soggettive]				
Reddito netto			[net income]	

Per property management di regola si intende la gestione economico e amministrativa di un patrimonio immobiliare con conseguente pianificazione di tutte le attività per individuare e attivare i processi di valorizzazione necessari.



In parallelo per facility management si intende la gestione di tutti i molteplici o complessi servizi tecnici a servizio dell'edificio incluso gli oneri tecnici e manutentivi a servizio dell'organizzazione o soggetto ospitato e il personale ivi operante.

Nella procedura in esame è altresì necessario intervenire prevedendo tra le spese anche quelle eventualmente necessarie per l'adattamento dell'immobile alle esigenze specifiche di un nuovo locatario e quelle da sostenere alla scadenza di ogni singolo contratto; incluso – eventualmente – anche le spese per l'intermediazione legata alla ricerca di un nuovo conduttore.

I flussi di cassa da utilizzare nella procedura in esame sono quelli rappresentati dal reddito operativo netto [net operating income] ovvero del reddito netto al lordo degli interessi passivi sul debito e delle imposte soggettive sui redditi.

Occorre infatti evidenziare come l'utilizzo delle ultime due indicazioni di reddito riportate nella tabella della pagina precedente condurrebbe a valori e risultati diversi e probabilmente fuorvianti.

Su tali definizioni incombono infatti le variabili connesse alle scelte di finanziamento [acquisto con capitale proprio o ricorso all'indebitamento] e della situazione fiscale soggettiva [acquisto da parte di un soggetto esente, ad esempio ente pubblico, oppure no].

La tabella sopra riportata afferisce la gestione di un immobile posto in locazione e gestito direttamente dalla proprietà. Trattasi di sviluppo pienamente adattabile alla destinazione d'uso residenziale e terziaria **[caso in esame]**.

Altrettanto importanti e quindi non trascurabili le voci relative alla manutenzione straordinaria.

Affinché il reddito di un immobile si mantenga ad un livello adeguato e corrispondente a quello del mercato, è periodicamente necessario sostituire le opere edilizie e le componenti tecnologiche



superate [vedi paragrafo dedicato]. Anche tali costi devono essere opportunamente calcolati ed accantonati.

Ciò detto al fine di verificare Il reddito Operativo netto della struttura in esame [net operating income] occorrerà intervenire computando opportunamente tutti i costi gestionali sopra riportati.

Esplodendo ulteriormente la tabella sopra riportata il caso in esame potrebbe evidenziare le seguenti percentuali:

1. DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO [Bilancio estimativo del subject]				
			(euro/anno)	incidenza %
Entrate	Rif. L.G. ABI N. 2.3.3	Reddito locazione [Canone virtuale]	€ 52.500,00	100%
		Pubblicità, collocazione Antenne, ecc.. [non perseguibile]		0%
		Concessioni attive permanenti [difficilmente ottenibili]		0%
		Altre entrate permanenti		0%
		Totale reddito lordo	€ 52.500,00	100%
Costi di esercizio	Rif. L.G. ABI N. 2.3.3.1	Amministrazione [trascurabile]	€ 0,00	0%
		Manutenzione ordinaria [Global Service]	€ 25.970,17	79%
		Assicurazione [1,5/1000 valore]	€ 1.500,00	5%
		Ammortamento [non applicato a titolo prudenziale]	€ 0,00	0%
		Imposte [IMU calcolata come immobile vincolato - 50%]	€ 4.260,00	13%
		Sfitto e inesigibilità [2% a titolo prudenziale, realisticamente 5%]	€ 1.050,00	3%
		Costo di adeguamento alle normative [Immobile realizzato recentemente]	€ 0,00	0%
		Interessi su anticipazioni e su capitali fi [trascurabile]	€ 0,00	0%
		Somme corrisposte a terzi, secondo contr [trascurabile]	€ 0,00	0%
		Totale costo esercizio	€ 32.780,17	100%
			Totale reddito R =	€ 19.719,83
			Incidenza costo esercizio su reddito lordo	62,44%

Per quanto concerne i costi riconducibili all'appalto di global Service di seguito si riporta la tabella trasmessa dalla competente Area edilizia ed inerente i costi medi annui complessivi.

Attività: CEA 145A Locali a disposizione - Villa D'Oria Podestà Via Prà, 63 - 16157 Genova									
N.	SERVIZI	Periodo			Prezzi Unitari ⁽¹⁾	Quantità ⁽²⁾	Importo (IVA esclusa)	IVA 22%	Importo Totale (IVA inclusa)
		dal	al	gg					
1	GESTIONE TECNICA	01/01/2018	31/12/2018	365	0,000187 €/mc g	9.399,89 mc	€ 641,59	€ 141,15	€ 782,74



2	MANUTENZIONE EDILE	01/01/2018	31/12/2018	365	0,00100851 €/mc g	9.399,89 mc	€ 3.460,16	€ 761,23	€ 4.221,39
3	MANUTENZIONE IMPIANTI GENERALI	01/01/2018	31/12/2018	365	0,00101965 €/mc g	9.399,89 mc	€ 3.498,38	€ 769,64	€ 4.268,02
	MANUTENZIONE IMPIANTI ELEVATORI (Ascensori e assimilabili)	01/01/2018	31/12/2018	365	#####	1	€ 1.946,23	€ 428,17	€ 2.374,40
4	CLIMATIZZAZIONE CON IMPIANTI ALIMENTATI ELETTRICAMENTE	01/01/2018	31/12/2018	365	0,074314 €/kW g	214,00 kW	€ 5.804,67	€ 1.277,03	€ 7.081,69
6	PULIZIE INTERNE	01/01/2018	31/12/2018	365	0,027456 €/mq g	1.620,00 mq	€ 16.234,73	€ 3.571,64	
	PULIZIA E MANUTENZIONE AREE GRIGIE calcolato al 50%	01/01/2018	31/12/2018	365	0,001962 €/mq g	11.680,00 mq	€ 8.364,40	€ 1.840,17	€ 5.102,28
	PULIZIA E MANUTENZIONE AREE VERDI calcolato al 50%	01/01/2018	31/12/2018	365	0,003732 €/mq g	2.575,00 mq	€ 3.507,61	€ 771,67	€ 2.139,64
7	VIGILANZA Servizio di tele-vigilanza	01/01/2018	31/12/2018	365	115,190 €/mese	12 mesi	€ 1.382,28	€ 304,10	
	VIGILANZA Servizio di ispezione interna	01/01/2018	31/12/2018	365	10,080 €/passaggio	24 passaggi	€ 241,92	€ 53,22	
	VIGILANZA Servizio di ispezione esterna	01/01/2018	31/12/2018	365	7,680 €/passaggio	24 passaggi	€ 184,32	€ 40,55	
TOTALI							€ 45.266,29	€ 9.958,58	€ 25.970,17

Per quanto concerne la determinazione del saggio di capitalizzazione si è proceduto mediante procedimento analitico di confronto con le quotazioni immobiliari dottrinalmente più avvalorate.

L'ammontare delle spese e dei costi complessivi di gestione immobiliare è stato definito con riferimento diretto alla manualistica più comune.

Di seguito si riportano i prospetti riepilogativi del percorso compiuto.



Incidenza spese e costi	FORTE, DE ROSSI			REALFONZO			MICHIELI		
	minimo	massimo	media	minimo	massimo	media	minimo	massimo	media
Manutenzione ordinaria	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività, Alea di sfritto	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5	0,5	0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3	1,75	2	4	3
Imposte sul reddito	7	11		11,3	11,3		10	15	
Cedolare secca [terziario]			21			21			21
IMU			1			1			1
TOTALE	12	28,5	33,25	17,8	31,3	35,25	26	43	44
MEDIA DEI TOTALI	37,50%								

2. DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO				
Metodo della ricerca prossima Rif. L.G. ABI N. 2.3.4.1				
Ricerca dei redditi comparabili	BORSINO IMMOB.	REAL VALUE	OMI	Formula
Redditi lordi	€ 15.000,00	€ 20.000,00	€ 30.000,00	$i = (\sum R_j : \sum S_j) : (\sum P_h : \sum S_h)$
Superficie commerciale	150,00	150,00	150,00	
% spese	37,50%	37,50%	37,50%	
Spese annue	€ 5.625,00	€ 7.500,00	€ 11.250,00	
Reddito netto	€ 9.375,00	€ 12.500,00	€ 18.750,00	
Ricerca dei prezzi di mercato	Prezzo X	Prezzo Y	Prezzo Z	
Prezzo mercato	€ 400.000,00	€ 600.000,00	€ 800.000,00	
Superficie commerciale	150,00	150,00	150,00	
Saggio di capitalizzazione				2,26%

La superficie di raffronto di cui alla tabella 2. È stata calcolata rispetto alla pezzatura media contrattata nel 2018 nell'ambito del quadrilatero in esame.

A titolo dottrinale si inserisce anche la tabella afferente la determinazione del reddito complessivo lordo.

3. DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE LORDO mediante quotazioni medie di mercato										
DESTINAZIONE D'USO	residenziale			terziario			commerciale			MEDIA
	valore	canone	redditività	valore	canone	redditività	valore	canone	redditività	
BORSINO IMMOBILIARE	2775	68,52	0,025	1821	68,52	0,038	1214	45,72	0,038	0,0312
REAL VALUE	2250	83	0,037	1700	105	0,062	2100	150	0,071	0,0567
AGENZIA DEL TERRITORIO	3100	74,4	0,024	2100	74,4	0,035	2450	87,6	0,036	0,0317
	media		0,029	media		0,045	media		0,048	
MEDIA TOTALE										0,0399



A seguito di quanto sopra determinato la congruità estimativa in esame in ragione della capitalizzazione del reddito netto viene così a determinarsi:

4. Calcolo valore di stima			
Reddito Netto		€/anno	€ 19.719,83
Saggio di capitalizzazione applicabile al Reddito Netto [Vedi tabella 2.]			2,26%
Valore di stima del Subject			€ 873.740,28
Valore di mercato determinato su redditività netta		arrotondato €	874.000,00

Il ridotto importo sopra indicato risulta influenzato dai non trascurabili oneri manutentivi [ordinari] in oggi correlati all'appalto di Global Service.

Il percorso di alienazione trova quindi corretta giustificazione in quanto in oggi i costi sostenuti dall'Amministrazione Metropolitana per il mantenimento del bene non risultano direttamente correlati al più probabile cash flow ottenibile dalla messa a reddito del medesimo cespite.



CONGRUITA' DEL VALORE SINTETICO COMPARATIVO RISPETTO ALL'IPOTETICA REDDITIVITA' DEL CESPITE E ALL'AMMORTAMENTO DEGLI ONERI MANUTENTIVI -

[3] Analisi dei costi manutentivi connessi con la gestione locativa

Come già evidenziato nell'appropriato paragrafo, il cespite in esame evidenzia una potenzialità locativa di circa 52.500 euro annui.

Presupposto un valore di vendita di circa 1.000.000,00 di euro [cifra ampiamente superiore alla congruità di cui al precedente paragrafo] appare evidente come il recupero della medesima somma - mediante l'introito locativo - possa svilupparsi solo ed esclusivamente in un periodo di circa 20 anni.

Tale aspetto risulta altresì fortemente influenzato dalla possibile alea di sfritto che potrebbe caratterizzare la continuità locativa nel prossimo periodo. [ovvero la necessità che durante i vent'anni non si verificino abbandoni parziali o complessivi della conduzione].

In questo contesto appare evidente come il lungo periodo di gestione immobiliare possa essere caratterizzato da inaspettati o imprevisi interventi manutentivi.

In questo contesto al fine di ipotizzare tutti gli eventuali interventi manutentivi dei prossimi vent'anni si è ritenuto di fare ricorso alla notissima tabella allestita congiuntamente dall'Associazione Svizzera Inquilini (MV) e dall'Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz).

La medesima tabella gode inoltre dell'appoggio di diverse associazioni e organizzazioni del settore, trovando applicazione in ampi settori tecnici, estimativi e giuridici anche del nostro paese



4. Involucro dell'edificio

Isolazione dell'edificio, finestre, avvolgibili, lamelle, tetti, pensiline

Isolazione compatta

Polistirene (*sagex*) 25 anni
Pannelli isolanti in lana di vetro 30 anni

Isolazione ventilata delle facciate

Rivestimento in legno 30 anni
Lastre 30 anni
Rivestimento in eternit 40 anni

Intonaco

Intonaco minerale di facciata, su muratura 40 anni

Intonaco sintetico di facciata, su muratura 25 anni

Vernice ai silicati, su intonaco di facciate (minerale) 25 anni

Pittura a dispersione esterna rivestimento minerale per sottofondi 20 anni

Isolazione tetto, solaio e cantina 30 anni

Davanzali di finestre, adattati all'isolazione dello stabile 30 anni

Sigillatura di giunti esterni elastici 10 anni

Finestre con doppio vetro, telaio in legno 25 anni

Finestre con vetro isolante

Materiale sintetico, legno, legno/metallo, isolazione termica e acustica 25 anni

Materiale metallico, isolazione termica e acustica 25 anni

Finitura di finestre e davanzali, verniciatura a olio, acrilica o in resina sintetica 10 anni

Canali di gronda, pluviali, ecc...

Verniciati o zincati 20 anni

Rame/titanio/zinco 30 anni

Acciaio al cromo, uginox, rame 40 anni

Tettoie, pensiline

Costruzione in metallo 30 anni

Costruzione in legno 30 anni

Copertura in vetro retinato 30 anni

Copertura in vetro di sicurezza 30 anni

Copertura in tegole o simili 40 anni

Copertura in lamiera o simili 40 anni

5. Soffitti/pareti/porte/serramenti

Opere da falegname, gessatore e tappezziere

Carta da parati

Qualità media, grezza, stampata o tinteggiata 10 anni

Qualità buona, liscia, lavabile 15 anni

In fibra di vetro, tinteggiabile 20 anni

Tinteggio di rivestimenti di pareti e soffitti/Intonaci

Pittura a dispersione, pittura a colla, acrilico (bianco fisso, imbiancatura) 8 anni

Pitture acriliche, pitture in resina alchidica e sintetica 15 anni

Stabilitura

Stabilitura sintetica 30 anni

Stabilitura grezza, rustica su base minerale 25 anni

Intonaci bianchi 20 anni

Tavolati in legno

Rivestimento parete grezza 30 anni

Velatura 20 anni

Verniciatura coprente 30 anni

Verniciatura ad olio, acrilica, in resina sintetica 20 anni

Per quanto concerne l'incidenza delle medesime opere e altresì calmierato il rifacimento delle facciate esterne [da intendersi come rifacimento parziale], la tabella successiva evidenzia in modo cronologico il susseguirsi degli incassi conduttivi e l'ammontare delle singole spese necessarie



RELAZIONE DI CONGRUITA'

Il sottoscritto **Dott. Flavio Paglia**, **perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996**, **Consulente Tecnico del Tribunale di Genova** (*cat. XXV stima e valutazione di immobili*), Recognised European Value for Tegova n° REV-I/IsIVI/2019/76 in adempimento all'incarico conferitomi redigo la seguente relazione estimativa mirata ad individuare la congruità del valore di vendita dell'edificio denominato Villa Podestà in Genova Prà.

Come già evidenziato, di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse.

Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

In pratica, l'estimatore interviene a "bocce ferme" o meglio "when the dust has settled" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, come abbiamo visto, di una supposizione teorica caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici.

Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La variazione sia pur minima di detti fattori potrebbe quindi modificare di molto le risultanze del lavoro.

Parimenti non verificabile dallo scrivente la correttezza dei medesimi dati. Eventuali scostamenti delle ipotesi di stima dovranno necessariamente sfociare in una nuova valutazione.



La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene [il caso in esame], identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni estimative ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10-15%.

Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

La tipologia estimativa e l'unicità del bene stimando possono caso per caso innalzare l'alea di incertezza sopra evidenziata.

Diversi autori, tra i quali si citano : Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la soprascritta ipotesi ovvero che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%.

Per quanto detto la congruità in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

Impossibile l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci. I valori utilizzati trovano reciproca compensazione nel confronto d'assieme dell'intero quadro valutativo. Singoli ed isolati aggiustamenti renderebbero incongruo il ragionamento cumulativo ora compiuto .

Come già accennato in principio, il percorso estimativo riportato nella presente stima si articola su presupposti operativi e di property management sostanzialmente ancora in fase di definizione [la piattaforma di gara non è stata ancora compiutamente definita].



Inoltre, come già accennato, il percorso peritale ora compiuto si sviluppa in ragione di condizioni oggettive di gara [condizione di mercato derivato] e di attuale disallineamento normativo del bene che possono incidere notevolmente sull'esito della procedura.

Tutto ciò premesso, in considerazione di quanto esaminato, discusso e verificato, si propone quale congruità per il valore ricercato la sotto indicata cifra

Euro 1.000.000,00 [un milione/00 di euro]

Il Comune di Genova con propria nota prot. 259237 del 25 luglio 2018 [agli atti del Servizio Patrimonio] è intervenuto stabilendo che un eventuale mutamento di destinazione d'uso del plesso [ora uffici pubblici da convertirsi in uffici privati, ovvero da B4 a A10] sarebbe comunque soggetto a presentazione di SCIA e al versamento del relativo contributo di costruzione.

Tale aspetto incide negativamente sull'alienabilità del plesso imponendo, in caso di forzata alienazione in presenza dell'attuale destinazione catastale B4, una commisurata contrazione del prezzo di vendita; verosimilmente coincidente con l'onere dei contributi da versarsi da parte acquirente in caso di trasformazione e riconduzione ad uso privato della volumetria.

Ciò premesso in caso di vendita del plesso in presenza dell'attuale categoria B4 si ritiene che la congruità per il valore di vendita si contragga alla cifra di

Euro 900.000,00 [novecentomila/00 di euro]

[cifra da intendersi a corpo e non necessariamente coincidente, in termini di contrazione rispetto alla precedente cifra di euro 1.000.000,00, con la sommatoria degli oneri da sostenersi in caso di cambio di categoria catastale]

Come sopra evidenziato, il percorso estimativo di cui alle pagine precedenti è il frutto di un'analisi ancora in fase di ampia approssimazione. Al momento non è disponibile alcun bando definitivo.

L'unicità del percorso estimativo in esame non consente di chiudere la valutazione in esame in assenza di alea discrezionale di congruità.

Inoltre il momento congiunturale meglio descritto nei paragrafi precedenti nonché la straordinaria dimensione del bene ne caratterizzano l'intera valutazione imponendo serie riflessioni in merito alle dinamiche finanziarie ed economiche che potranno condizionare il complessivo intervento.



Come ampiamente precisato in principio di valutazione il percorso risulta altresì fortemente caratterizzato da condizioni di mercato prossime all'oligopolio e al monopolio bilaterale.

Parimenti non ancora completamente definita la condizione tributaria del percorso in esame. Appare evidente come una diversa e opposta configurazione del quadro tributario possa modificare e di molto il valore medio sopra individuato.

Ciò premesso e peraltro come confortato dalla massima dottrina in materia, in ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, *fortemente caratterizzato da condizioni operative e procedurali molto particolari*, si dichiara, che potranno essere ritenute comunque egualmente valide proiezioni di valori incentrati su cifre comprese in una tolleranza del 10%-15% circa, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato.

Entro l'intervallo economico sopra determinato ogni definizione economica diversa dai valori medi stimati rappresenta comunque una soggettivizzazione del valore complessivo egualmente congruo in ragione delle singole considerazioni dell'operatore proponente o delle singole condizioni tributarie applicabili.

Il confronto con il mercato contribuirà quindi a correggere le alee di tolleranza tipiche di ogni percorso estimativo producendo gli assestamenti tipici dell'oggettivizzazione della procedura.

In altre parole la congruità economica complessivamente determinata con il presente lavoro mediante la procedura di gara tenderà ad assumere le caratteristiche proprie del mercato con ridefinizioni del valore dell'immobile anche in ragione di possibili calibrazioni diverse dai ragionamenti esposti nel presente lavoro [in primis la soggettivizzazione della voce profitto, ma anche il radicamento territoriale, la dimensione aziendale dell'acquirente, gli importi necessari alla riconfigurazione del cespite ecc...]. I valori individuati con la presente congruità devono quindi intendersi come soglia minima di convenienza per Città Metropolitana di Genova nel procedere alla vendita del complesso.

In ultimo

I valori e i risultati di stima riportati nelle pagine precedenti sono il prodotto di anni di studio e di approfondimento dell'autore maturati peraltro in numerosissime pubblicazioni.



Il ragionamento compiuto per giungere al valore di stima ritenuto congruo è quindi la naturale conseguenza di un'analisi assai più complessa che per sinteticità di ragionamento non è stato possibile inserire all'interno dell'elaborato.

Tuttavia non è possibile disgiungere quanto in oggi calcolato e rassegnato dai presupposti dottrinali e procedurali ampiamente dibattuti e disaminati nelle pubblicazioni sotto riportate.

Va quindi dichiarato che ogni analisi e riflessione riportata nelle pagine precedenti trova naturale approfondimento e chiarimento nei libri già rassegnati alle stampe dall'autore.

I medesimi testi, per semplicità elencati di seguito, anche se non materialmente allegati, devono considerarsi parte integrante e sostanziale del presente documento.

F. Paglia,- Gestione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico,	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,- Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso,	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,- Stima e Rating immobiliare,	EPC Libri	Roma,	2005
F. Paglia, I.Giribaldo, A.Zaia - Manuale tecnico dell'Amministratore del condominio,	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, M. Minetti, I.Giribaldo - Guida alla locazione, all'acquisto e alla vendita degli immobili,	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, Arena Matarazzo,- La verifica delle strutture, il fascicolo fabbricato,	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia, I. Mazzino,- ABC delle stime,	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia,- Asset e Property Management,	ESSE LIBRI	Napoli,	2007
F. Paglia,- Vademecum dell'Estimatore immobiliare,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia,- Vademecum dell'Amministratore condominiale,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia, E. Bordo,- La successione e le imposte su l'eredità,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia,- La stima delle aree edificabili,	EPC Libri	Roma,	2008
F. Paglia,- La stima degli immobili (esempi discussi)	EPC Libri	Roma,	2008
F. Paglia, I. Mazzino,- ABC delle stime,(SECONDA EDIZIONE RIVUDUTA ED AMPLIATA)	ESSE LIBRI	Napoli,	2008
F. Paglia, Rischio e Rating Immobiliare, una guida per l'investitore	ESSE LIBRI	Napoli,	2009
F. Paglia, P.Carvelli, Vademecum del mediatore immobiliare	EPC LIBRI	Roma	2009
F. Paglia, P.Carvelli Terreni e Aree edificabili esempi di stima	EPC LIBRI	Roma	2010
F. Paglia, P.Carvelli, La stima degli autosilo e dei parcheggi	EPC LIBRI	Roma	2011
F. Paglia, P.Carvelli, Manuale dei coefficienti di differenziazione	EPC LIBRI	Roma	2012
F. Paglia, S. Correale, Il Ruolo del CTU nel pignoramento immobiliare	EPC LIBRI	Roma	2013
F. Paglia, U. Paglia, La Normativa UNI sul valutatore immobiliare e la pratica estimativa	EPC LIBRI	Roma	2015

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Genova, Agosto 2018