

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

dell'area ubicata in comune di Lumarzo S.P. 19 km 5+900 ca.



EDIZIONE
OTTOBRE 2018



Collaboratore: Geom. Alessio Boccardo

Dott. Flavio Paglia

flaviopaglia@alice.it

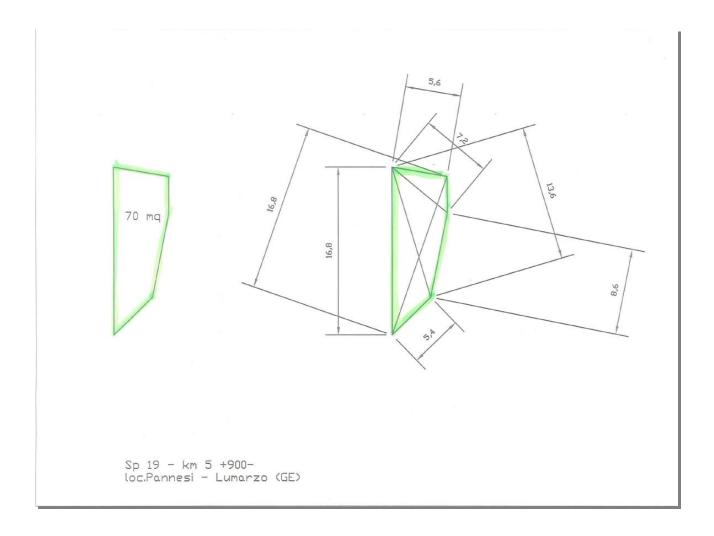
Perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al nº 1996, Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (cat. XXV stima e valutazione di immobili),

OGGETTO

La porzione di terreno in oggetto si identifica in un reliquato stradale di forma irregolare collocato a margine dell'asse viario della SP 19 all'interno del Comune di Lumarzo.

Il reliquato oggetto di stima, attualmente in fase di frazionamento, risulta essere libero da concessioni e/o locazioni attive.

Come meglio evidenziato nel sottostante elaborato grafico, la superficie complessiva del lotto di terreno ammonta a circa mq. 70,00 (calcolati graficamente).



Il contesto abitativo circostante all'oggetto di stima consiste in un agglomerato urbano (località Pannesi) contraddistinto da abitazioni di tipo monofamiliare o bifamiliare. Le costruzioni esistenti risultano nella maggior parte dei casi asservite da importanti aree grigie e verdi.

Come si può evincere dalla fotografia aerea riportata in seguito, il terreno di proprietà dell'Amministrazione Metropolitana si sviluppa in fregio alla Strada Provinciale 19 ed in adiacenza alla palazzina di proprietà di un soggetto privato.



Ciò detto, il sottoscritto **Dott. Flavio Paglia**, **perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al nº 1996**, **Consulente Tecnico del Tribunale di Genova** (cat. XXV stima e valutazione di immobili), in adempimento all'incarico conferitomi redigo la seguente relazione estimativa.

METODOLOGIA DI STIMA

L'appezzamento di terreno in oggetto benché di modeste dimensioni complessive (circa 70 mq), coincidente con la superficie limitrofa all'abitazione, risulta inserito nella mappa catastale all'interno della strada provinciale ed è a tutti gli effetti un reliquato stradale.

Il sopralluogo effettuato in data 03/10/2018 predisposto per la valutazione in oggetto hanno evidenziato la presenza di un locale posto al piano terra dell'edificio residenziale, potenzialmente utilizzato dal proprietario per il posteggio di autovetture.

Per quanto sopra accennato l'appezzamento di terreno limitrofo all'abitazione e alla Strada Provinciale 19 può proficuamente candidarsi ad area asservita pertinenziale.

Tale porzione risulta essere in gran parte la solo porzione di proprietà Metropolitana esterna alla recinzione esistente stradale e in oggi non più utilizzata per fini istituzionali.

Infatti come evidenziato nel parere del Servizio Viabilità in data 20/06/2014, l'area in oggetto risulta già da molto tempo sottratta all'uso pubblico: si suppone che tale fatto possa risalire all'epoca in cui è stato rettificato il tracciato della SP 19. L'area nel recente passato è stata oggetto di concessione temporanea.

Lo stesso parere cita che la superficie non risulta né utilizzata né utilizzabile per fini istituzionali né può essere utilizzata dagli utenti per la fermata e la sosta o per area di parcheggio ad uso pubblico.

Complessivamente l'area in esame si candida quindi a semplice area di rispetto e di corte pertinenziale della limitrofa proprietà privata.



Di regola, le percentuali normalmente applicate alle aree asservite ai cespiti principali oscillano tra un 5% e un massimo del 20% del valore di questi ultimi. Da questa filiera si discostano solo i posti auto che, quando non contraddistinti da mercato e valutazione autonoma, possono comunque raggiungere valori addirittura superiori a quelli del cespite principale.

Tutto ciò premesso si ritiene di ricondurre la percentuale di incidenza di cui sopra ad un 20% del valore dell'immobile.

Nell'ambito della valutazione riportata nella prossima pagina, rispetto alla tipologia residenziale utilizzabile si è scelto di sviluppare la stima in funzione del valore minimo attribuito alle abitazioni di tipo economico, come meglio specificato nel paragrafo successivo relativo alla valutazione economica.

Da ricordare infine che non essendovi concessioni attive sull'area oggetto di valutazione, dovrà essere espletato un percorso ad evidenza pubblica al quale i diretti interessati dovranno inviare il loro interessamento all'acquisto del lotto.

I dati riportati nella presente stima sono stati reperiti all'interno de: Agenzia delle Entrate sito istituzionale, ISTAT sito istituzionale, MINISTERO DELLE FINANZE sito istituzionale, Consulente Immobiliare edizione il Sole 24 ore, L'Osservatorio sul mercato immobiliare edizioni Nomisma, MONITOR IMMOBILIARE edizione Scenari Immobiliari, l'Osservatorio del mercato immobiliare, Dea Agenzia del Territorio, Osservatorio REAL VALUE edizioni Scenari Immobiliari, TUTTO CITTA' Navteo, FIAIP Osservatorio sul mercato immobiliare, SCENARI IMMOBILIARI edizione Scenari Immobiliari, CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA sito istituzionale, GOOGLE EARTH, REGIONE LIGURIA sito istituzionale, PREZZIARIO TIPOLOGIE EDILIZIA, Collegio degli Ingegneri e Architetti Milano, DEI Tipografia del Genio Civile, UNIONCAMERE sito istituzionale, CNEL sito istituzionale, ANCE sito ufficiale, CONFEDILIZIA sito ufficiale, REPORT MENSILE edizione Scenari Immobiliari.

Per le pubblicazioni richiamate si rimanda alle diverse note a piè pagina.

AREE ESTERNE GRIGIE O VERDI

La voce in oggetto raggruppa tutte le aree pertinenziali dei beni immobili indistintamente destinate a: parcheggi, aree di manovra autoveicoli, piazzali di sosta per carico e scarico materiali, banchine stradali private, aiuole e zone verdi inutilizzate, giardini asserviti ad unità abitative ecc...

Benché disomogenei nella fattezza e nella destinazione d'uso, i cespiti sopra elencati si contraddistinguono per una caratteristica comune, ovvero, il loro valore è direttamente collegato al valore del bene principale al quale sono normalmente asserviti.

La dottrina estimativa, per le aree in oggetto, suggerisce di periziarle mediante l'applicazione di una percentuale minore del valore normalmente attribuito ai beni a cui sono indissolubilmente legate.

In pratica il percorso estimativo tende ad applicare all'area asservita una percentuale del valore attribuito all'attività principale.

Di regola le percentuali normalmente applicate alle aree asservite ai cespiti principali oscillano tra un 5% e un massimo del 20%.

Da questa filiera si discostano tutti i beni suscettibili di una valutazione autonoma.

In altre parole, quando l'area pertinenziale può esprimere una propria vocazione autonoma (ad esempio posto auto), la medesima non può essere valutata con il metodo in esame, ma bensì mediante l'applicazione di un valore autonomo di mercato.

Le condizioni operative che devono essere rispettate nell'applicazione del presente coefficiente di differenzazione sono:

- 1. Analisi dello standard qualitativo e quantitativo in atto nel micro mercato di riferimento
- 2. Analisi sovra, sotto o corretto dimensionamento del bene
- 3. Analisi caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene
- 4. Analisi fungibilità del bene

La determinazione del coefficiente di differenzazione in esame trova ulteriori riflessioni e soprattutto pesanti limiti nella cosiddetta utilità marginale del bene.

Nell'analisi economica e in campo estimativo, di regola, si fa riferimento al concetto di utilità in senso oggettivo e in senso soggettivo.

In senso oggettivo un bene è utile quando è capace di soddisfare un determinato bisogno.

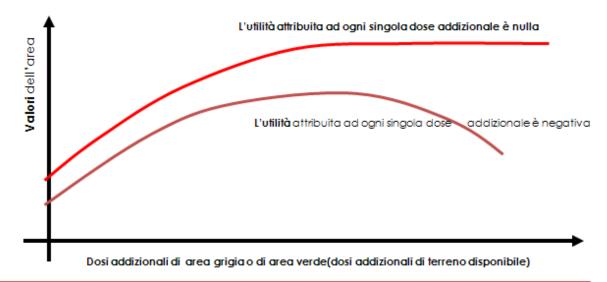
E' molto significativo, nonché influente, considerare anche l'utilità dal punto di vista soggettivo del bene in oggetto. Infatti, tale caratteristica, che scaturisce dalla disponibilità di un bene, misura il grado di soddisfazione che esso genera in quanto disponibile. Un soggetto consegue la soddisfazione 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 area asservita ad un complesso commerciale) 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.



Oltre il punto di saturazione, 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

- Malgrado la possibilità di gestire o possedere ulteriori porzioni di terreno) il valore dell'area non subisce ulteriori incrementi in quanto il tutto rimarrebbe inutilizzato (se non scorporabile dall'attività in oggetto)
- Raggiunta la saturazione del mercato (spazio necessario all'attività in oggetto) il valore dell'area, in ragione dei costi gestionali connessi alla disponibilità del bene, tende a diminuire. [costi di recinzione dell'area, manutenzione del verde, illuminazione, regimentazione acque, ecc...]

Fonte e Elaborazione: Paglia & associati

Nel caso in oggetto occorrerà quindi verificare il giusto dimensionamento dell'area e non attribuire alcun valore alle dosi addizionali di bene alle quali il mercato attribuisce valore di incidenza negativo.

DESTINAZIONE D'USO: AREE GRIGIE ASSERVITE A DESTINAZIONI

ABITATIVE [escluse le aree destinate a parcheggio]

TABELLA 2

Esprime la rilevanza del coefficiente di differenzazione con riguardo alla destinazione d'uso del bene principale e con riguardo alla collocazione territoriale del bene

RILEVANZA	PICCOLI CENTRI URBANI							
Analisi dimensionale	QUADRILATERO	CENTRO	SEMI	PRIMA	SECONDA			
	PRINCIPALE		CENTRO	PERIFERIA	PERIFERIA			
Ordinarietà	RRR	RRR	RRR	RRR	RR			
Sovra dimensionamento	RRR	BBB	RRR	RRR	P			
Sotto dimensionamento	RRR	RRR	RRR	RER	P			

LEGENDA

poco rilevante o scarsamente incidente sul valore complessivo

abbastanza rilevante, sensibilmente incidente sul valore

rilevante e incidente sul valore dell'immobile, caratteristica non trascurabile

TABELLA 3

Esprime il grado di incidenza percentuale del coefficiente di differenzazione con riguardo alla destinazione d'uso del bene principale e con riquardo alla collocazione territoriale del bene

RILEVANZA	PICCOLI CENTRI URBANI					
Analisi dimensionale	QUADRILATERO	CENTRO	SEMI	PRIMA	SECONDA	
	PRINCIPALE		CENTRO	PERIFERIA	PERIFERIA	
Ordinarietà	0,18/0,10	0,18/0,10	0,20/0,10	0,18/0,05	0,15/0,05	
Sovra dimensionamento	0,15/0,08	0,15/0,08	0,15/0,05	0,12/0,05	0,12/0,05	
Sotto dimensionamento	0,15/0,08	0,15/0,08	0,12/0,05	0,12/0,05	0,12/0,05	



Benché i parcheggi condominiali, pertinenziali o meno, debbano e siano normalmente stimati mediante procedure autonome, occorre evidenziare come l'esistenza di un ulteriore porzione di terreno, facilmente candidabile a parcheggio, esprima, di per sé, una potenziale redditività non trascurabile in ambito estimativo.

Nel caso in esame non esiste nessun immobile potenzialmente interessato all'utilizzo (oltre a quello adiacente) e quindi non risulta scardinabile la condizione di monopolio già evidenziata nel paragrafo relativo.

INQUADRAMENTO CATASTALE

La porzione di terreno interessata, come già descritto in premesse, risulta parte di un reliquato stradale a margine della SP 19, ricadente nel Foglio 52 del Comune di Lumarzo.

Per l'individuazione corretta e precisa del mappale sarà affidato l'incarico da parte acquirente ad un tecnico professionista. Per la stipula dell'atto notarile di vendita si rimane in attesa della definizione ed approvazione del frazionamento catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate.



VALUTAZIONE

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: LUMARZO

Fascia/zona: Centrale/LUMARZO-PANNESI

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	
Abitazioni civili	Normale	740	1050	L	2,7	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	850	L	2,5	3,6	L
Box	Normale	680	950	L	2,9	4,2	L
Posti auto coperti	Normale	640	900	L	2,6	3,8	L
Posti auto scoperti	Normale	405	590	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	Normale	950	1350	L	2,8	4	L

In considerazione di quanto riportato nel borsino immobiliare analizzato e richiamando le

osservazioni scritte nei paragrafi precedenti nonché tutte le pubblicazioni a piè pagina alle quali si

deve fare riferimento, si ritiene nel contesto valutativo attuale di applicare al percorso in esame il

valore minimo delle abitazioni di tipo economico all'uopo individuato dalla Agenzia delle Entrate.

Quanto sopra in ragione del fatto che l'unità immobiliare in esame risulta qualitativamente inferiore

alla qualità estrinseca ed intrinseca della maggiore parte delle abitazioni collocate nel centro di

Pannesi.

Parimenti incidente sulla riflessione in esame anche la collocazione marginale del terreno e della

abitazione adiacente.

Il percorso alienativo, ancorché incentrato su di un percorso ad evidenza pubblica, non può infatti

prescindere dalla condizione di monopolio in cui verrà a trovarsi l'abitazione adiacente.

Il civico n.1 di Frazione Pannesi risulta infatti l'unica abitazione potenzialmente interessata

all'acquisto del bene.

In assenza di detta condizione il terreno di proprietà Metropolitana, con ogni probabilità, non

troverebbe alcun sbocco sul mercato.

In questo contesto la valutazione in esame non può sottrarsi né dall'analisi della probabile

condizione di monopolio (capace di comprimere il valore del medesimo bene) né dalle condizioni

oggettive dell'immobile insistente a margine della valutazione, al quale realisticamente (malgrado

la procedura di evidenza pubblica) il terreno è asservibile.

Pertinenza abitazione:

valore OMI abitazione € 580,00 x 0,20 (percentuale) = € 116,00 x 70,00 mg (superficie) = € 8.120,00

arrotondato a €8.500,00

13

A CONCLUSIONE DELL'INCARICO ESTIMATIVO1

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" 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 (mancando al momento lo scambio contrattuale) 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 risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari 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%. 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, Ribaudo, 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 stima 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

¹ F. Paglia La Stima degli Immobili EPC Libri Roma, 2004

complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Impossibile quindi l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci.

Come già accennato in principio, il percorso estimativo riportato nella presente stima si riferisce alla valutazione di un cespite fortemente condizionato da condizioni prossime al monopolio bilaterale. Il percorso estimativo risulta peraltro contraddistinto anche da un'elevata propensione marginale.

In considerazione di quando esaminato, discusso e verificato, si propone quale valore medio dell'area in oggetto la cifra di

euro 8.500,00

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, fortemente caratterizzato da condizioni particolari estranee alle normali condizioni di mercato, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide proiezioni di valori incentrati su cifre comprese in una tolleranza del 10 %, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato

La congruità complessiva dell'operazione immobiliare si estende quindi da un valore minimo prossimo ai **7.500,00** euro ad un valore massimo prossimo ai **9.500,00** euro.

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'eleaborato.

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

Va quindi dichiarato che ogni valore 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 differenzazione	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, ottobre 2018





Dott. Flavio Paglia

flaviopaglia@alice.it

Perito esperto iscritto al Ruolo presso la C

Perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al nº 1996. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (cat. XXV stima e valutazione di immobili),

Collaboratore: Geom. Alessio Boccardo