

Prot. n. 146789 del
10/11/2020

oggetto

Relazione di stima del più probabile valore di mercato di un immobile sito in Genova Quarto, Via Ardini, 38 (ex Villa Marina)



**Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio**

Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 – dp.Genova.uptGenova@agenziaentrate.it

committente

**CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA
Piazzale Mazzini, 2 – Genova. C.F. 8007350103**

Prot. n° 146789 del 10/11/2020

Relazione di stima del più probabile valore di mercato all'attualità di porzione di un immobile ubicato in Comune di Genova, via Ardini,18 (ex Villa Marina).

INDICE

Premessa.....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	2
1.1 Sopralluogo.....	2
1.2 Descrizione dell'immobile	2
1.3 Consistenze.....	3
1.4 Dati catastali.....	4
1.5 Destinazione urbanistica e vincoli	4
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	6
2.1 Scopo della stima	6
2.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	6
2.3 Analisi del mercato immobiliare	9
2.4 Metodologia estimativa adottata	17
2.5 Costo di riproduzione deprezzato del fabbricato principale	20
Conclusioni	28

PREMESSA

La Città Metropolitana di Genova ha in corso un piano di dismissione per alcuni beni del suo patrimonio immobiliare. In tale ambito ha manifestato interesse allo svolgimento da parte dell'Agenzia di un'attività di valutazione per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità di un immobile sito a Genova, località Quarto, via Ardini, 18 (ex Villa Marina).

Al fine di procedere alla valutazione richiesta è stato stipulato un Accordo di Collaborazione in data 10 novembre 2020 il cui protocollo è il n.146789.

Eseguiti gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti, sulla base della documentazione trasmessa, si propone la seguente relazione di stima.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 SOPRALLUOGO

È stato eseguito sopralluogo in data **26 gennaio 2021**.

1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nell'ex delegazione di Quarto (ora facente parte del Municipio "IX Levante") in posizione sopraelevata rispetto alla linea costiera, dalla quale dista circa Km 1.

La zona presenta una buona dotazione di servizi pubblici ed ha comodo accesso sia da corso Europa sia dalla viabilità litoranea. Il tessuto edilizio è costituito in prevalenza da abitazioni di tipologia economico-civile e di buona appetibilità commerciale.

Sebbene l'immobile sia censito al catasto fabbricati con tre unità separate, in realtà è un'unità immobiliare unica "di pregio" tanto che - nel portafoglio immobiliare della Città Metropolitana - la sua denominazione attuale è ex Villa Marina.

La tipologia costruttiva originaria riporta una pregevole fattura tanto da restituirle una visione architettonica tra le più pregevoli della zona.

Ha un accesso unico su via Ardini 18 ed è ubicata nei pressi del complesso degli uffici della Città Metropolitana, di alcuni uffici della ASL 3 e dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto.

La zona è interessata da diversi progetti di riqualificazione tra cui va citato quello che riguarda il complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto da attuarsi mediante Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.). Il riassetto urbanistico in previsione contempla anche la realizzazione di due nuove rotatorie per agevolare il transito dei mezzi di trasporto pubblico. La prima rotatoria è prevista alla confluenza tra via Giovanni Maggio e via Domenico Cimarosa, la seconda all'altezza di largo Francesco Cattanei in corrispondenza dell'innesto di via Redipuglia.

Le unità immobiliari distinte vengono di seguito descritte.

- Sub. 1: tale subalterno costituisce il corpo centrale dell'immobile ed è dislocato su tre piani ai quali si accede da un ingresso recintato dalla Via Ardingi. La categoria catastale - attribuita a seguito di frazionamento del 2009 - è la B1, classe 3 per una consistenza di 1544 mc ed una sup. catastale di 472 mq;
- Sub. 2: il sub 2 è situato all'ultimo piano del complesso immobiliare ed era destinato ad alloggio del custode. La sua destinazione catastale è A3, classe 3 di 5 vani per una sup. catastale di 109 mq;
- Sub. 3: il sub 3 è un magazzino con un accesso anche dall'esterno ma da una sede stradale di proprietà della Città Metropolitana di Genova. Da indicazioni assunte in sede di sopralluogo il referente della Proprietà ha comunicato che l'accesso carrabile a tale unità non è compreso nella cessione dell'immobile.

1.3 CONSISTENZE

Le consistenze delle porzioni oggetto di valutazione sono riepilogate nella seguente tabella nella quale si riportano gli identificativi catastali e le relative consistenze, estratte dalla banca dati dell'Ufficio. Altresì, si indicano le superfici lorde coperte dei piani e quelle dei terrazzi, così come rilevate dalle planimetrie catastali. Infine, per l'area esterna, si adottano le superfici fornite dalla Città Metropolitana di Genova che ne ha rilevato i contorni con strumentazione topografica.

Riferimenti catastali			
Comune/sez./Fg.	Sub	Consistenza	Sup catastale
Genova – Sez. QUA Fg. 6 - Map. 298	Sub. 1	1544 mc	472 mq
	Sub. 2	5 vani	109 mq
	Sub. 3	20 mq	25 mq
	Totale 606 mq.		
Superfici lorde coperte piani T, 1 e 2			596 mq.
Superfici Terrazzi			74 mq
Area Esterna			550 mq.

1.4 DATI CATASTALI

La proprietà dell'immobile – così come risulta al Catasto Fabbricati – è la seguente:

- Amministrazione Provinciale di Genova, piazzale Mazzini, 2 - Proprietà per 1000/1000.

Mentre gli identificativi catastali sono:

Comune	Sez	Fg	Part.	Sub	Cat	Classe	Rendita
Genova	Qua	6	298	1	B1	3	€. 2.631,45
				2	A3	3	€. 710,13
				3	C2	3	€. 144,61

1.5 DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Ai sensi del P.U.C. vigente nel Comune di Genova, approvato con D.D. n° 2015/118.0.0./18 del 03 dicembre 2015, “Liv 3” – Livello locale di Municipio - con efficacia prescrittiva, tavola 44 le cui prescrizioni principali si riportano di seguito.

L'assetto urbanistico della zona in cui è compreso l'immobile da stimare è individuato come: zona **SIS-S**, ovvero: Servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici.

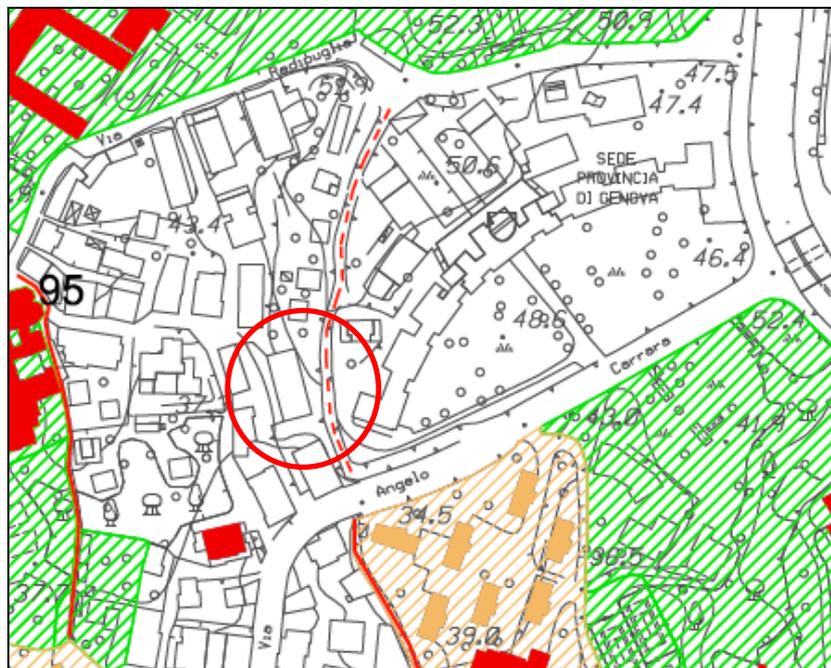
In particolare, le funzioni ammesse – distinte come da certificazione comunale – sono:

Principali: Servizi pubblici, parcheggi pubblici.

Complementari: Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

Riguardo alla **disciplina degli interventi edilizi** ammessi si segnala che: “negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell’ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno”.

Il livello **paesaggistico** puntuale –rilevato sulla cartografia dedicata – evidenzia la prospicienza dell’immobile su di un “Percorso di origine storica presunto”.



Riguardo alla **componente geologica** non si evidenziano particolari vincoli geomorfologici e/o idraulici.

Infine, si segnala che la committenza non ha fornito alcuna certificazione di conformità della componente impiantistica, statica e/o alla certificazione energetica.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 SCOPO DELLA STIMA

Trattasi della valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità della porzione di un immobile sito nel Comune di Genova, località Quarto, in via Ardini, 18 (ex Villa Marina).

2.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Lo scopo della stima, indicato nel paragrafo precedente, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere al quesito. Gli aspetti economici sotto i quali può essere valutato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere diversamente stimato e pertanto allo stesso potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere. Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire al fine di pervenire al giudizio di valore.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'identificazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente **il valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

➤ la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili a quello da valutare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici, regressivi).

➤ le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali

del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell’intero e quello della porzione residua.

L’utilizzo dell’uno e dell’altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell’estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene è fondamentale prioritariamente condurre una approfondita indagine di mercato.

A tal fine si citano gli studi e le pubblicazioni redatte dall’Agenzia dell’Entrate che - attraverso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare – cura la “rilevazione e l’elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita”.

Di seguito, si procede ad analizzare gli scenari nazionali, regionali e del capoluogo al fine di fornire una panoramica – seppur parziale - per diversi segmenti di mercato.

Si precisa che l’OMI analizza il mercato suddividendolo in zone omogenee servendosi di alcuni indicatori generali:

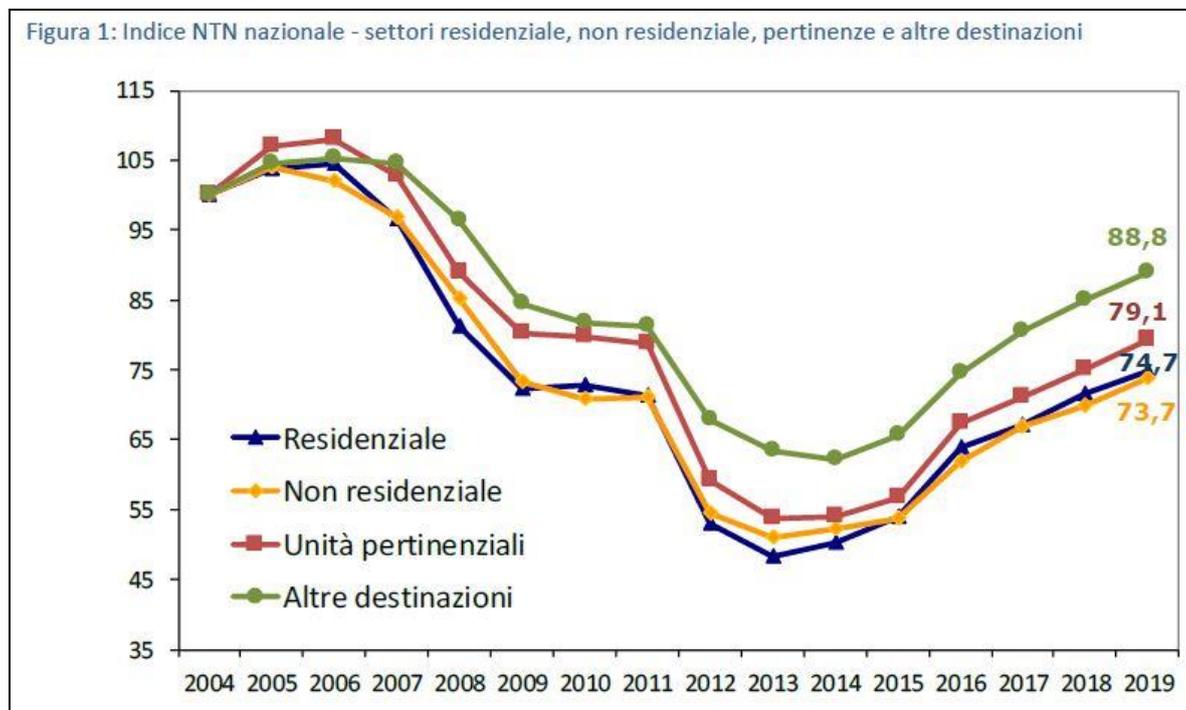
- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a ½ equivale a ½ transazione);
- IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Con tali premesse - per un’analisi dello scenario nazionale - si utilizzano i dati riportati sul “RAPPORTO IMMOBILIARE 2020” pubblicato il 28 maggio 2020 (ultimo disponibile) relativo agli Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, che analizza il mercato del 2019.

In tale Rapporto, si analizzano i dati del mercato degli immobili non residenziali relativi al comparto “Terziario – Commerciale” (TCO) e al settore produttivo (PRO). In particolare si approfondiscono le dinamiche delle compravendite delle unità immobiliari uffici (A/10), delle unità immobiliari negozi (C/1) e laboratori (C/3) e delle unità opifici e industrie (D/1 e D/7).

Quadro di sintesi del mercato non residenziale nazionale

Anche nel 2019 i settori del mercato non residenziale risultano complessivamente in espansione, confermando una dinamica in atto positiva dal 2014 (Figura 1).

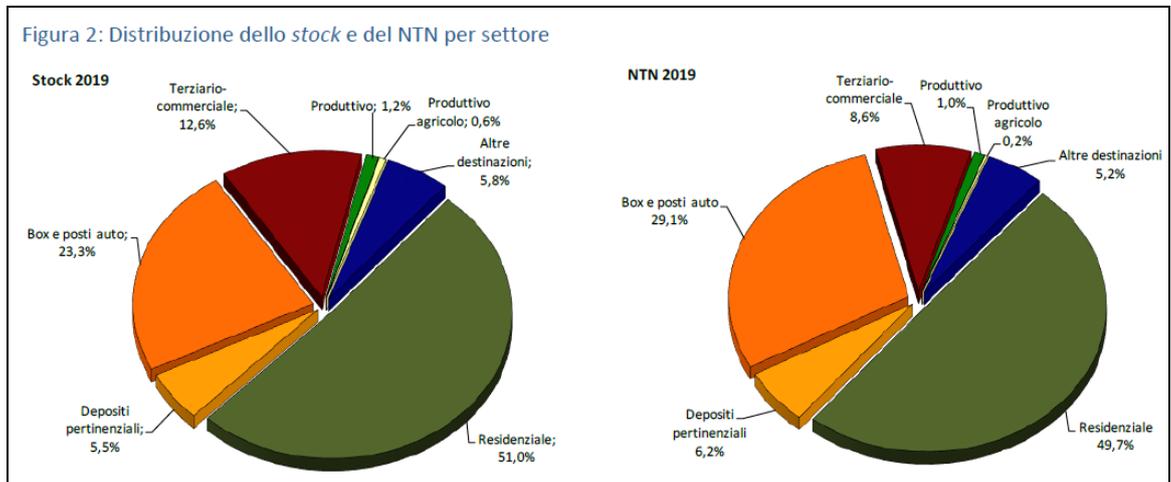


La Tabella 1 presenta una sintesi dei dati relativi all'intero mercato immobiliare (sia residenziale, sia non residenziale) e conferma il segno positivo con il quale si è chiuso il 2019 per tutte le aggregazioni.

Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2019 e variazioni per settore

Destinazione	Quota % Stock	NTN 2019	Var. % NTN 2018/19	Quota % NTN	IMI 2019
Residenziale	51,0%	603.541	4,2%	49,7%	1,76%
Depositi Pertinenziali	5,5%	74.883	7,4%	6,2%	2,01%
Box e posti auto	23,3%	353.507	4,9%	29,1%	2,26%
Terziario-commerciale	12,6%	103.816	6,1%	8,6%	1,22%
Produttivo	1,2%	12.124	0,0%	1,0%	1,55%
Produttivo agricolo	0,6%	2.717	7,0%	0,2%	0,66%
Altre destinazioni ⁵	5,8%	62.814	4,5%	5,2%	1,62%
Totale	100,0%	1.213.403	4,7%	100,0%	1,81%

I grafici in Figura 2 evidenziano inoltre che il settore non residenziale, in particolare i settori terziario-commerciale, produttivo e agricolo, rappresentano, in termini di volumi di scambio, circa il 10% del mercato complessivo (quasi il 15% in termini di stock).



Nella Tabella 5 sono riportati i valori, nazionali e per area territoriale, delle variazioni percentuali dei volumi delle compravendite, espressi in termini di NTN, registrate nel 2019 rispetto all'anno precedente.

Si evidenzia, al riguardo, una differenziazione abbastanza evidente: negozi e laboratori mostrano un'espansione apprezzabile (+6,5%), con le isole in leggera controtendenza (-0,7%), gli scambi di uffici crescono, del 4,8% con un solo dato negativo al sud (-2,3%) e il settore produttivo risulta nel complesso stabile, con andamenti però a segni alterni nelle diverse aree.

Tabella 5: Variazione % del NTN 2018/19 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2017/18	uffici	negozi e laboratori	produttivo
Nord Ovest	1,5%	7,7%	-2,4%
Nord Est	10,0%	8,2%	-2,6%
Centro	7,1%	9,0%	3,5%
Sud	-2,3%	3,9%	-0,8%
Isole	12,7%	-0,7%	36,4%
ITALIA	4,8%	6,5%	0,0%

La condizione di sostanziale crescita delle unità compravendute osservata a partire dal 2015 e fino all'anno 2019, nel 2020 sarà rimessa in discussione a causa dell'impatto della pandemia COVID-19 sugli andamenti dell'economia nazionale, sui redditi di famiglie e imprese e conseguentemente sui mercati immobiliari. L'entità di questi effetti è ancora assai incerta e comunque strettamente connessa agli andamenti complessivi dell'attività economica e alla ripresa degli investimenti da parte delle imprese. È da prefigurarsi, in linea tendenziale, una interruzione nel 2020, si spera temporanea, della linea di crescita sperimentata fino allo scorso anno.

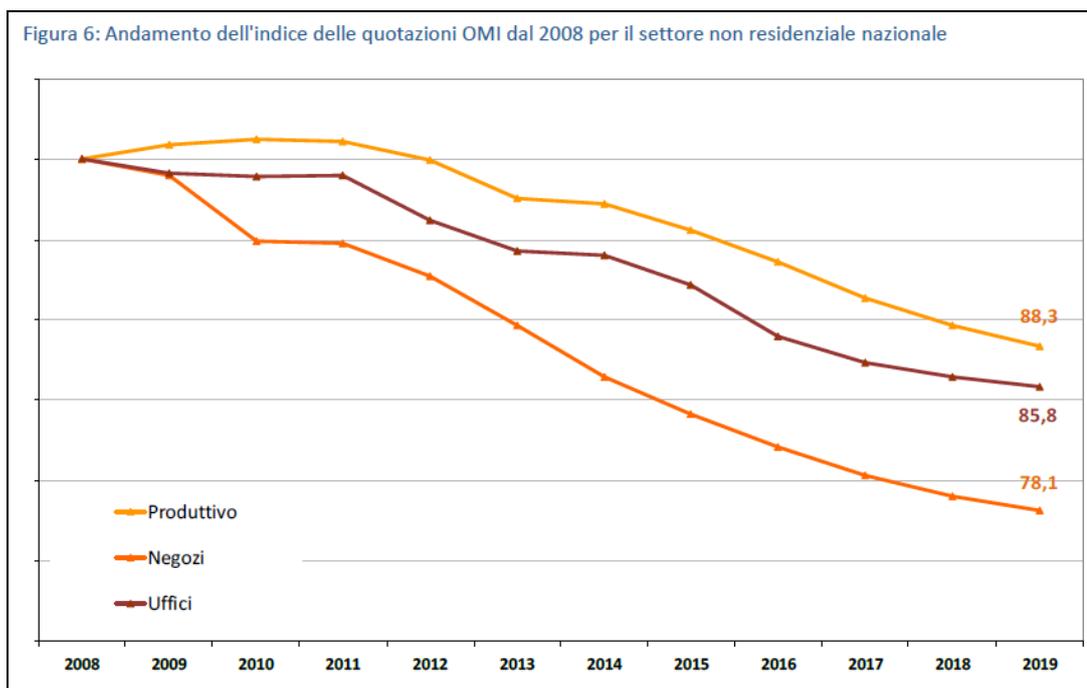
Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2019 e pesandole sullo stock immobiliare di ciascun comune.

I dati nazionali e per area territoriale, riportati nella Tabella 6, mostrano ancora, senza eccezioni, un calo generalizzato dei valori, con tassi che vanno dal -1,4% del settore produttivo al -0,7% rilevato nel comparto degli uffici.

Tabella 6: Quotazione media 2019 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2019 (€/m ²)	Var % 2018/19	Quotazione media Negozi 2019 (€/m ²)	Var % 2018/19	Quotazione media Produttivo 2019 (€/m ²)	Var % 2018/19
Nord Ovest	1.503	2,1%	1.628	0,2%	510	-1,4%
Nord Est	1.343	-1,0%	1.599	-1,2%	459	-1,3%
Centro	1.552	-2,9%	1.711	-2,7%	527	-2,2%
Sud	1.100	-1,4%	1.344	-0,7%	408	-1,0%
Isole	1.059	-1,3%	1.252	-1,2%	423	-1,2%
ITALIA	1.356	-0,7%	1.523	-1,1%	477	-1,4%

L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 6, mostra valori sostanzialmente in calo dal 2008; i negozi sono il segmento del non residenziale con la maggior perdita di valore, oltre il 20% dal 2008.



L'andamento nelle principali città per la destinazione ad Ufficio

La Tabella 13 fornisce un approfondimento del mercato delle unità a destinazione uffici nelle 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti. A tal fine sono riportati i dati del 2019 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto al 2018 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, pari a 1.831 €/m²).

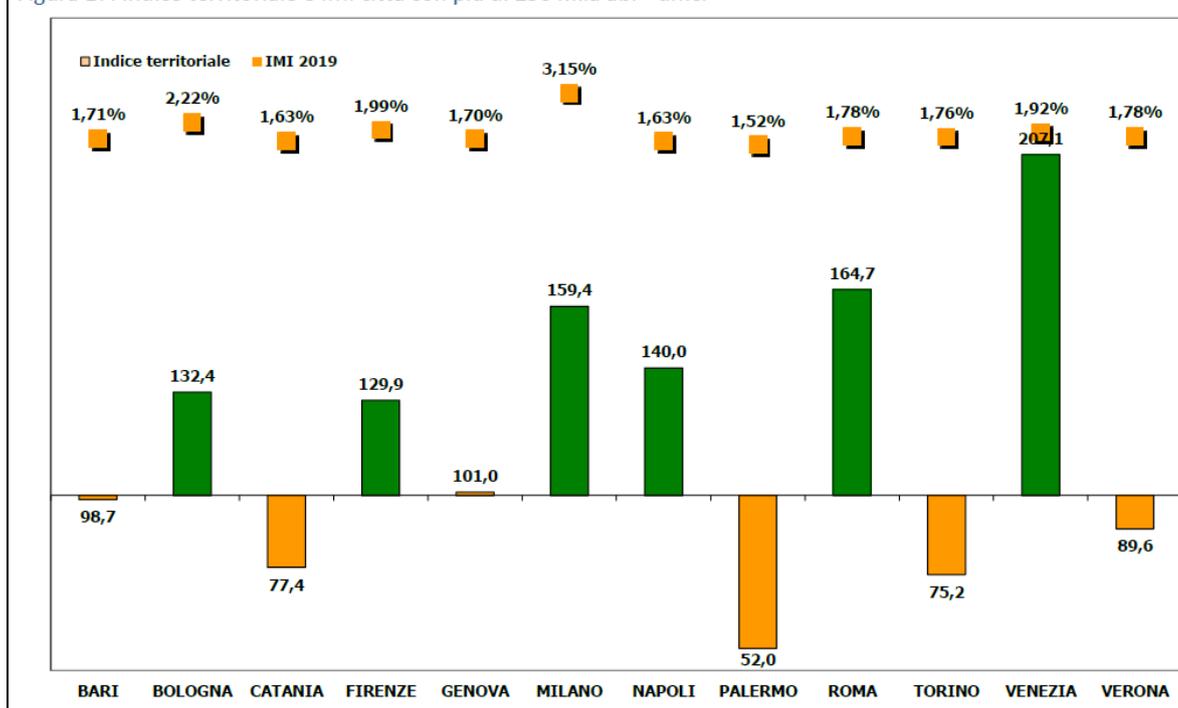
All'interno di un quadro estremamente disomogeneo, Milano si conferma la città più dinamica, dove nel 2019 è stato compravenduto il 3,15% dello stock (NTN 1.225), in ulteriore, significativa crescita rispetto al 2018 (+6,8%); il mercato è nel 2019 particolarmente dinamico, con IMI oltre il 2%, anche a Bologna (con NTN in crescita di quasi il 35%, il tasso più elevato fra i 12 analizzati). Sono rilevanti anche i rialzi, in termini di volumi di scambio, a Palermo (+23,5%), Roma (+16,4%) e Catania (+12,7%).

Le quotazioni risultano in calo nella maggior parte delle città: fanno eccezione Milano (+2,9%) e Torino con Venezia dove le quotazioni rimangono stabili.

Tabella 13: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici

Comuni	NTN 2019	Var. % NTN 2018/2019	IMI 2019	Diff IMI 2018/19	Quotazione media Uffici 2019 (€/m ²)	Var. % quotazione 2018/2019	Indice territoriale
BARI	81	-15,0%	1,71%	-0,28	1.807	-0,1%	98,7
BOLOGNA	197	34,9%	2,22%	0,61	2.424	-0,2%	132,4
CATANIA	41	12,7%	1,63%	0,19	1.417	-2,0%	77,4
FIRENZE	151	4,3%	1,99%	0,09	2.378	-4,0%	129,9
GENOVA	123	-0,7%	1,70%	0,00	1.849	-1,7%	101,0
MILANO	1.225	6,8%	3,15%	0,26	2.918	2,9%	159,4
NAPOLI	167	-4,2%	1,63%	-0,05	2.564	-1,3%	140,0
PALERMO	141	23,5%	1,52%	0,30	951	-3,7%	52,0
ROMA	537	16,4%	1,78%	0,28	3.016	-4,3%	164,7
TORINO	218	7,1%	1,76%	0,14	1.377	0,1%	75,2
VENEZIA	100	-13,4%	1,92%	-0,27	3.791	0,0%	207,1
VERONA	89	-7,8%	1,78%	-0,12	1.640	-0,1%	89,6

Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - uffici



Quadro di sintesi del mercato residenziale ligure e genovese

Per una disamina dello scenario di riferimento “locale” – ovvero regionale e del capoluogo – si citano i dati contenuti nel documento: Statistiche regionali Liguria, pubblicato il 19 giugno 2020.

Tale report analizza i dati dell'anno 2019 e fornisce un buon dettaglio del mercato immobiliare della regione con un focus sul capoluogo che è il contesto di riferimento di questa stima.

Nel 2019, il mercato immobiliare ligure ha continuato a crescere, facendo segnare una variazione tendenziale riferita al totale delle compravendite pari a +3,8 rispetto all'anno precedente: 21.705 NTN di cui quasi la metà: 9.762 NTN, nei soli capoluoghi di provincia.

Le tabelle 1 e 2 mostrano come la crescita delle compravendite di abitazioni, registrata a livello regionale, si presenti in forma disomogenea per le quattro province: più marcata per provincia di Imperia (pari quasi al doppio della media regionale: +7,3%), in linea con il *trend* regionale per la provincia di Genova (+3,6%) e Savona (+3,3%), in misura contenuta per la provincia spezzina che tuttavia torna a far registrare valori positivi (+1,5%) dopo il saldo negativo del 2018 (-2,5%). Nei capoluoghi - pur registrando in media una crescita del +2,6%, inferiore quindi a quella regionale - si rilevano andamenti diversificati. A Savona si registra l'unico valore negativo (-14,7%) dopo il boom delle compravendite del 2018 (+16,9% rispetto all'anno precedente); a Genova si registra un +3,7%, ad Imperia +2,4% mentre il comune di La Spezia, dopo il dato negativo del 2018 mostra una netta ripresa delle compravendite (+7,9%).

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
Genova	10.907	3,6%	50,3%	1,96%	0,07
Imperia	3.540	7,3%	16,3%	1,73%	0,11
La Spezia	2.572	1,5%	11,8%	1,72%	0,02
Savona	4.686	3,3%	21,6%	1,77%	0,05
LIGURIA	21.705	3,8%	100,0%	1,84%	0,07

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
Genova	7.396	3,7%	75,8%	2,25%	0,08
Imperia	470	2,4%	4,8%	1,63%	0,03
La Spezia	1.195	7,9%	12,2%	2,25%	0,16
Savona	702	-14,7%	7,2%	1,95%	-0,34
LIGURIA	9.762	2,6%	100,0%	2,19%	0,05

La Tabella 8 indica un generale ribasso delle quotazioni medie delle abitazioni. La flessione più sensibile si registra per il mercato dei capoluoghi (-2,7%) con un valore medio di 1.995 €/m² e meno significativo per il resto della provincia (-1,2%) a livello regionale, con un valore medio di 2.449 €/m².

Nel dettaglio, il maggiore calo si registra per Genova - capoluogo (-3,5%) rispetto al 2018, con un valore medio di 2.009 €/m², mentre per il resto della provincia tale flessione si attenua (-2,4%) e il valore si attesta su 2.392 €/m².

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
Genova	2.009	-3,5%	2.392	-2,4%
Imperia	2.348	-1,1%	2.300	-0,5%
La Spezia	1.661	-0,3%	1.847	-0,7%
Savona	2.087	-0,6%	2.872	-0,7%
Liguria	1.995	-2,7%	2.449	-1,2%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Le dinamiche di mercato all'interno della **città capoluogo** sono riepilogate in due distinte tabelle che illustrano gli indici NTN, IMI (variazione annua) e le quotazioni medie (variazioni annue e differenziali).

In particolare, la tabella 11 rileva - con riferimento all'anno precedente - in termini di NTN, un calo significativo sulle Alture di Levante (-16,0%) e sulle Alture di Ponente (-13,1%).

Le flessioni più contenute si hanno invece nel Levante (-4,7%) e nel Centro Storico (-2,1%). I rialzi più marcati ci sono nel Medio Ponente (+13,6%), Medio Levante (+11,5%) e Centro Ovest (+8,0%).

Si registrano comunque modeste variazioni percentuali dell'indice IMI rispetto all'anno precedente con saldi negativi solo per Alture di Levante (-0,30) Alture di Ponente (-0,20), Levante (-0,10) e Centro Storico (-0,06).

Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per comune	IMI 2019	Differenza 2018/19
CENTRO STORICO	431	-2,1%	5,8%	2,22%	-0,06
CENTRO EST	764	0,8%	10,3%	2,34%	0,02
CENTRO OVEST	787	8,0%	10,6%	2,53%	0,19
MEDIO LEVANTE	1.131	11,5%	15,3%	2,51%	0,26
LEVANTE	457	-4,7%	6,2%	2,07%	-0,10
MEDIO PONENTE	644	13,6%	8,7%	2,29%	0,27
PONENTE	547	-0,1%	7,4%	1,94%	0,00
BASSA VAL BISAGNO	1.027	3,2%	13,9%	2,43%	0,08
ALTA VAL BISAGNO	445	3,3%	6,0%	2,09%	0,05
VAL POLCEVERA	627	4,4%	8,5%	1,88%	0,08
ALTURE DI LEVANTE	74	-16,0%	1,0%	1,61%	-0,30
ALTURE DI PONENTE	51	-13,1%	0,7%	1,31%	-0,20
ND	413	-	5,6%	-	-
COMUNE DI GENOVA	7.396	3,7%	100,0%	2,25%	0,08

Infine - in termini di quotazioni, illustrate nella tabella 12 – si evidenzia che tutte le macroaree urbane sono in calo; la quotazione media più alta è nel Levante (3.762 €/m²), la più bassa sulle Alture di Ponente (954 €/m²).

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2019
CENTRO STORICO	2.575	-1,5%
CENTRO EST	1.895	-5,7%
CENTRO OVEST	1.163	-2,0%
MEDIO LEVANTE	2.680	-3,2%
LEVANTE	3.762	-4,6%
MEDIO PONENTE	2.059	-3,1%
PONENTE	2.028	-3,3%
BASSA VAL BISAGNO	1.369	-4,0%
ALTA VAL BISAGNO	1.430	-3,0%
VAL POLCEVERA	1.127	-4,7%
ALTURE DI LEVANTE	1.857	-2,3%
ALTURE DI PONENTE	954	-0,2%
COMUNE DI GENOVA	1.939	-3,6%

2.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il bene oggetto di stima è costituito da una ex villa costruita in epoca remota successivamente inglobata nel complesso immobiliare e relative aree pertinenziali adibito ad uffici pubblici della Città Metropolitana.

L'immobile in esame ha subito nel tempo trasformazioni e mutazioni d'uso e l'ultimo utilizzo è stato quello di una struttura gestita dalla Croce Rossa Italiana, adibita ad accoglienza delle famiglie con figli ricoverati presso il vicino Ospedale pediatrico Gaslini.

Il compendio riveste profili di straordinarietà in termini di caratteristiche e tipologia, rivestendo una **destinazione non ordinaria**, per la quale non esistono specifiche espressioni di mercato, in quanto non è possibile reperire né prezzi di compravendita raffrontabili né canoni locativi non agevolati o altri indici di mercato.

E' evidente che il mercato immobiliare riguardante questa tipologia di beni non ha nulla a che vedere con quello delle altre destinazioni d'uso, sia nella frequenza delle transazioni che nell'attendibilità delle informazioni.

Le condizioni descritte **non consentono** un approccio estimale "comparativo diretto", ovvero l'adozione di un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal "Market Comparison Approach" (MCA).

Tale metodologia è – infatti - in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, "nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di "dati campione", cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituiscono l'oggetto stesso dell'operazione estimativa".

Nel caso in esame si ritiene che **non** ricorrano i presupposti citati, ovvero non è possibile ricercare beni assimilabili a quello da stimare e tali da poter recepire gli opportuni elementi di paragone.

Per quanto concerne **l'approccio finanziario** - teoricamente utilizzabile per la stima di tale tipologia edilizia - non sono rilevabili per la specificità dell'immobile elementi conoscitivi in merito a costi e ricavi annuali.

Tale assenza esclude **anche** la possibilità di impostare un criterio di calcolo basato sulla capitalizzazione dei redditi o sull'attualizzazione dei flussi di cassa.

Altresì, anche le prescrizioni urbanistiche – descritte nell'apposito paragrafo – ed in particolare la **destinazione urbanistica** esclude un'eventuale trasformazione in beni "susceptibili di mercato" quali ad esempio quelli del segmento residenziale.

Pertanto – a parere dello scrivente - la ricerca del più probabile valore venale del bene oggetto di stima potrà avvenire attraverso l'adozione di un metodo di stima indiretto, ovvero tramite l'approccio tecnico del costo (*cost approach*), o meglio del **Costo di riproduzione deprezzato**.

Tale metodologia - che discende dal criterio del valore di surrogazione - mira a determinare il costo di costruzione di un immobile di pari utilità successivamente deprezzato per tenere conto del suo deterioramento fisico e dell'obsolescenza fisica ed economica.

La tipologia immobiliare per la quale è più frequente la necessità di ricorrere a tale procedimento è quella degli **immobili a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato** (stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, uffici pubblici, ospedali, caserme e simili), per i quali non esistono dati di mercato utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato o dei procedimenti finanziari e che inoltre risultano gravati da vincoli urbanistici che ne impediscono una trasformazione suscettibile di apprezzamento sul mercato.

Detto valore viene determinato ipotizzando la ricostruzione di un edificio di caratteristiche e consistenze analoghe a quello in esame, quantificandolo mediante la somma dei valori dell'area edificabile e della sovracostruzione, applicando quindi un opportuno coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà e dello stato manutentivo della sola parte costruita dell'immobile in oggetto.

Il procedimento estimale sopra illustrato è influenzato dai seguenti fattori significativi:

- tempistica e durata dell'intera operazione immobiliare;
- costi diretti ed indiretti di acquisto dell'area;
- costi di costruzione diretti ed indiretti dell'edificato anche in relazione alle singole destinazioni d'uso;
- indirizzo strategico dell'investimento, con la determinazione dell'utile che il promotore si pone come obiettivo minimo, senza il quale non avrebbe intenzione di procedere all'operazione immobiliare;
- tassi di interesse sul debito per gli investimenti ed il capitale impiegato;
- deprezzamento da applicarsi per l'edificato esistente.

2.5 COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO DEL FABBRICATO PRINCIPALE

Il procedimento si sintetizza nel seguente algoritmo completo :

$$VM = [CAA + OAA] + [(OUPS + OCC) + (COI + CSC + CSE) + (CAL + SG + SC + OP)] + [OFA + OFC] + UP - (\Delta DF + \Delta OF + \Delta OE)$$

Algoritmo semplificato:

$$VM = CA + CC + OF + UP - \Delta$$

I simboli sopra utilizzati sono meglio specificati nella sottostante tabella.

Valore di mercato		VM	Stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato		
CA Costi dell'area diretti e indiretti		CAA	Costo di acquisto dell'area		
		OAA	Oneri acquisto area		
CC Costi di costruzione diretti e indiretti	CTC Costo tecnico di costruzione	COI	Costo delle opere di idoneizzazione dell'area		
		CSC	Costo di costruzione superfici coperte		
		CSE	Costo di sistemazione delle superfici esterne		
		OUPS	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	OU Oneri di urbanizzazione	
	OCC	Contributi concessori sul costo di costruzione			
	CIC Costi indiretti di costruzione	OP	Oneri professionali		CG Costi di gestione dell'operazione
		CAL	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi		
		SG	Spese generali		
		SC	Spese di commercializzazione		
	OF Oneri finanziari		OFA	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area	
OFC			Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione		
UP Utile del promotore		UPA	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari		
		UPC	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari		
Δ Deprezzamento		ΔDF	Deprezzamento per deterioramento fisico		
		ΔOF	Deprezzamento per obsolescenza funzionale		
		ΔOE	Deprezzamento per obsolescenza economica		

Il procedimento di stima si articolerà nelle seguenti fasi di seguito elencate.

- 1) Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare.
- 2) Determinazione del valore dell'area mediante il rapporto di complementarità con il valore di riproduzione a nuovo del fabbricato;
- 3) Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione.

- 4) Determinazione degli oneri finanziari sui costi di acquisizione dell'area e di costruzione coperti dal debito.
- 5) Determinazione dell'utile del promotore sui costi di acquisizione dell'area e di costruzione.
- 6) Determinazione del valore di riproduzione a nuovo del fabbricato.
- 7) Calcolo della percentuale di deprezzamento.
- 8) Determinazione del costo di riproduzione deprezzato.

Si procede - di seguito - alla definizione dei conteggi relativi alle singole voci in cui si articola il procedimento di stima adottato.

1) Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare.

La tempistica delle varie fasi necessarie al completamento dell'operazione immobiliare, consistente nella realizzazione ex novo di un bene analogo a quello oggetto di valutazione, è stata esplicitata nella seguente tabella riassuntiva. In particolare le diverse fasi dell'intervento sono articolate seguendo un andamento logico del processo produttivo edilizio.

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	$n_1 = \text{mesi}$	12
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi}$	24
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi}$	0
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi}$	36

Si precisa che non è stato quantificato il periodo di commercializzazione, in quanto a causa della natura pubblica del bene non occorre un suo collocamento sul mercato.

2) Determinazione del valore dell'area mediante il rapporto di complementarietà con il valore di riproduzione a nuovo del fabbricato.

Nel presente caso, in assenza di dati di mercato relativi ai terreni edificabili, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del costo di riproduzione deprezzato, potrà essere effettuato in forma sommaria individuando il rapporto di complementarità fra il valore del fabbricato ed il valore dell'area. In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (V_F), con la procedura esplicitata di seguito. Successivamente sarà possibile dedurre il valore dell'area (V_A), in base alla percentuale del valore complessivo V imputabile all'area.

Il rapporto di complementarità ($c\%$) fra il valore del fabbricato (V_F) ed il valore dell'area (V_A) potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale ($p\%$)

$$\begin{aligned}V &= V_A + V_F \\V_A &= p\% \times V \\V_A &= p\% \times (V_A + V_F) \\V_A \times (1 - p\%) &= V_F \times p\% \\V_A &= V_F \times p\% / (1 - p\%) \\Dove: c\% &= p\% / (1 - p\%) \end{aligned}$$

Nel caso in esame la percentuale p viene determinata con riferimento all'incidenza media dell'area edificabile sul valore del realizzato nel contesto territoriale in questione e per la tipologia del fabbricato, che può essere assunta nella misura del **20%**. Al costo di acquisto vanno sommati poi i relativi oneri di trasferimento (imposte e spese notarili), per un ammontare di circa il **15%** sul costo dell'area.

A conforto dell'incidenza d'area sopra desunta si possono citare due stime effettuate dallo scrivente Ufficio, inerenti la valutazione di tre interventi a carattere pubblico in previsione nell'ambito cittadino.

- **Stima prot. 33382/2017**: inerente la porzione del comprensorio dell'Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto di proprietà A.R.T.E., sito in posizione prospiciente il comprensorio oggetto della presente valutazione. La stima è stata effettuata con riferimento al P.U.O. in previsione, a prevalente destinazione residenziale e commerciale. In particolare per il Settore 3, sul quale è prevista la

demolizione della Palazzina C con ottenimento di un'area libera da sovracostruzioni, è stata quantificata un'incidenza d'area del 17,50% sul valore a nuovo presunto.

- **Stima prot. 70159/2018**: riguardante la valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità di porzione di un'area ad uso parcheggio dei dipendenti della Città metropolitana di Genova sita in Genova Quarto via Giovanni Maggio ove la quota d'area è stata considerata pari al 12% del valore a nuovo dell'intero complesso avente destinazione d'uso pubblica.

L'importo dell'incidenza d'area assunto per la presente valutazione costituisce una percentuale lievemente superiore al primo confronto sopra citato ed uno scarto lievemente superiore al secondo riferimento, in quanto relativo ad un immobile di consistenza notevolmente superiore al caso in esame. Tale percentuale tiene conto della specifica destinazione urbanistica a servizi pubblici prevista dell'area nella quale ricade l'immobile, della sua non elevata consistenza complessiva, e della buona ubicazione/ apprezzamento della zona al contorno.

3) Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione.

I costi di costruzione sono desunti con l'ausilio del prezziario redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2019, edito dalla Tipografia del Genio Civile D.E.I. Considerata la tipologia costruttiva originale dell'immobile in esame "villa singola di pregio", la classificazione meglio riconducibile al caso in esame è la tipologia "**A6**": **Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio** – Villa singola di pregio, che analizza una villa con i seguenti parametri:

- S.i.p. =	mq 823
- Volume =	mc 2.716
- Tempistica =	mesi 25
- Costo totale complessivo =	€ 1.304.705
- Costo delle opere =	€/mq 1.585
- Costo dell'opera =	€/mc 480

- Piano terra: superfici abitabili =	mq 243
- Piano primo: superfici abitabili =	mq 160
- Locali sottotetto =	mq 70
- Piano interrato locali accessori e box =	mq 350
- Area scoperta =	mq 1.290

Nella fattispecie in esame, pur trattandosi di destinazione urbanistica a Servizi Pubblici ai fini dell'individuazione dei costi di costruzione, si ritiene di assumere l'importo unitario del caso sopracitato pari ad € **1.585/mq** in considerazione della specifica tipologia costruttiva originale. L'importo sopra determinato è da ritenersi comprensivo dei costi di idoneizzazione e di realizzazione delle superfici scoperte compresi nel riferimento utilizzato per la superficie scoperta di mq 1.290.

Al costo tecnico si aggiungono le spese indirette, ovvero le spese generali e gli onorari professionali che, espressi con una percentuale, contribuiscono a determinare i "costi diretti ed indiretti di costruzione del fabbricato". Nel caso in esame, tali voci sono indicizzate come segue:

- Oneri professionali = 7%
- Spese generali e amministrazione: 2%

Infine, trattandosi di un intervento effettuato da un operatore pubblico, non vengono conteggiati gli oneri di urbanizzazione.

Vengono di seguito riportate le consistenze complessive dell'immobile, determinate sulla base delle planimetrie depositate agli atti dello scrivente:

Superfici lorde coperte piani T, 1 e 2° =	mq 596
Superfici Terrazzi =	mq 74

Ai fini del calcolo dei costi di costruzione, alle superfici coperte si aggiungono le superfici scoperte per una percentuale del 10%.

Superficie raggugliata x C.C. =	mq (596 + 74 x 10%) =	ca. mq 603
---------------------------------	-----------------------	------------

Per quanto concerne i costi di sistemazione delle aree esterne - la cui consistenza pari a mq 550 è stata quantificata e comunicata dalla Città Metropolitana - non vengono computati come voce distinta in quanto a seguito dell'adozione del riferimento "DEI - tipologia A6 Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio" essi risultano già conteggiati nei costi generali delle superfici coperte.

4) Determinazione degli oneri finanziari sui costi di acquisizione dell'area e di costruzione coperti dal debito.

Gli oneri finanziari sono determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 50% dei capitali erogati. Si sceglie un unico punto di erogazione del debito, considerato convenzionalmente al momento $2/3 n_2$.

La formula finanziaria è:

$Of = 50 CT [(1 + r)^n - 1]$	
nella quale: $n = 2/3 n_2$	(nell'ipotesi di costi erogati a due terzi del periodo di realizzazione dell'opera)
$r = 2,00\%$	(considerato che l'EURIRS alla data del 15.02.2021 relativo alla durata di tre anni è negativo (pari a - 0,48%) si assume solamente lo spread del 2%).

5) Determinazione dell'utile del promotore sui costi di acquisizione dell'area e di costruzione.

L'utile del promotore sui costi di acquisizione dell'area e di costruzione, tenuto conto della tipologia pubblica dell'intervento ipotizzato e della limitata appetibilità economica dell'operazione, può essere determinato nella misura del **10%**.

6) Determinazione del valore di riproduzione a nuovo del fabbricato.

Il valore di riproduzione a nuovo viene determinato, sulla scorta degli elementi sopra menzionati, sulla base dai conteggi risultanti dalla seguente tabella.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE [COST APPROACH]							
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €	
COSTI	Costo acquisto area Cac	20,00%		€		288.391	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	15,00%		€	288.391	43.259	
costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]						331.650	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €	
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra Cscf t		1.585	€/mq	603	955.755	
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - Area Verde			mq		0	
	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups			mq		0	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc			mq		0	
ONERI	Oneri professionali Op = op% x (Cscf+Cse)	7%		€	955.755	66.903	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (Cscf+Cse+Ouc)	2%		€	955.755	19.115	
	Spese di commercializzazione Sc =						
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Ouc + Op + Sg + Sc]						1.041.773	
ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d	Oneri finanziari €	
Oneri finanziari Area Ofa = (Ca) d [(1+r) ⁿ - 1]		331.650	2,00%	36	50%	10.150	
Oneri finanziari Fabbricato Off = (Ctf) d [(1+r) ⁿ - 1]		1.041.773	2,00%	8	50%	6.922	
ONERI FINANZIARI [Of = Ofa + Off]						17.072	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri fin. €	aliquota p %	Utile €	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari Upa = p (Ca + Ofa)		331.650	10.150	341.800	10%	34.180	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari Upf = p (Ctf + Off)		1.041.773	6.922	1.048.695	10%	104.870	
utile del promotore [Up = Upa + Upf]						139.049	
VALORE DI COSTRUZIONE A NUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]							
1.529.544							
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età effettiva t (anni)	A = t / n %	incidenza y	percentuale d	valori €
Valore di riproduzione Area Va = (Ca+Ofa+Upa)							375.980
valore di riproduzione a nuovo Fabbricato Vnf = (Ctf+Off+Upf)							1.153.565
Deprezzamento fisico dtot = S [(Ai + 20) ² /140 - 2,86] yi					1.153.565	34,98%	403.517
Deprezzamento funzionale Δdf = d tot x Vnf						0,00%	0
Deprezzamento economico Δdf = d tot x Vnf						0,00%	0
Valore di Riproduzione [Vd = Va + Vnf - □□]						1.126.027	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO Arrotondato							
€ 1.126.000							

7) Calcolo della percentuale di deprezzamento.

Il deprezzamento di un immobile può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

deterioramento fisico; obsolescenza funzionale; obsolescenza economica.

Il **deterioramento fisico** è la quota parte di deprezzamento di un immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti). Per la sua definizione si adotta una metodologia di scomposizione, che calcola il

deprezzamento complessivo sommando quelli relativi a ciascuna categoria edilizia (struttura, finiture ed impianti).

Per la metodologia di calcolo si fa riferimento alla seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta df = \sum_i [(t_i / n_i \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86] \times \gamma_i$$

Nella quale:

n_i rappresenta la vita utile economica di ogni categoria di opere del fabbricato (strutture, finiture ed impianti);

t_i è l'età apparente delle opere del fabbricato legata alle sue effettive condizioni manutentive e non alla sua reale vetustà;

γ_i è l'incidenza di ogni opera sul costo di costruzione a nuovo complessivo. Con riferimento alla tabella riassuntiva dei costi e delle percentuali di incidenza per la tipologia edilizia A6 del prezzario D.E.I., le percentuali per ciascuna componente edilizia vengono assunte nella misura del 38,16% per le strutture, del 50,30% per le finiture e del 11,54% per gli impianti.

Nella sottostante tabella viene riportato il conteggio del deterioramento fisico.

DEPREZZAMENTO		età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t / n %	incidenza γ	quota □
Quota deprezzamento strutture	$\square s = [(A s + 20)^2 / 140 - 2,86] \square s$	30	100	30%	38,16%	5,72%
Quota deprezzamento finiture	$\square f = [(A f + 20)^2 / 140 - 2,86] \square f$	20	30	67%	50,30%	25,55%
Quota deprezzamento impianti	$\square i = [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \square i$	10	20	50%	11,54%	3,71%
Quota deprezzamento totale	$\square tot = \square [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \square i$				100,00%	34,98%

L'**obsolescenza funzionale** è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente, ad esempio per modificazioni dei modelli di comportamento oppure di carattere normativo (cambiamento degli standards o nelle norme tecniche).

Nel caso in esame, si ritiene che **non** sussista un'obsolescenza funzionale tale da essere quantificata.

L'**obsolescenza economica** deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima. Si ritiene che il compendio immobiliare risponda, per la sua collocazione in un contesto residenziale a rilevante densità abitativa e con buona dotazione di servizi, alle normali esigenze per servizi pubblici a livello territoriale. Non viene pertanto riscontrato un apprezzabile grado di obsolescenza economica.

8) Determinazione del costo di riproduzione deprezzato.

Nella seguente tabella vengono specificati i conteggi per la determinazione del valore di riproduzione deprezzato dell'immobile principale.

DEPREZZAMENTO	Vita utile n (anni)	età effettiva t (anni)	A = t / n %	incidenza γ	percentuale d	valori €
Valore di riproduzione Area $Va = (Ca+Ofa+Upa)$						375.980
valore di riproduzione a nuovo Fabbricato $Vnf = (Cf+Of+I+Upf)$						1.153.565
Deprezzamento fisico $dtot = S [(Ai + 20)^2 / 140 - 2,86] yi$				1.153.565	34,98%	403.517
Deprezzamento funzionale $\Delta df = d tot \times Vnf$					0,00%	0
Deprezzamento economico $\Delta df = d tot \times Vnf$					0,00%	0
Valore di Riproduzione $[Vd = Va + Vnf - \square]$						1.126.027
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO Arrotondato						€ 1.126.000

Il valore sopra determinato di € 1.126.000 corrisponde ad un importo unitario pari ad € 1.867/mq calcolato in rapporto alla consistenza coperta complessiva e dei terrazzi considerati al 10% pari a mq 603, oltre a mq 550 di aree scoperte, ricadente urbanisticamente in zona SIS-S: servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici.

CONCLUSIONI

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità di un immobile sito in Genova, Via Ardinghelli, 18 al fine della sua alienazione. In virtù della natura pubblica del bene in oggetto e della sua ubicazione urbanistica a servizi che non consente – in mancanza di idonei elementi di mercato – l'adozione di una metodologia di stima basata sulla comparazione

diretta, si è utilizzato per la valutazione dell'edificio principale un criterio estimale di tipo indiretto, fondato sul costo di riproduzione deprezzato.

La stima è stata eseguita nel presupposto che l'immobile sia considerato libero da vincoli locativi e nello stato manutentivo rilevato a seguito di sopralluogo effettuato anche all'interno del lotto da valutare. Si fa inoltre rilevare che non sono stati comunicati particolari vincoli, gravami, pesi o servitù.

Sulla base dei presupposti sopra indicati, lo Scrivente comunica di aver determinato quale più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, l'importo di **€ 1.126.000 (unmilionecentoventisei /00)**.

La perizia di stima è fornita ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene al fine della sua alienazione. Si esprime, pertanto, esplicito diniego ad ogni altro tipo di utilizzazione.

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es. RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154). In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi. Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria. Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati

della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato. Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Genova, febbraio 2021

Il responsabile tecnico

Alessandro De Falco

Firmato digitalmente

Il Direttore

Luca Montobbio*

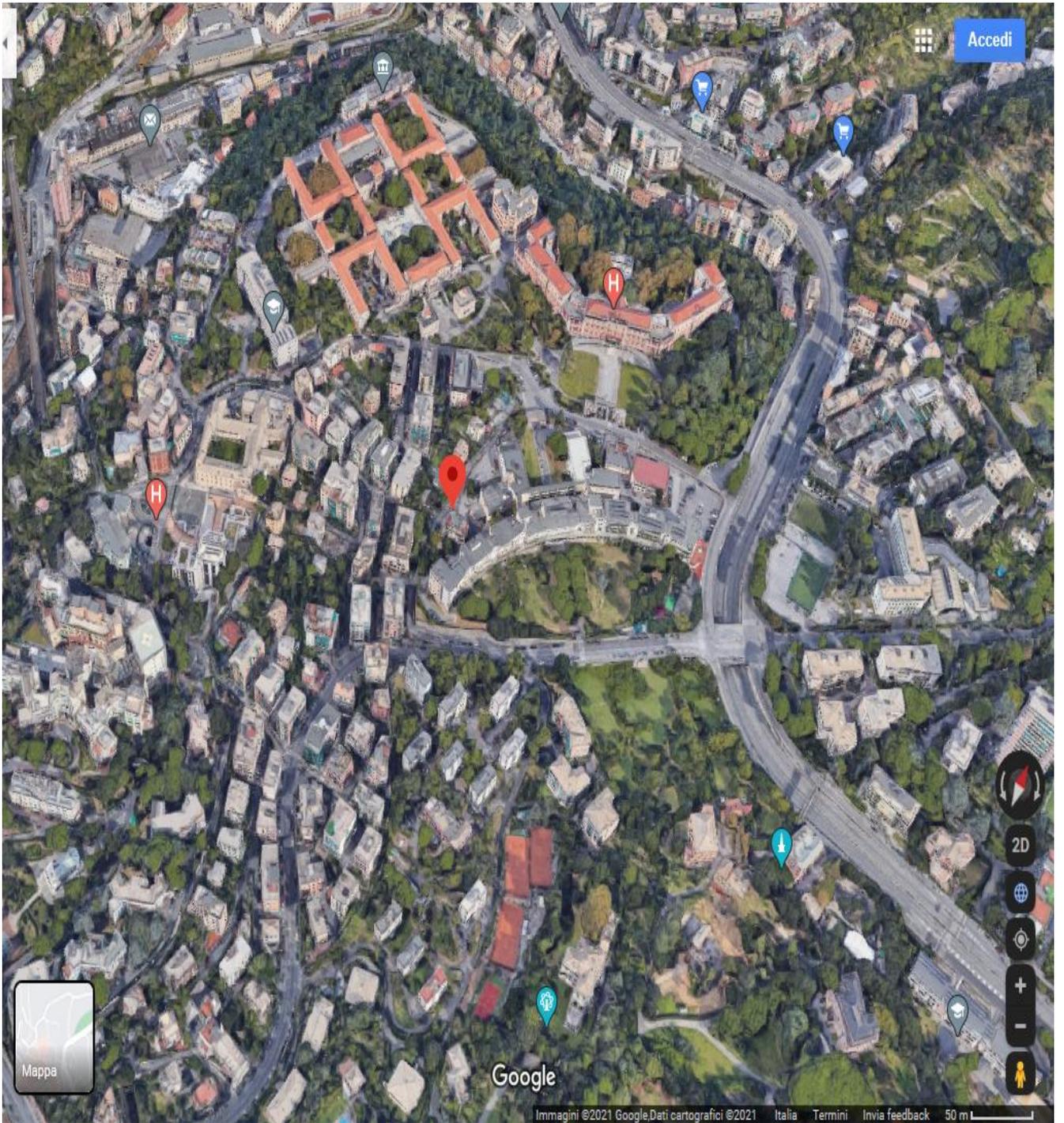
Firmato digitalmente

* su delega del Direttore Provinciale Michele Mollero

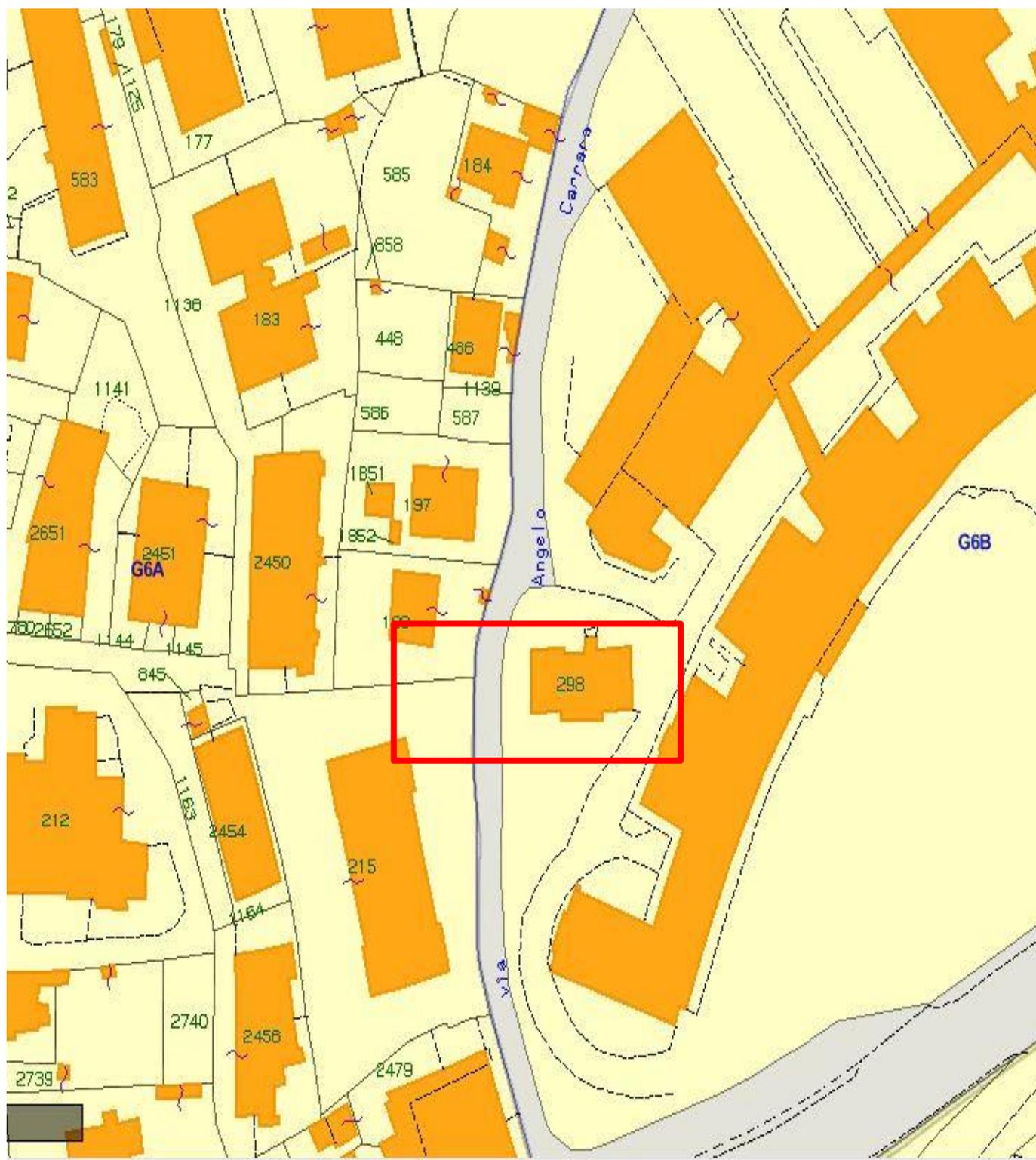
Alla presente si allegano n. **5** documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

ALLEGATI

- 1** Visualizzazione Aerea
- 2** Estratto di mappa ed OMI
- 3** Planimetrie Catastali
- 4** Inquadramento urbanistico
- 5** Documentazione fotografica



Inquadramento aereo	
ALLEGATO N° 1	Fuori scala



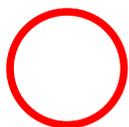
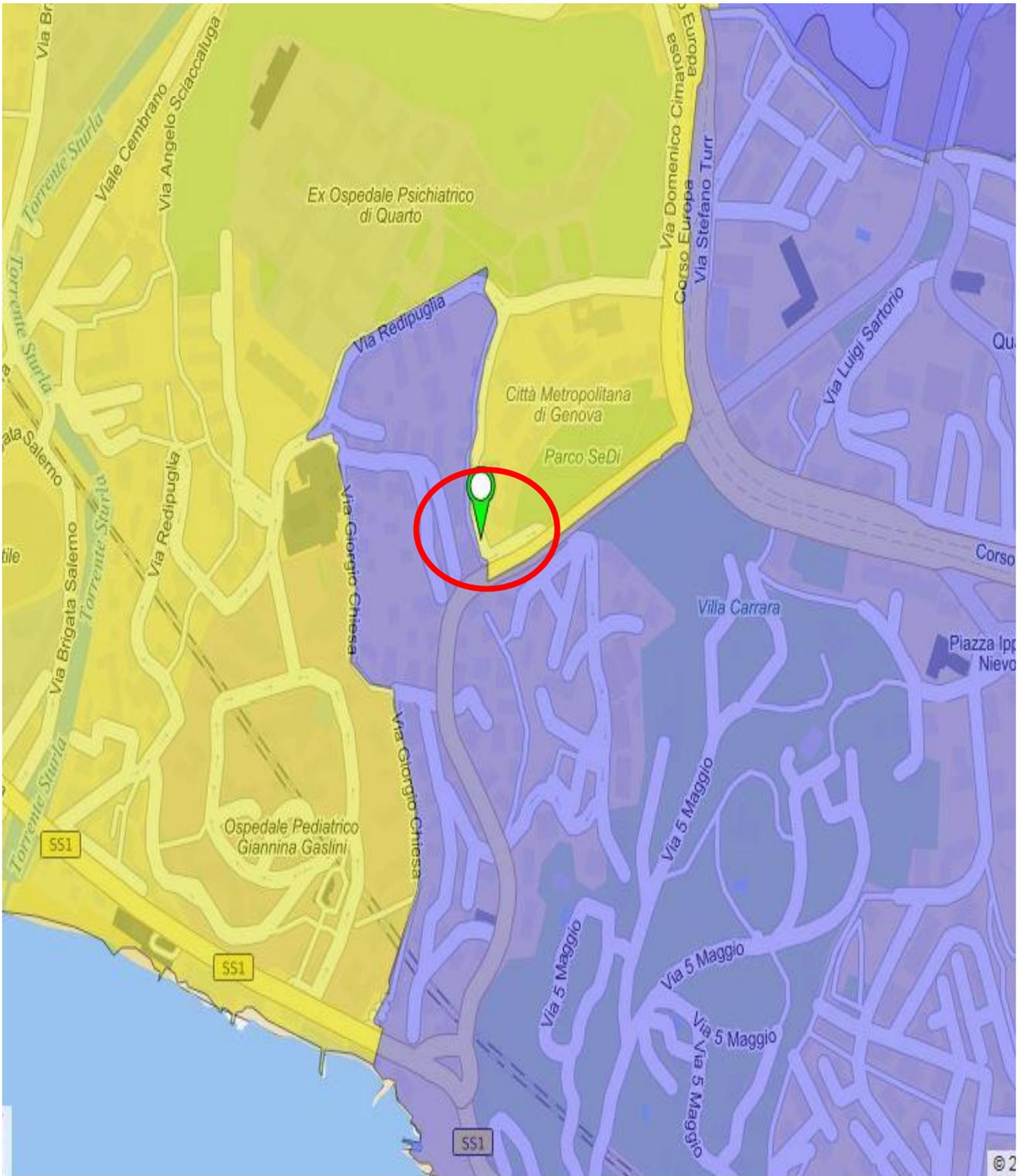
Individuazione degli immobili

Planimetria di inquadramento catastale
(Catasto Terreni)

ALLEGATO
N° 2

Fuori scala

ZONA OMI: D20 - QUARTO-QUINTO TU.A



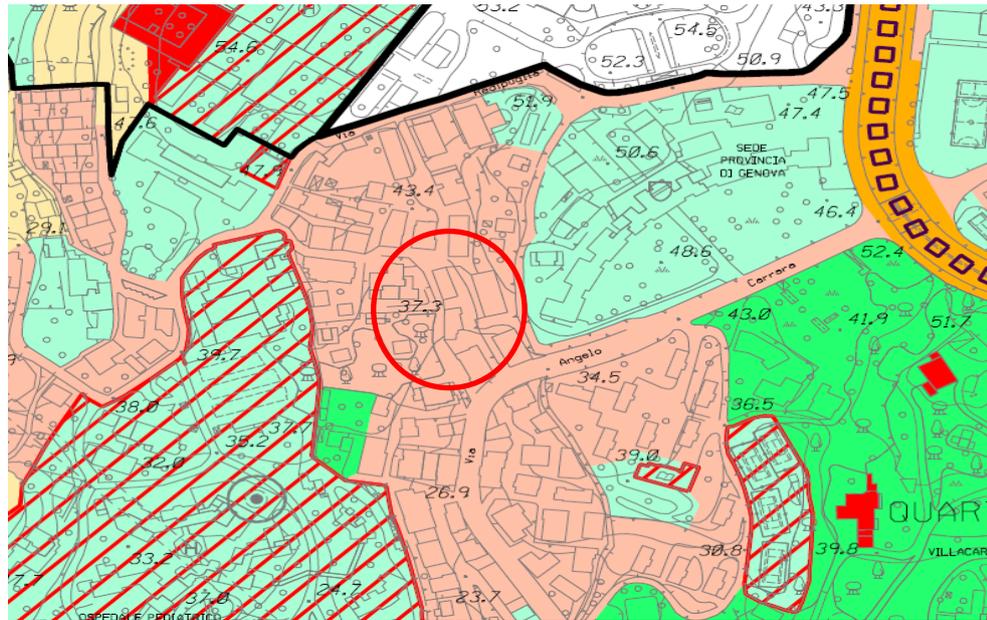
Individuazione degli immobili

Inquadramento Osservatorio Mercato Immobiliare

ALLEGATO
N° 3

Fuori scala

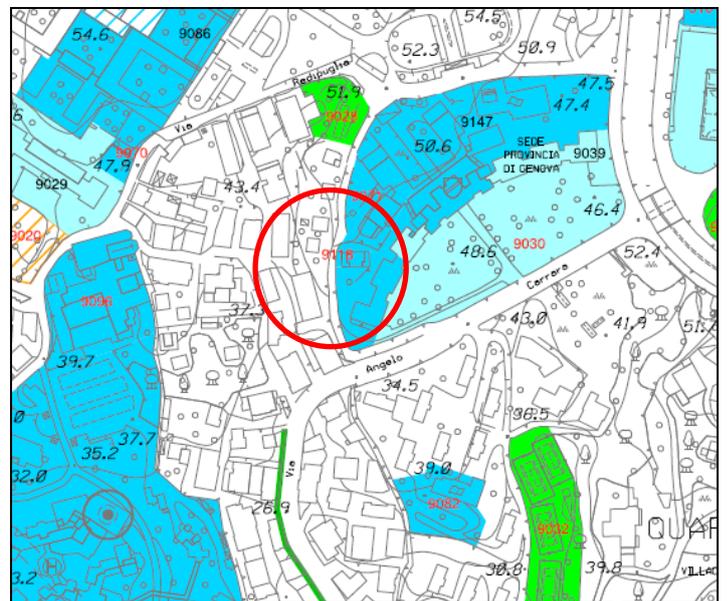
Piano Urbanistico Comunale



SIS - S Servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico-paesaggistico



Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico



Sistema dei servizi pubblici : servizi di quartiere: 9118

Localizzazione urbanistica	
ALLEGATO N° 4	Fuori Scala



Visuale panoramica da Via Ardini



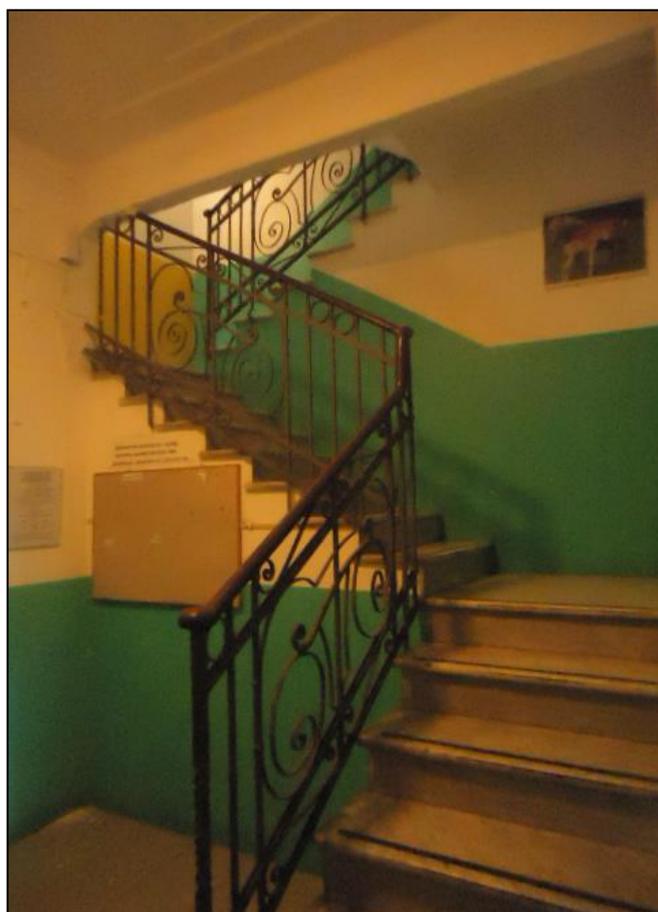
Visuale posteriore dall'interno della proprietà

Documentazione fotografica

ALLEGATO
N° 5



Interno piano terra



Scale interne

Documentazione fotografica

ALLEGATO
N° 5b