



# STIMA

dell'area grigia retrostante il Liceo King in  
Genova - Sturla

**CITTA'  
METROPOLITANA  
DI GENOVA**

**DIREZIONE  
PATRIMONIO e  
SVILUPPO  
ECONOMICO**

**Servizio Patrimonio**



Elaborato a cura di: Dott. Flavio Paglia

Collaboratori:  
Geom. Boccardo Alessio



## **RECOGNISED EUROPEAN VALUER (REV)**

### ***Il marchio di eccellenza nella valutazione immobiliare***

**REV** è il marchio di eccellenza nella valutazione immobiliare mondiale. Con lo "status" **REV** si dimostra ai clienti internazionali e locali che il perito è qualificato e formato ad un altissimo standard europeo coerente con la più recente dottrina internazionale e comprovato da un'altissima pratica operativa.



Le lettere ' **REV** ' e il relativo timbro numerato consentono al tecnico detentore di poter operare ed essere riconosciuto come perito estimatore in qualunque paese della Comunità europea [*riconoscimento esteso anche agli USA e Canada*].

Il registro elettronico di **TEGoVA** attesta il conseguimento del risultato e ne asserisce la validità per il quinquennio successivo all'esame.



**In pratica trattasi della massima attestazione di professionalità nel campo estimativo e del Real Estate.**

Il conseguimento del timbro è sottoposto a durissime selezioni che vengono direttamente validate dal Chairman di TEGoVA nel corso della riunione annuale.

Il Tecnico **REV** è chiamato a percorsi continui di formazione e a periodiche verifiche d'esame. La commissione attestatrice in Italia è composta da Avvocati, Notai e massimi esponenti del Politecnico di Milano.

**In oggi i tecnici REV presenti nel nostro paese ammontano solo ad una ventina di esperti.**

## OGGETTO e FINALITA' DI STIMA

L'area in oggetto consiste in un porzione di terreno non asfaltato sufficientemente pianeggiante posto al limite di una scarpata di proprietà Metropolitana e configurabile come reliquato fondiario rimasto in capo all'ente a seguito della realizzazione del Liceo King.

La superficie non risulta nel modo più assoluto asservibile alla Scuola e il sopralluogo effettuato ha dimostrato come la medesima risulti addirittura esterna alla recinzione della scuola stessa.

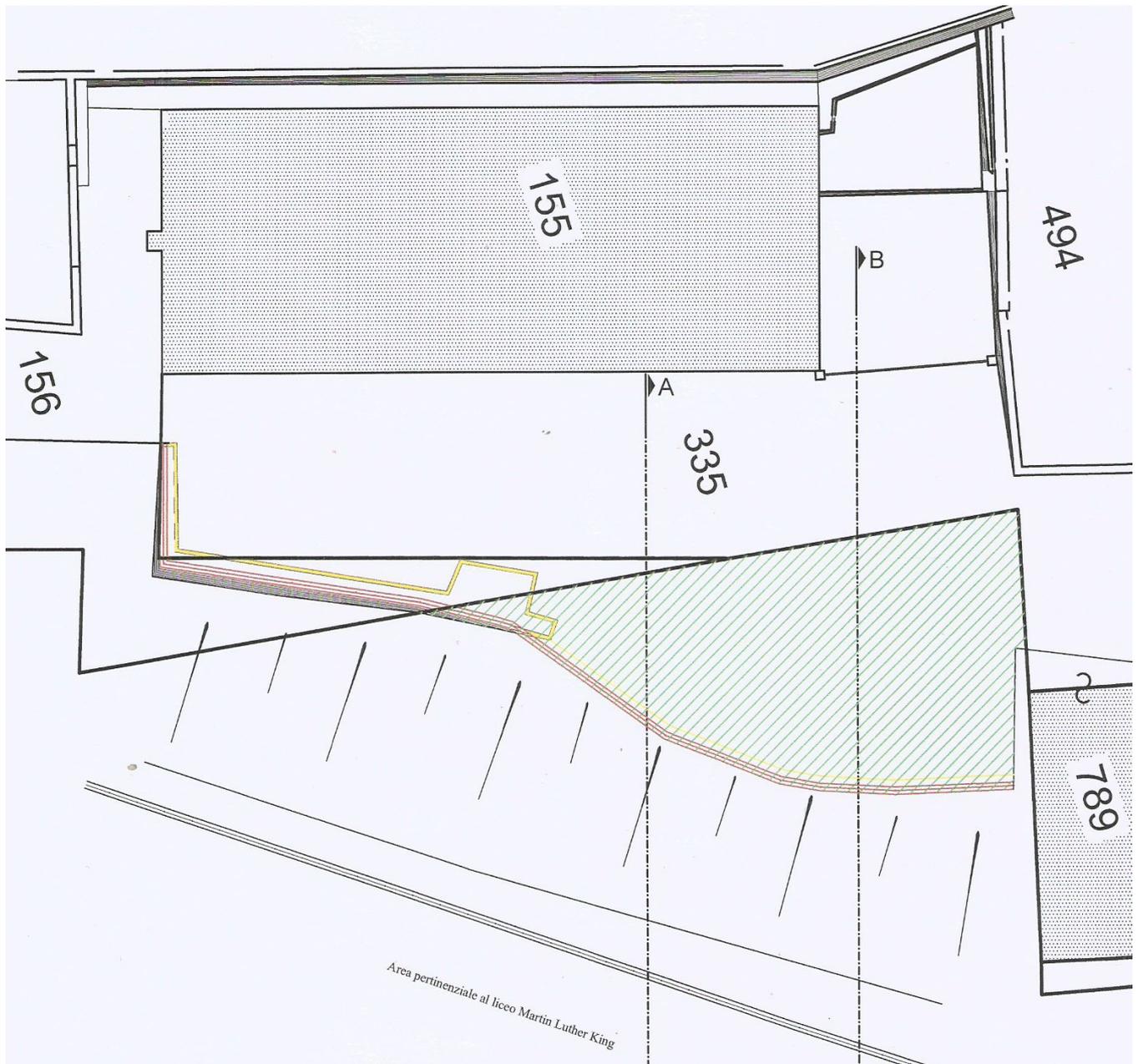
Il terreno ancorchè di proprietà Metropolitana risulta adiacente all'area condominiale del civico 2 di via Castagnola.



La viabilità stradale e l'accesso al medesimo civico risultano collocati sul prospetto diametralmente opposti rispetto a quello ove è collocato il terreno.

Inoltre la viabilità stradale e il civico richiamato risultano sopra quotati rispetto all'appezzamento di diversi metri.

L'area esterna al condominio in esame, collocata alla medesima quota del terreno metropolitano in oggi condominiale, è funzionalmente utilizzata come area grigia.



 Area di proprietà della Città Metropolitana di Genova di superficie circa mq 120

L'appezzamento di proprietà metropolitana potrebbe configurarsi come porzione aggiuntiva dell'odierno mappale 335.

La valutazione in esame tende quindi ad individuare nel terreno in esame una superficie potenzialmente asservibile (unitamente al mappale 335) a possibili usi terziari o residenziali collocati nelle vicinanze.

Il sopralluogo effettuato ha in effetti dimostrato come l'intero piano terra del condominio in esame sia in oggi occupato da un ufficio privato.



In termini di gara a procedura pubblica non si esclude un possibile interessamento anche da parte del civico 2, individuando nella superficie in esame un piccolo reliquato da destinare potenzialmente a posti auto.

Tuttavia in termini estimativi occorre evidenziare come il mappale di proprietà Metropolitana (ancorchè in fase di aggiornamento catastale) si configuri come fondo intercluso e raggiungibile solo ed esclusivamente mediante il transito sul mappale 335.

Sul piano strettamente giuridico il nuovo mappale in fase di stima non risulta contraddistinto da nessuna servitù attiva di passaggio pedonale e/o carrabile sul mappale 335.

Parimenti non definita nessuna potenzialità di diritto di passo sul distacco intercorrente tra via Sturla e il medesimo mappale 335 (circa 100,00 mt).

L'assenza di una sicura e già definita servitù di passo indebolisce inevitabilmente il valore dell'appezzamento di proprietà Metropolitana, in quanto il medesimo appezzamento in fase di gara risulterebbe di scarso interesse per tutti i soggetti estranei al condominio di via Castagnola 2.

In termini estimativi si configura quindi una situazione di mercato derivato con una configurabilità più precisa prossima al "quasi monopolio" ove i possibili acquirenti vengono individuati nei soggetti proprietari degli appartamenti di via Castagnola civ. 2 o nella società Stelio Baldi srl operante al piano terra del medesimo condominio.

Rispetto alla condizione di mercato derivato sopra delineata occorre intervenire evidenziando ulteriori possibili limiti.

Rispetto al soggetto società Bardi srl l'unione tra il mappale 335 e l'appezzamento di proprietà metropolitana potrebbe determinare una condizione di utilità marginale negativa in quanto la superficie complessiva della nuova configurazione potrebbe individuare un sovradimensionamento della superficie a disposizione.

Rispetto ai singoli conduttori del civico 2 il percorso in esame necessiterebbe di una preliminare parcellizzazione dell'intera superficie in circa 4 subalterni da accatastare come singoli posti auto.

Tale procedura ancorché dispendiosa e interamente a carico di Città Metropolitana di Genova, a lato pratico, potrebbe determinare un'alea di parziale non vendita (ovvero dei 4 posti auto se ne riesce a vendere soltanto una parte).

Tale ultimo contesto risulta sufficientemente credibile in virtù della già richiamata configurabilità del terreno Metropolitano ad oggi, rispetto alla servitù di passaggio, NON configurabile come fondo dominante.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, nella consapevolezza che l'iter di alienazione si svilupperà comunque con procedura ad evidenza pubblica, si ritiene utile sviluppare il processo estimativo di area grigia asservita.

La soggettivizzazione del valore connessa all'espletamento della procedura ad evidenza pubblica consentirà di meglio adattare il valore di vendita ai diritti e agli aspetti giuridici sopra richiamati.

Tuttavia ai fini prudenziali di Città Metropolitana, la stima in esame non porterà in detrazione nessun valore potenzialmente correlabile all'utilità marginale coincidente alla condizione di mercato derivato.

L'aspetto valutativo, ai fini di una determinazione del valore, prenderà in considerazione il valore medio degli appartamenti nella microzona attorno alla superficie estimanda al quale verrà applicato un coefficiente di pertinenzialità approfondito nel paragrafo dedicato.

Tale valore ottenuto sarà utilizzato per il calcolo con la superficie dell'area calcolata graficamente.



## **AC-IU-2 Disciplina degli interventi edilizi**

### **Parcheggi privati**

I parcheggi prescritti e privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-IU-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3]

### **Interventi di sistemazione degli spazi liberi**

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- La realizzazione dei parcheggi privati é consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano nel rispetto delle condizioni indicate nella disciplina di livello puntuale.
- Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m e opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq.
- I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a piscine, pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.
- I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

## QUADRO CATASTALE

La porzione indicata in colore verde rappresenta l'area oggetto di stima, ricadente all'interno del Foglio 80 della Sez. I di Genova Mappale 422.

L'area di proprietà Metropolitana andrà frazionata al Catasto Terreni a onere e spese del futuro acquirente.



 Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2020		Data: 08/04/2020 - Ora: 09.36.54 - Fine Visura n.: T18237 Pag: 1									
<b>Dati della richiesta</b> Comune di GENOVA ( Codice: D969Q) Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: GEB Foglio: 62 Particella: 504 Sub.: 4													
<b>Unità immobiliare</b>													
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		GEB	62	504	4	1		B/5	2	29300 m²	Totale: 6749 m²	Euro 37.830,40	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> VIA STURLA n. 63 piano: S1-T-1-2-3-4;													
<b>INTESTATO</b>						<b>DATI ANAGRAFICI</b>		<b>CODICE FISCALE</b>		<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>			
N.						1		AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI GENOVA con sede in GENOVA		80007350103*		(1) Proprieta' per 1000/1000	
Mappali Terreni: Costanti Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 80 - Particella 422													

## IL MERCATO IMMOBILIARE DI GENOVA

Fonte: Agenzia delle Entrate



### Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/STURLA TU.M (V.DEI MILLE-V.STURLA-V.ISONZO-V.TIMAVO-C.SO EUROPA)

Codice zona: C05

Microzona: 79

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1700	2500	L	5,9	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	2000	L	5,5	8,2	L
Abitazioni signorili	Normale	3000	4400	L	8,2	11,4	L
Autorimesse	Normale	1300	1850	L	5,2	7,6	L
Box	Normale	1950	2900	L	6,6	9,8	L
Posti auto coperti	Normale	1700	2450	L	6,4	9,5	L
Posti auto scoperti	Normale	1300	1900	L	5,3	7,9	L

Il valore medio riscontrato per le abitazioni civili è pari ad **euro 2.100,00/mq.**

## OSSERVAZIONI SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stata ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita identificato nel più probabile prezzo di mercato.

Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Territoriali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate, perizie extragiudiziali giurate ecc....

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, **I'Osservatorio del mercato immobiliare**, sito **Borsino Immobiliare.it**, Dea Agenzia del Territorio, **TUTTO CITTA'** Navteo, **FIAIP** Osservatorio sul mercato immobiliare, **REAL VALUE** edizione Scenari Immobiliari, **SCENARI IMMOBILIARI** edizione Scenari Immobiliari, **GOOGLE EARTH**, **PREZZIARIO TIPOLOGIE EDILIZIA**, Collegio degli Ingegneri e Architetti, **DEI Tipografia del Genio Civile**, **UNIONCAMERE** sito istituzionale, **CNEL** sito istituzionale, **ANCE** sito ufficiale, **CONFEDILIZIA** sito ufficiale, **CAMERA di COMMERCIO di GENOVA**, **REPORT MENSILE** edizione Scenari Immobiliari, **ACI Automobile Club d'Italia** sito ufficiale, **MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE** sito istituzionale, **BANCA D'ITALIA** sito ufficiale.

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

## ANALISI DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA

La voce in oggetto riguarda l'analisi dei costi da sostenere per la trasformazione dell'area quale utilizzo per i parcheggi scoperti.

La fonte di riferimento dei prezzi è il Prezziario Regionale della Liguria anno 2020, con particolare riferimento alle Opere Stradali (sez.65 Bitumazioni e grigliati stradali) e alle Opere Edili - Manutenzioni (sez.25 Opere da fabbro).

In assenza di una progettazione esecutiva con misurazioni dettagliate alla data odierna, che comunque sarà a carico del futuro acquirente, si è cercato di analizzare gli aspetti principali di riconfigurazione dell'appezzamento con le relative voci di capitolato e con una valutazione di massima (a corpo) del prezzo di incidenza.

Allo stato attuale la superficie si presenta come una porzione di area esterna senza un adeguato sistema di regimazione delle acque meteoriche, che andrà realizzato con l'installazione di condotte interrato e cadoitoie comprese di pozzetto. Le tubazioni saranno poi collegate alla rete comunale delle acque bianche.

Il costo di tale opera è stimato a corpo in euro 3.000,00.

Sarà poi necessario provvedere a una stesura di Conglomerato bituminoso confezionato con bitumi tradizionali e inerti rispondenti alle norme vigenti e secondo dosature del capitolato speciale d'appalto delle opere pubbliche, per una superficie di circa 120,00 mq calcolata graficamente.

Il costo della voce di cui sopra è valutato a corpo in euro 3.300,00.

Infine occorrerà realizzare un'idonea recinzione dell'area con un cancello in ferro di accesso alla stessa.

Il prezzo di tale opera è valutato in euro 2.500,00.

Prendendo in considerazione le voci di capitolato sopra riportate, si ritiene congrua la cifra complessiva di **euro 8.800,00** per la trasformazione dell'area esterna.

## AREE ESTERNE GRIGIE O VERDI

La voce in oggetto raggruppa tutte le aree pertinenti 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 perziarle 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 pertinente 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 differenziazione sono:

1. Analisi dello standard qualitativo e quantitativo in atto nel micro mercato di riferimento
2. Analisi sopra, sotto o corretto dimensionamento del bene

3. Analisi caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene
4. Analisi fungibilità del bene

La determinazione del coefficiente di differenziazione 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.

È 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 esame l'appezzamento di proprietà metropolitana potrebbe determinare una condizione di utilità marginale negativa in quanto la superficie complessiva della nuova configurazione potrebbe individuare un sovradimensionamento della superficie a disposizione. Da tenere in considerazione anche eventuali future servitù di passaggio per l'accesso.

**DESTINAZIONE D'USO: AREE GRIGIE ASSERVITE A DESTINAZIONI ABITATIVE** [escluse le aree destinate a parcheggio]

**TABELLA 2**

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

RILEVANZA	CENTRI URBANI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
Ordinarietà	RRR	RRR	RRR	RRR	RR
Sovra dimensionamento	RRR	RRR	RRR	RRR	R
Sotto dimensionamento	RRR	RRR	RRR	RRR	R

### TABELLA 3

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

RILEVANZA	CENTRI URBANI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA 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.

Va evidenziata la necessità di percepire la presenza di un possibile mercato di riferimento. In tal caso l'area grigia potrebbe, ad esempio, trasformarsi in parcheggio utilizzato dal condominio o dalla sola società presente al piano terra.

Nella filiera in esame intervengono tutti gli eventuali costi di adeguamento e trasformazione (vedi paragrafo dedicato).

Si ritiene pertanto congruo utilizzare un coefficiente di pertinenzialità dell'area **pari al 15%** del valore delle abitazioni di tipo civile della zona.

*Si ricorda che la valutazione in esame, specie per quanto concerne il prezzo da candidarsi a base d'asta, deve considerarsi come effettuata a corpo e non a misura. La vendita verrà effettuata ed accettata a corpo e non a misura, ai sensi dell'articolo 1538 codice civile.*

*Eventuali differenze nel dimensionamento del bene [essenzialmente connesse al calcolo grafico] non incidono sul valore complessivo che risulta essere congruo in ragione anche di riflessioni di carattere generale, economico, manutentivo e finanziario che prescindono dall'esatta dimensione superficiaria. Trattasi quindi di calcolo che benché scrupolosamente redatto non potrà incidere sul risultato finale della valutazione.*

*Valore medio abitazioni (Agenzia delle Entate) :*

*€ 2.100,00/mq*

*Percentuale pertinenzialità : 0,15*

*Superficie area : 120,00 mq*

*Valore : € 2.100,00 x 0,15 x 120,00 mq = 37.800,00 euro*

*arrotondabile a 38.000,00 euro*

*a dedurre costi di trasformazione : 8.800,00 euro*

*Valore area: 38.000,00 – 8.800,00 = 29.200,00 euro*

*arrotondato a **29.000,00 euro***

# RELAZIONE DI STIMA

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*), in adempimento all'incarico conferitomi redigo la seguente relazione DI congruità inerente l'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite meglio indicato nelle premesse del presente lavoro.

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 (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 di congruità nell'ambito del settore immobiliare, formulato 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 10-15%.

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 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 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.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore dell'area in oggetto, si conferma quale valore complessivo la cifra di:

**€ 29.000,00 (euro ventinovemila/00)**

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi 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 **25.000,00** euro ad un valore massimo prossimo ai **32.000,00**.

**Come già accennato, entro tale oscillazione ogni valore contrattato potrà comunque essere ritenuto sufficientemente congruo.**

Il confronto con il mercato contribuirà quindi a correggere le alee di tolleranza sopra determinate producendo gli assestamenti tipici dell'oggettivizzazione della procedura.

In altre parole la congruità economica complessivamente sopra determinata 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 fin qui esposti.

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

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

Genova, Marzo 2020

