

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di complesso immobiliare "ex Caserma dei Vigili del Fuoco", sito nel comune di Imperia catastalmente individuato NCEU, sez. PM, Fg. 2 mapp. 1098



INDICE

PREMESSA	3
CONSIDERAZIONI PRELIMINARI	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	5
1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	5
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	5
1.2 CARATTERISTICHE DEL BENE IN STIMA	6
1.3 CONSISTENZE STATO DI FATTO	19
1.4 IDENTIFICATIVI E CONSISTENZE CATASTALI	20
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	21
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E SITUAZIONE URBANISTICA DEL BENE	21
2.2 UTILIZZO ATTUALE	25
2.3 ZONA OMI DI APPARTENENZA	25
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	26
3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	26
3.1 SCOPO DELLA STIMA	29
3.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	29
3.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	40
3.4 IPOTESI DI TRASFORMAZIONE	42
4 PROCEDIMENTO A VALORE DI TRASFORMAZIONE	46
4.1 VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO	48
4.2 VALORE DI TRASFORMAZIONE	91
CONCLUSIONI	106

PREMESSA

L'Amministrazione Provinciale di Imperia, con nota prot. n° 8455 del 22/03/2017, ha richiesto a questo Ufficio Provinciale valutazione tecnico-estimativa del complesso immobiliare denominato **“ex Caserma dei Vigili del Fuoco”**, sito nel Comune di Imperia in Via Delbecchi n. 13.

A seguito di nota prot. 15385 del 29/03/2017, con la quale questo Ufficio Provinciale manifestava la propria disponibilità ad eseguire la valutazione richiesta, la Provincia di Imperia ha confermato la richiesta di stima con nota prot. n° 17669 del 10/04/2017.

Con nota prot. n° 19121/2017 del 19/04/2017 è stato trasmesso all'Amministrazione Provinciale di Imperia, l'Accordo di Collaborazione, firmato digitalmente dal Direttore Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Imperia, contenente le condizioni che regolano il rapporto di servizio per l'attività della valutazione immobiliare in questione; detto accordo è stato sottoscritto e inviato dal Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare della Provincia di Imperia in data 27/06/2017 (nostro prot. n° 31545).

In allegato alla richiesta di valutazione sono stati trasmessi:

- relazione di stima riguardante il complesso immobiliare “ex Caserma dei Vigili del Fuoco” redatta dell'ing. Enrico Lauretti, in qualità di Dirigente della Direzione Operativa Ambiente Territorio Urbanistica, dell'Amministrazione Provinciale di Imperia;
- relazione tecnica dello studio tecnico Ingg. Pino & Bertora.

E' stata reperita inoltre, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imperia, copia della richiesta di variante allo Strumento Urbanistico Generale presentata dalla Provincia di Imperia, approvata dal Consiglio Comunale di Imperia in data 27/09/12 e dalla Regione Liguria con delibera n. 448 del 19/04/2013.

Lo scopo della presente stima è quello di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare “ex Caserma dei Vigili del Fuoco”, al fine di una possibile alienazione.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133, in materia di stabilizzazione della finanza pubblica, prevede la redazione del piano delle alienazioni e

valorizzazioni immobiliari. Detto piano contiene l'elenco degli immobili, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di alienazione. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

Con deliberazione di Giunta Provinciale n° 145 del 07/06/2012 e deliberazione di C.P. n° 31 del 29/06/2012 è stato approvato il piano per l'anno 2012.

L'Amministrazione Provinciale di Imperia, ai fini della vendita dell'immobile denominato " ex Caserma dei Vigili del Fuoco" di Via Delbecchi in Imperia, ha effettuato la valutazione di detto immobile, conferendo incarico all'ing. Enrico Lauretti; a seguito di ciò il più probabile valore di mercato è stato valutato pari a 2.235.000,00 €; nel 2013 sono state bandite due aste immobiliari con il predetto prezzo base, per le quali non sono pervenute offerte. Con G.P. 280 del 05/11/2013 il valore di mercato è stato ridotto e sono state bandite altre due gare con base d'asta pari a € 2.039.000,00; anche in questo caso non sono pervenute offerte. Si riporta di seguito il riepilogo vendite/aste trasmesso dall'amministrazione provinciale:

Ex Caserma Vigili del Fuoco

Non risultano vincoli e/o impedimenti in quanto non soggetti a verifica del Ministero dei Beni Culturali

D.D. 521 del 16/07/2014 da perizia di Ing. Lauretti

- I gara 28/08/2013 deserta € 2.235.000,00

- II gara 07/10/2013 deserta € 2.235.000,00

G.P. 280 del 05/11/2013 adeguamento perizia Ing. Lauretti (riduzione 10%)

D.D. 825 del 05/11/2013

- III gara 09/12/2013 deserta € 2.039.000,00

- IV gara 30/12/2013 deserta € 2.039.000,00

L'Amministrazione Provinciale di Imperia ha richiesto nuova valutazione a questo Ufficio Provinciale, al fine di riproporre la vendita del complesso immobiliare.

In data 09/11/2017 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo interno ed esterno, al fine di valutare lo stato dei luoghi.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'immobile in stima si trova nel Comune di Imperia, capoluogo dell'omonima provincia. Il Comune conta circa 43.000 abitanti, ma l'intera area urbana, comprensiva di un vasto entroterra urbanizzato, ne conta circa 70.000, rappresentando di fatto l'agglomerazione più popolosa dopo Sanremo e la prima più estesa della provincia.

Imperia, situata nella Riviera di Ponente, è nata nel 1923 dall'accorpamento amministrativo di due città preesistenti, Oneglia e Porto Maurizio, e dei relativi territori, storicamente e geograficamente distinti. Nei due abitati principali che la compongono si trovano ancora i segni di un passato che ha visto le due località indipendenti ed autonome: due palazzi civici, due chiese principali, due porti, due stazioni.

Storicamente la frazione di Oneglia era dedita all'industria alimentare (olio e pasta soprattutto), mentre quella di Porto Maurizio alla pesca e al turismo.

Negli ultimi anni ha avuto inizio un processo di riconversione nell'industria dei servizi, a partire dalla costruzione del porto turistico.

Il territorio comunale, esteso lungo le valli dei torrenti Impero, Caramagna e Prino, ha giacitura prevalentemente collinare, con fasce pianeggianti nei fondovalle e in prossimità del litorale.

Le innumerevoli attività commerciali/produttive presenti in passato nel centro urbano sono state nel tempo delocalizzate in zone esterne, a seguito del progressivo avanzamento del tessuto urbano residenziale verso le aree più periferiche. Ne deriva che oggi il tessuto urbano si estende, senza soluzione di continuità, fino alle prime frazioni che un tempo costituivano nuclei interni a sé stanti.

La città è servita da numerose vie di comunicazione:

- l'autostrada A10 (Autostrada dei Fiori), che dal confine francese si unisce al resto della rete autostradale italiana, fungendo anche da collegamento veloce dei territori comunali di levante e di ponente con le due uscite di Imperia Est e Imperia Ovest;

- la strada statale 1 Aurelia, che attraversa tutta la città costeggiando il litorale;
- la strada statale 28 che collega il capoluogo con il Piemonte;
- la linea ferroviaria Genova – Ventimiglia (attualmente è stato completato il raddoppio e spostamento a monte della ferrovia, con creazione di una nuova stazione unificata).

1.2 CARATTERISTICHE DEL BENE IN STIMA

Il lotto in esame, denominato “ex Caserma dei vigili del Fuoco di Imperia”, è ubicato nel rione “Ex Ferriere” in prossimità dell’argine destro del torrente Impero, e precisamente nel tratto tra il Ponte Impero ed il Ponte Amerigo Vespucci.

Detto rione, posto in prossimità del centro di Oneglia da cui dista circa 500 mt, ha un’urbanizzazione costituita da edifici residenziali, edificati a partire dagli anni ’50 /’60. La tipologia prevalente è costituita da fabbricati di medie/grandi dimensioni, sviluppati su cinque/sei piani fuori terra, con autorimesse ai piani interrati, attività commerciali/artigianali a piano terra e abitazioni di tipo economico/civile ai piani superiori.

L’area è caratterizzata da una viabilità con disegno regolare, di adeguata larghezza e dotata di un discreto numero di posteggi pubblici.

Nelle vicinanze sono presenti vari servizi pubblici e/o privati come, alcuni istituti scolastici, supermercati, ambulatori medici, banche oltre ad uffici privati e laboratori artigianali.

La nuova stazione ferroviaria di Imperia, inaugurata nel dicembre 2016, si trova a circa 1 km; inoltre un’area verde di quasi 50 mila metri quadri, denominata “Parco San Leonardo”, dista circa 500 mt dal complesso immobiliare in stima.

Il lotto, avente andamento piano altimetrico pressoché pianeggiante, confina ad est con Via Delbecchi, a sud con Via Giovio, a ovest con la via Buonarroto e sul lato nord con fabbricato residenziale di altra proprietà.

STATO DI FATTO

Durante il sopralluogo interno (effettuato in presenza di un tecnico dell’Amministrazione Provinciale) si è potuto verificare lo stato di manutenzione e le caratteristiche costruttive del complesso immobiliare in stima; si conferma la

seguinte descrizione tecnico-illustrativa, riportata nella relazione di stima redatta dall'Ing. E. Lauretti:

“L'edificio in oggetto ricalca, nella parte più vecchia, la tipologia edilizia presente all'intorno, mentre il blocco realizzato negli anni '80 denuncia la modernità del periodo e la finitura perimetrale, delle facciate continue a vetri, ne caratterizza particolarmente l'aspetto.

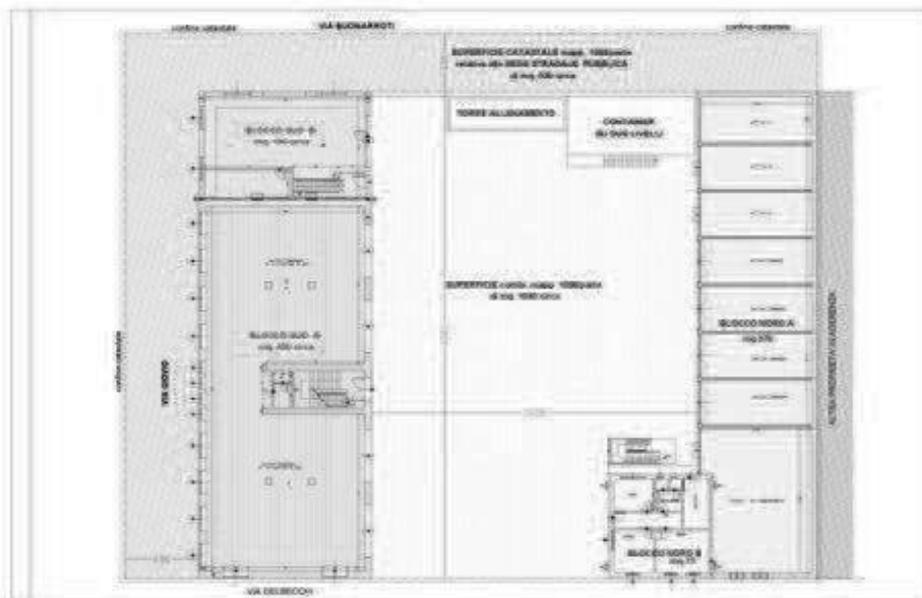
Il complesso immobiliare comprende:

- a) un edificio situato a confine sud formato da due blocchi edilizi adiacenti e comunicanti, costruiti in epoche diverse e con interpiani differenti. La porzione più datata è costituita da tre livelli fuori terra e da un lastrico solare ove si colloca una porzione di piano ad uso soffitte. Il blocco di più recente costruzione è costituito da quattro piani fuori terra con copertura piana;*
- b) un fabbricato posto a confine nord costituito da un piano fuori terra ed una porzione elevata a due piani f.t., situata in fregio a via Delbecchi”.*

La proprietà risulta avere le seguenti caratteristiche dimensionali:

<i>SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA ESISTENTE</i>	<i>Mq 2.527,00 circa</i>
<i>VOLUME LORDO COMPLESSIVO ESISTENTE</i>	<i>Mc 11.000,00 circa</i>
<i>ATTUALE SUPERFICIE COPERTA</i>	<i>Mq 1.100,00 circa</i>

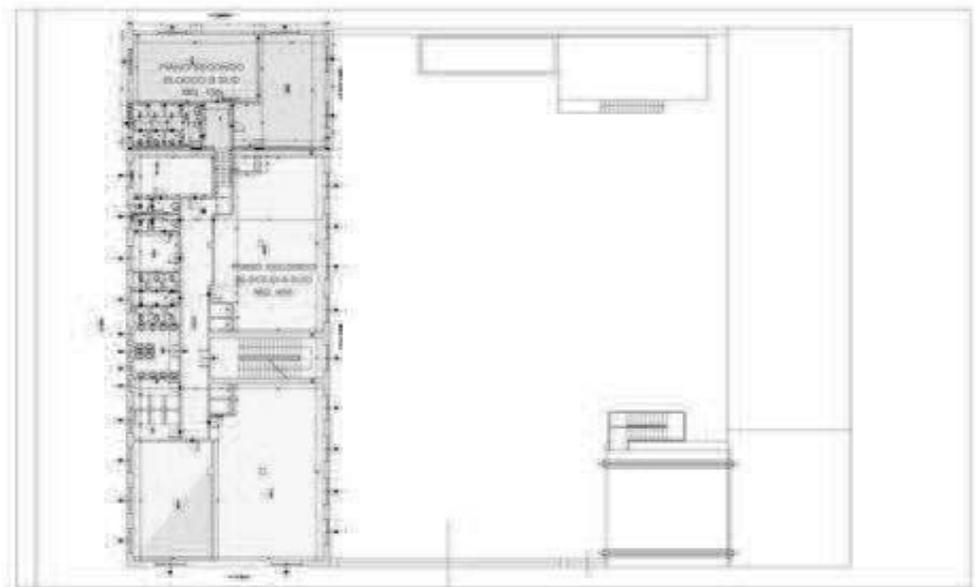
Piano terra (disegno non in scala)

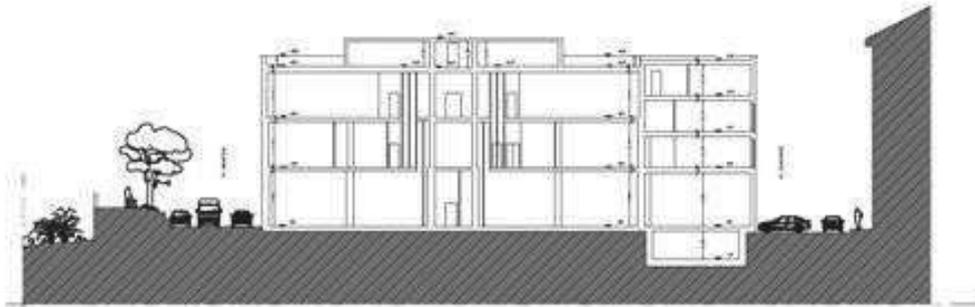


Piano primo (disegno non in scala)



Piano secondo (disegno non in scala)





“Il complesso preso in esame è costituito da due immobili separati tra loro da un cortile chiuso da un muro perimetrale. Il cortile ha accesso carrabile ed è dotato di cancello scorrevole motorizzato.

Parte dell'area in proprietà (mapp. 1098) risulta in oggi adibita a spazi pubblici e nello specifico una superficie di mq 275 circa è adibita a viabilità e/o parcheggi pubblici al servizio di Via Buonarroti e una superficie di mq 255 circa è adibita a viabilità e/o parcheggi pubblici al servizio di Via Giovio.

Il blocco SUD della proprietà, un tempo adibito a caserma dei VV.F., è di forma regolare ed è a sua volta distinto in due corpi: il corpo A è distribuito su tre piani i fuori terra, oltre al piano terreno in cui si trova l'attuale autorimessa (due piani erano adibiti ad uffici e dormitori mentre il piano lastrico è adibito a locali di servizio e centrale termica); il corpo B è anch'esso articolato su tre piani fuori terra oltre al piano terreno ma a differenza dal blocco A tutti i piani erano adibiti ad uffici o dormitori ed inoltre è caratterizzato dalla presenza di una piccola porzione di piano totalmente interrato.

La distribuzione verticale avviene tramite una scala principale, posta in posizione baricentrica, di ampie dimensioni con struttura portante in calcestruzzo armato ed una scala secondaria che permette il collegamento solo interno tra i piani. Dai disimpegni posti ai vari piani si accede ai locali un tempo adibiti ad uffici e/o spazi di ritrovo e/o dormitori degli addetti al servizio.

Tutti i locali risultano dotati di ampie finestrate con serramenti in alluminio e vetro camera. Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati mentre i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di gres e/o graniglia di marmo, le

porte interne sono in legno tamburato e/o in alluminio ovvero del tipo antincendio.

Le autorimesse sono dotate di ampi portoni sezionali scorrevoli.

L'impianto elettrico risulta non più conforme alla normativa di sicurezza mentre l'impianto di riscaldamento risulta centralizzato e servito da una centrale termica, posta al piano lastrico, avente solo tre anni di funzionamento benché ormai datata.

Il blocco NORD della proprietà è anch'esso distinto in due corpi di cui l' "A" è disposto su un solo piano fuori terra ed ha copertura piana non utilizzata, mentre il corpo "B" è disposto su due piani di forma regolare e copertura piana. Il corpo "A" è destinato ad uffici, autorimessa e magazzino; il corpo "B" è destinato interamente ad uffici. La struttura portante del blocco NORD è in calcestruzzo armato e/o in acciaio a vista a sezione circolare. L'accessibilità al piano primo del corpo "B" avviene tramite una scala in acciaio esterna posta sul sedime del cortile interno.

I locali del corpo "A" sono confinanti su un lato con altra proprietà ed hanno aperture solo sul lato sud verso il cortile interno; essi risultano con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e dotati di pavimenti in piastrelle di gres. I locali del corpo "B" sono dotati di pavimentazione in piastrelle di gres e pareti vetrate.

L'impianto elettrico è di tipo consuetudinario e necessita di aggiornamento mentre il riscaldamento risulta realizzato con ventilconvettori elettrici.

Il cortile, avente una superficie di mq 1040 circa, è pavimentato in asfalto ed al suo interno, lungo il muro di confine sul lato ovest, risultano essere presenti un container distribuito su due livelli e "la torre di allenamento".

RIPRESE FOTOGRAFICHE EFFETTUATE IN FASE DI SOPRALLUOGO

BLOCCO SUD



Interni blocco sud Porzione più datata





Porzione più recente



BLOCCO NORD

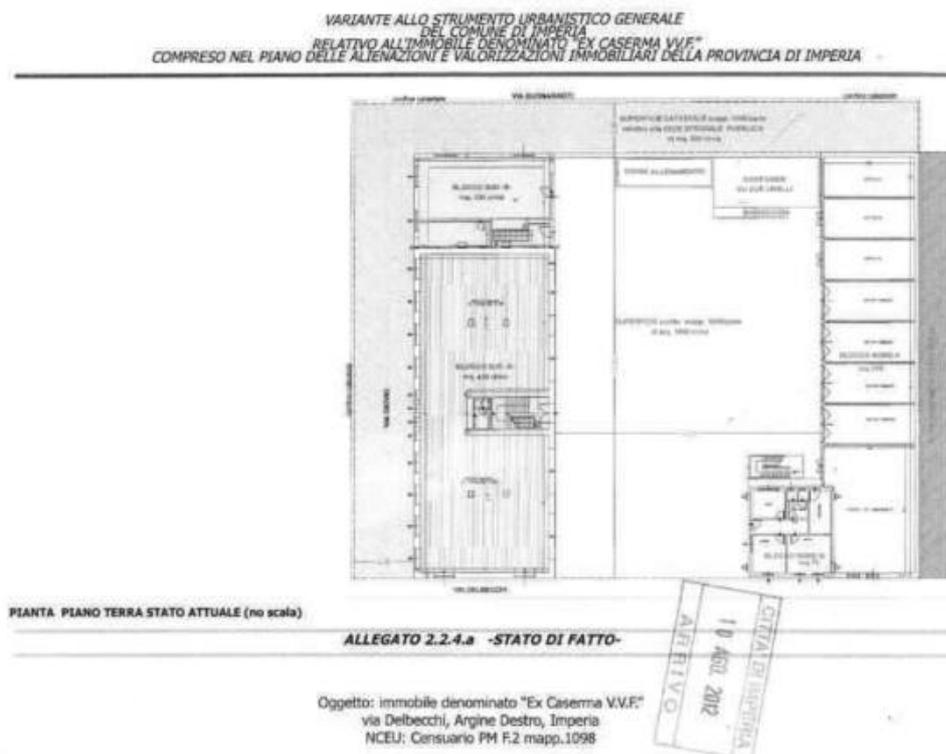




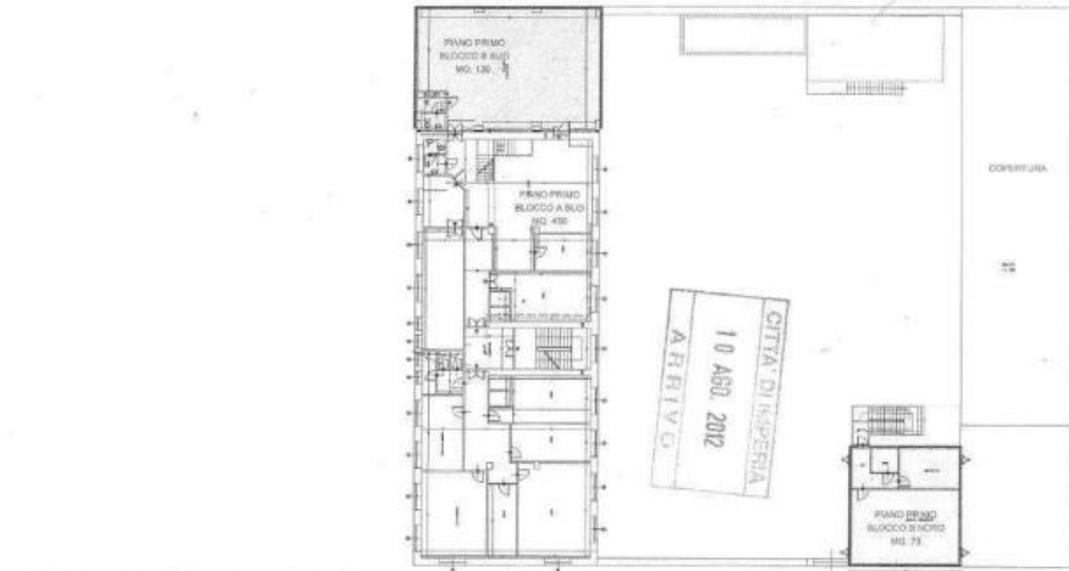
Come si evince dalla documentazione fotografica, le porzioni più datate si trovano in totale stato di abbandono con evidenti segni di degrado.

Si riportano di seguito le rappresentazioni grafiche, relative allo stato di fatto, contenute nella variante allo strumento urbanistico generale presentato dalla Provincia di Imperia e approvato in data 27/09/2012 dall'Amministrazione Comunale di Imperia.

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



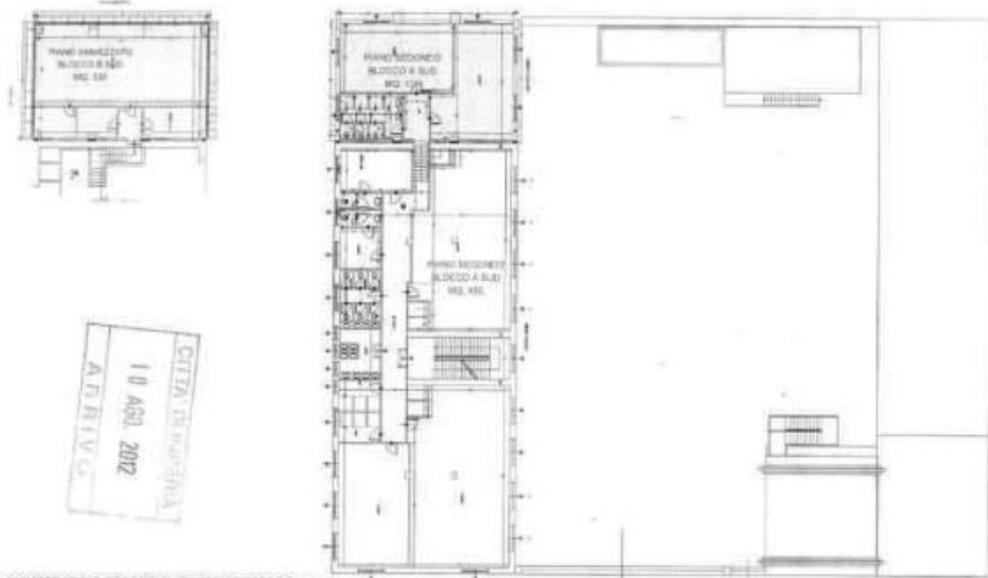
VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE
DEL COMUNE DI IMPERIA
RELATIVO ALL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CASERMA V.V.F."
COMPRESO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA



PIANTA PIANO PRIMO STATO ATTUALE (no scala)

ALLEGATO 2.2.4.b -STATO DI FATTO-

VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE
DEL COMUNE DI IMPERIA
RELATIVO ALL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CASERMA V.V.F."
COMPRESO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA



PIANTA PIANI AMMEZZATO E SECONDO STATO ATTUALE (no scala)

ALLEGATO 2.2.4.c -STATO DI FATTO-

VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE
DEL COMUNE DI IMPERIA
RELATIVO ALL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CASERMA V.V.F."
COMPRESO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA



1.3 CONSISTENZE STATO DI FATTO

Le consistenze dello stato di fatto, con le relative descrizioni, sono desunte dalla relazione di stima dell'ing. E. Lauretti .

-“Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici ed i volumi sono stati rilevati dagli elaborati allegati alla proposta di Variante Urbanistica del luglio 2012 a firma dell’Arch. Cinzia Amabile e successivamente verificati in sede di vari sopralluoghi compiuti presso l’immobile”;

- "Ai sensi della normativa sopra descritta non è stata considerata l'intera superficie lorda posta a livello del lastrico solare in quanto adibita a locali di servizio e centrale termica”;

-“Parte dell’area in proprietà (mapp. 1098) risulta in oggi adibita a spazi pubblici e nello specifico una superficie di **mq 275 circa** è adibita a **viabilità e/o parcheggi pubblici** al servizio di Via Buonarroti e una superficie di **mq 255 circa** è adibita a **viabilità e/o parcheggi pubblici** al servizio di Via Giovio”Il cortile ha una superficie di mq 1040 circa”.

La proprietà risulta avere le seguenti caratteristiche dimensionali:

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA ESISTENTE Mq 2.527,00 circa

VOLUME LORDO COMPLESSIVO ESISTENTE Mc 11.000,00 circa

La superficie lorda coperta totale di mq 2.527 risulta così suddivisa:

- a) Superficie lorda piano terra blocco Sud – A mq 450
- b) Superficie lorda piano terra blocco Sud – B mq 130
- c) Superficie lorda piano terra blocco Nord – A mq 370
- d) Superficie lorda piano terra blocco Nord – B mq 73
- e) Superficie lorda piano primo blocco Sud – A mq 450
- f) Superficie lorda piano primo blocco Sud – B mq 130
- g) Superficie lorda piano primo blocco Nord – B mq 73
- h) Superficie lorda piano secondo blocco Sud – A mq 450
- i) Superficie lorda piano secondo blocco Sud – B mq 130
- j) Superficie lorda piano ammezzato blocco Sud – B mq 130
- k) Superficie lorda piano terzo blocco Sud – A mq 141

La superficie scoperta ad utilizzo del complesso, al netto delle porzioni ad uso della viabilità/parcheggi pubblici, è pari a circa 1040 mq.

1.4 IDENTIFICATIVI E CONSISTENZE CATASTALI

Il bene in esame è così identificato:

CATASTO FABBRICATI - Comune di IMPERIA

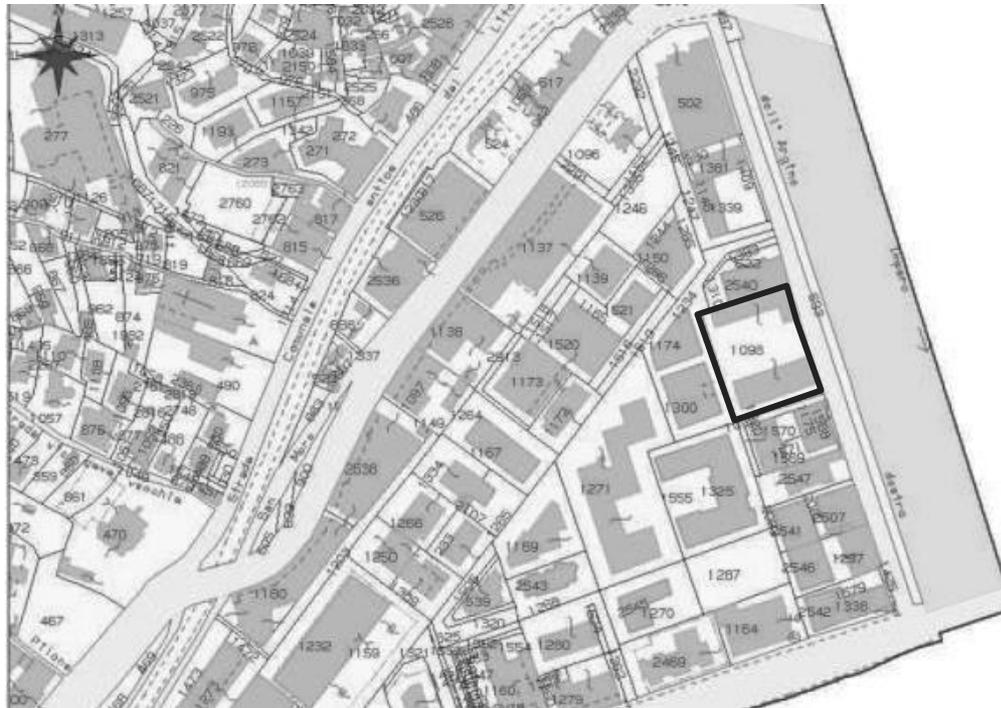
Sez.	Fg.	P.lla	Sub	Ctg.	classe	Consistenza (mc)	Sup. Catastale	Rendita (€)	indirizzo
PM	2	1098	-	B4	3	25.928,00	--	22.764,27	Via Antonio Delbecchi,13

CONSISTENZE CATASTALI

SUPERFICIE CENSUARIA mappale 1098	Mq 2.585,00
VOLUME LORDO COMPLESSIVO ESISTENTE	Mc 25.928,00

Si rileva una evidente difformità tra la volumetria lorda riportata nella documentazione catastale (25.928 mc) e quella indicata nella proposta di variante al P.R.G (11.000 mc); da verifiche effettuate risulta corretta la volumetria pari a 11.000 mc.

ESTRATTO CATASTALE



2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

Si riporta quanto segnalato nella relazione di stima dell'Ing. E. Lauretti:

“Al fine di accertare la destinazione d’uso prevista dall’originario titolo edilizio e la regolarità edilizia dell’immobile oggetto di perizia, sono state svolte indagini presso il competente Ufficio Tecnico comunale di Imperia e presso gli archivi della Provincia, accertando che il primo intervento edificatorio è avvenuto presumibilmente nell’anno 1953. Successivamente sono state acquisite varie licenze edilizie di cui una (senza numero) in data 14/11/1972, una (rinnovo) in data 15/04/1975, la n° 74 del 05/04/1977, la n° 359 del 15/12/1980, la n° 315 del 19/10/1988 e la n° 116 del 08/04/1992.

L’immobile risulta di proprietà dell’Amministrazione Provinciale dalla data della sua costruzione”.

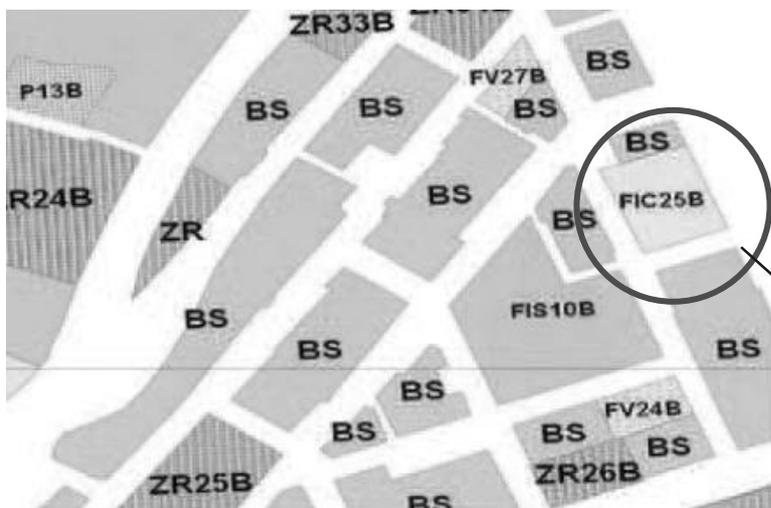
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E SITUAZIONE URBANISTICA DEL BENE

Sulla base di quanto riportato nella relazione di stima, redatta dal Dirigente della Direzione Operativa Ambiente Territorio Urbanistica della Provincia di Imperia, e da verifiche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Imperia, risulta che:

“Il primo intervento edificatorio è avvenuto presumibilmente nell’anno 1953. Successivamente sono state acquisite varie licenze edilizie di cui una (senza numero) in data 14/11/1972, una (rinnovo) in data 15/04/1975, la n° 74 del 05/04/1977, la n° 359 del 15/12/1980, la n° 315 del 19/10/1988 e la n° 116 del 08/04/1992”.

“Il Piano Regolatore Generale del comune di Imperia, approvato con DPGR n° 46 del 24.02.1999, inseriva il complesso immobiliare nella zona “ FIC25/B – zona di interesse comune “ normata dall’art. 59.

*Con deliberazione della Giunta Provinciale n° 145 del 07/06/2012 e deliberazione di C.P. n° 31 del 29/06/2012 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni degli Immobili Provinciali per l’anno 2012 e ne stabilisce espressamente la loro destinazione urbanistica. Con detta approvazione l’Amministrazione Provinciale ha stabilito per lo stabile denominato “ Ex Caserma dei Vigili del Fuoco di Imperia ” – oggetto della presente perizia – di avvalersi della procedura prevista dall’art. 29 della citata L.R. 37/2011 proponendo la **variazione della zonizzazione urbanistica da “ZONA Fic 25B / zona di interesse comune” a “ZONA ZR xx-ristrutturazione urbanistica”.***



ora ZRxx

L’Art. 25 disciplina le Zone “ZR” di ristrutturazione urbanistica, per le norme di carattere generale.

La tabella di zona ZR “ex caserma dei Vigili del Fuoco” riporta i seguenti specifici parametri edilizi:

lotto: mq 2.600 (al lorda della porzione già adibita a sede stradale e/o parcheggi)

modalità di intervento: concessione edilizia convenzionata

volume max: mc 13.500

altezza max: ml 18

Le modalità di intervento sono quelle delle zone ZR dove sono ammessi:

- mediante titolo abilitativo semplice interventi di MS,RR, RS, RL, RI (art. 8 NTA) con incremento di volume contenuto nel 20% dell'edificio esistente (max 120 mc)

*- mediante Concessioni Edilizie Convenzionate o S.U.A. con incremento di volume superiore al 20%, secondo quanto espressamente indicato nelle tabelle di zona. **Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione.***

*Nella zona "ZR xx" è **assentibile il cambio di destinazione d'uso** nell'ambito delle categorie definite ammissibili nelle zone residenziali F1, F2, F3, F4, F6, F7, F8, F8bis, F9, F12, F16, F21, F22, F23, F24, F27, F28.*

Norme di progettazione ambientale

Al fine di una idonea composizione architettonica è consentito, anche in deroga alle distanze contenute nelle tabelle di zona, l'allineamento sia dei fabbricati sui fronti strada e fra di loro sia delle gronde tra edifici allineati sullo stesso fronte.

I progetti di ristrutturazione urbanistica devono verificare la validità delle soluzioni proposte producendo apporti specifici alla riqualificazione della città intrinseca all'ampiezza del loro ambito: alleggerendo la sosta delle autovetture sulla rete viaria esistente e migliorandone l'illuminazione pubblica, garantendo la permeabilità di tutte quelle aree verdi o libere da edificazione all'interno dell'abitato con la prescrizione del ripristino del verde di superficie in caso di costruzione di manufatti interrati; conservando e infoltendo la vegetazione di alto fusto, eventualmente già a dimora in loco, o creandola attraverso il ricorso a essenze prevalentemente autoctone o naturalizzate.

Il Piano Territoriale Provinciale – Quadro Fondativo / Uso del suolo – classifica l'area in cui ricade l'immobile come Ambito Residenziale Saturo.

Parte del suolo oggetto delle operazioni di recupero e ristrutturazione urbanistica dovrà essere ceduta al Comune in conto oneri di urbanizzazione, fatta salva la possibilità di monetizzare tali oneri o di consentire la cessione di

suoli facilmente accessibili dall'ambito dell'intervento o in ambiti diversi ritenuti idonei.

L'area del parcheggio pertinenziale al servizio di Sp non può scendere, per ogni quota di 10 mc di volume, al di sotto di 1,50 mq se destinata a F3, F4, F6, F12 e al di sotto di 2,40 mq se destinata a F7, F8, F8bis e F9.

Il Comune di Imperia, con Delibera del Commissario Straordinario n. 47 del 27.09.2012 ha dato l'assenso alla variante al PRG ed ha disposto l'indizione della conferenza dei servizi per l'approvazione della variante suddetta e, successivamente con Delibera n. 4 del 02.03.2013 ha trasmesso alla Regione le ulteriori precisazioni in merito.

La Giunta della Regione Liguria, con Deliberazione n. 448 del 19/04/2013, ha approvato la variante al PRG, con seguente prescrizione:

“la volumetria massima ammissibile per l'intervento di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nel complesso della ex Caserma dei Vigili del Fuoco di via Delbecchi, non può superare l'indice fondiario di 5 mc/mq e pertanto, in rapporto all'estensione del lotto di intervento dichiarato di 2.600 mq, il volume di 13.000 mc.”

Il PTCP vigente classifica l'area in cui ricade l'intervento nel seguente regime normativo:

-Assetto Insediativo: TU (Tessuto Urbano art. 38 delle norme di attuazione), dove prevalgono rispetto agli obiettivi del Piano le più generali problematiche di ordine urbanistico.

-Assetto Geomorfologico: MO-B (modificabilità di tipo B).

L'area non è assoggettata ai vincoli di tutela delle bellezze naturali e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria ha comunicato che l'immobile non presenta i requisiti di interesse ex D.Lgs 42/2004.

Il Piano di Bacino del Torrente Impero e Rii minori, ambito n. 6, classifica l'area come:

-Rischio geomorfologico “Pg0” (aree a pericolosità molto bassa).

-Pericolosità o suscettività al dissesto “R0” (rischio lieve o trascurabile).

2.2 UTILIZZO ATTUALE

Il complesso immobiliare, adibito in passato a caserma dei Vigili del Fuoco, allo stato attuale risulta inutilizzato ormai da diversi anni, in evidente stato di abbandono e degrado.

2.3 ZONA OMI DI APPARTENENZA

Il compendio immobiliare in esame ricade in **Zona OMI "B2" – Fascia centrale – ZONA FERRIERE, ZONA COMUNE, BORGO S. MORO.**



L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riporta le seguenti valutazioni di mercato:

Comune: IMPERIA

Semestre: 2017/1

Fascia: Centrale	Zona: B2	Microzona: 2
Descrizione: ZONE FERRIERE, ZONA COMUNE, BORGO S.MORO		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	CF	% IA.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	N	P	2400	3200	L	7	10,2	L	3,5	3,8	F	25	30
Box	N	P	1800	2500	L	8	11,5	L	5,3	5,5	F		
Posti auto coperti	N	P	1300	1500	L	6	7	L	5,5	5,6	F		
Posti auto scoperti	N	P	1000	1300	L	4,4	6	L	5,3	5,5	F		
Autorimesse	N	P	1600	2150	L	7	10	L	5,3	5,6	F		
Abitazioni civili	O		2750	4100	L	7,2	10,8	L	3,1	3,2	F	25	30
Abitazioni civili	N	P	1600	2200	L	4,1	5,7	L	3,1	3,1	F	25	30
Abitazioni di tipo economico	N	P	1500	2000	L	4,5	6,2	L	3,6	3,7	F	25	30

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	CF	% IA.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1700	2600	L	7	11	L	4,9	5,1	F		
Magazzini	N	P	900	1400	L	4,6	7,1	L	6,1	6,1	F	20	30

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Lo scopo della stima, accennato in premessa, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede, infatti, l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

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

Teoricamente tutti gli aspetti economici, in regime di mercato perfetto, tendono al **valore di mercato** che può essere definito come “...il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data di valutazione, da considerare valido per un periodo limitato di tempo, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore a un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni”.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il “giudizio di valore” sia fondato sulla comparazione.

Le metodologie che conducono alla valutazione di un bene devono dunque basarsi sul confronto tra beni economici; questo può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, in relazione alla disponibilità e qualità dei dati rilevabili dal mercato:

- la **metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici e utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno per l'applicabilità dei procedimenti diretti di stima sono:

- esistenza di beni simili a quello da stimare (omogeneità);
- sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo all'epoca di stima).

E' evidente quindi che, nella stima del valore di mercato, l'utilizzo della comparazione diretta è il procedimento più fedelmente interprete del mercato - che quindi rappresenta l'opzione da preferire, se praticabile - ma anche quello per la cui applicabilità occorre che si realizzi il maggior numero di condizioni al contorno.

Nell'ambito dei procedimenti comparativi, l'Agenzia ha scelto di adottare quello di natura empirica derivato dal **Market Comparison Approach (MCA)**; tale procedimento permette di ampliare l'indagine di mercato, includendo nel set di confronto anche immobili che per qualche caratteristica si allontanano dal campione ideale.

Quando non ricorrono le condizioni necessarie all'applicazione della metodologia diretta, si dovrà scegliere, secondo il tipo di dato mancante, uno tra i rimanenti procedimenti indiretti consolidatisi nella teoria e nella pratica estimale, al fine di poter esprimere il giudizio di valore.

Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, come quello della compravendita di beni simili, ma indirettamente, per esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella oggetto di valutazione

(reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

L'utilizzo delle metodologie indirette per la stima del valore di mercato di un immobile si attua mediante:

- **l'approccio tecnico del costo** (*cost approach*), ricercando ad esempio il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, in base al cosiddetto principio di sostituzione/surrogazione: *“nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile e ai costi necessari per realizzare un immobile con utilità funzionali simili”*; i procedimenti riconducibili all'approccio del costo sono: il procedimento del costo di produzione (*costo di rimpiazzo*) e il procedimento del costo di riproduzione deprezzato (*costo di sostituzione*);
- **l'approccio finanziario** (*income approach*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene. Questo approccio consente, in sintesi, di ricercare il valore di capitalizzazione ponendo in relazione il reddito e il saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Nella tradizione estimale italiana esistono infine altri aspetti economici che possono considerarsi derivati da quelli già riferiti e che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato. In tal caso il valore sarà definito dalla differenza, all'epoca di stima, fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, sia cioè in grado di fornire le stesse utilità. In tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato equiparandolo alle spese sostenibili per surrogare il bene e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;

- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora il bene analizzato sia definibile come bene “accessorio”, in quanto parte integrante di un complesso omogeneo il cui valore ne risulta non proporzionalmente accresciuto. In tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato del bene come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

3.1 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è quello di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato del bene di cui trattasi, al fine di una possibile alienazione dell'edificio stesso.

3.2 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

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura della Direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare Servizi Estimativi (data di pubblicazione 31/05/2017-periodo di riferimento anno 2016).

In particolare l'Osservatorio Immobiliare elabora per il mercato residenziale (settore che è normalmente ritenuto il più rappresentativo del trend generale del mercato immobiliare) un focus a livello regionale (Statistiche regionali-mercato immobiliare residenziale- LIGURIA – anno 2016).

L'OMI analizza il mercato suddividendolo in zone omogenee servendosi di alcuni indicatori generali, a tale proposito si riporta il glossario dei termini utilizzati:

MACROAREE PROVINCIALI	Le macroaree provinciali sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).
VAR % NTN	È la variazione percentuale del numero di compravendite normalizzate (NTN) del semestre in esame rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente.
% NTN PROVINCIA O COMUNE	E' la quota percentuale di compravendite (NTN) di ciascuna macroarea provinciale o comune rispetto al totale delle compravendite (NTN) della provincia o la quota % del NTN di ciascuna zona OMI rispetto al totale del comune.
IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)	Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
QUOTAZIONE €/m²	Per le macroaree provinciali la quotazione è calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale della provincia. La quotazione in €/m ² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali valorizzate in quella zona. Inoltre, nell'analisi nel dettaglio delle zone OMI del comune capoluogo, la quotazione media comunale è la media pesata delle quotazioni di zona, ponderata con lo stock abitativo di ogni zona rispetto allo stock comunale.
VAR % QUOTAZIONE	È la variazione percentuale della quotazione del semestre in esame rispetto al semestre precedente.
NUMERO INDICE	E' il rapporto tra la quotazione del semestre in esame rispetto alla quotazione del I semestre 2004 moltiplicata per 100.
DIFFERENZIALE	Rapporto tra la quotazione media di una zona OMI rispetto alla quotazione media pesata del comune.

Si riporta di seguito l'analisi dell'andamento del mercato immobiliare, comparando i dati del 1° semestre 2016 con l'anno 2015, riferita alle quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Ai soli fini statistici, i dati sono stati elaborati esaminando l'intera provincia e singolarmente il capoluogo.

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Genova	9.740	21,9%	49,60%	1,76%	0,31
Imperia	3.027	19,0%	15,42%	1,49%	0,23
La Spezia	2.427	22,0%	12,36%	1,64%	0,29
Savona	4.442	33,1%	22,62%	1,69%	0,42
LIGURIA	19.637	23,8%	100,00%	1,68%	0,32

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Genova	6.631	22,9%	74,72%	2,02%	0,37
Imperia	454	20,4%	5,12%	1,59%	0,26
La Spezia	1.151	31,6%	12,96%	2,18%	0,52
Savona	639	22,9%	7,20%	1,78%	0,33
LIGURIA	8.875	23,8%	100,00%	2,00%	0,38

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

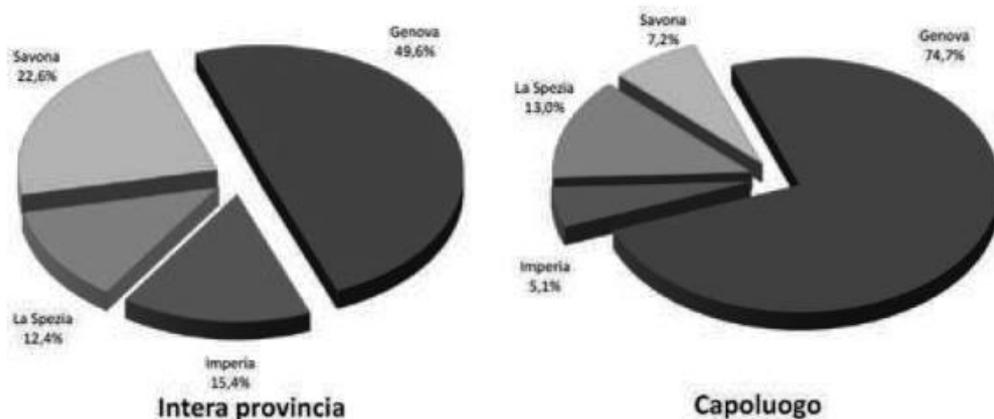
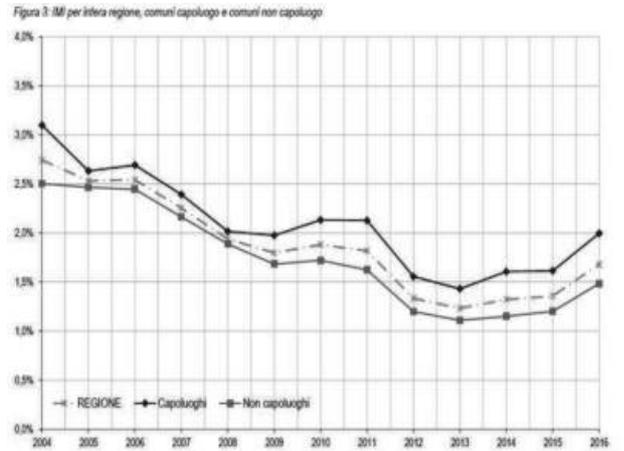
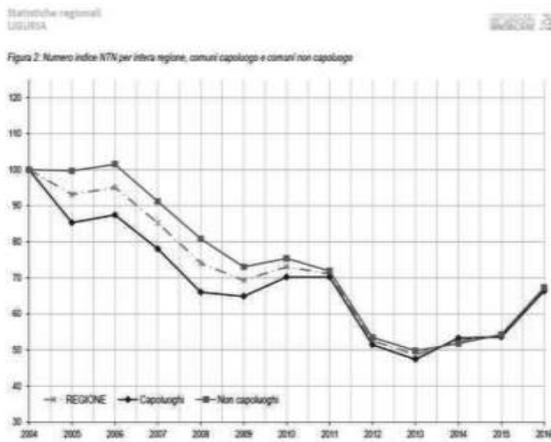


Figura 2: Numero indice NTN per intera provincia, capoluoghi e non capoluoghi



Statistiche regionali
LIGURIA

Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

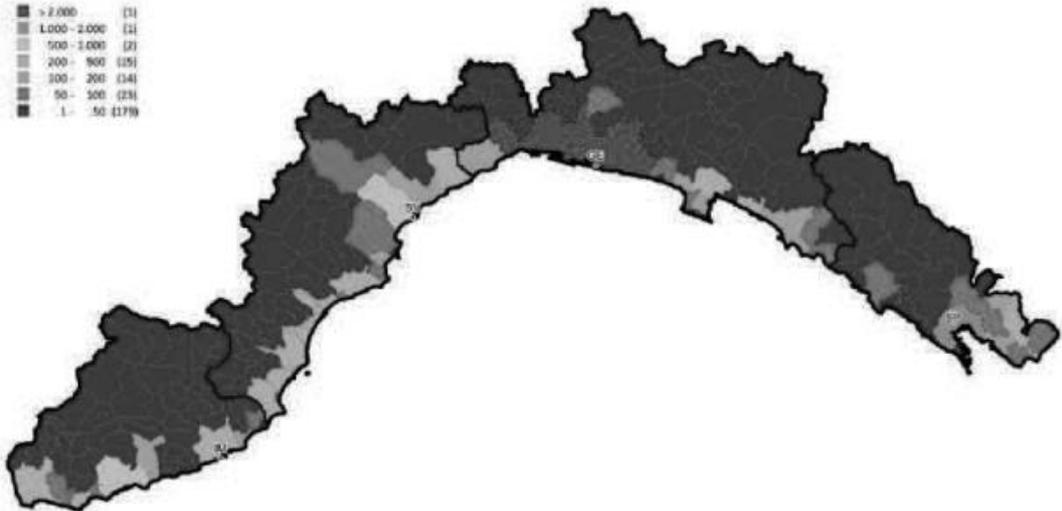
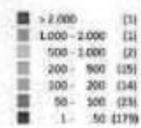
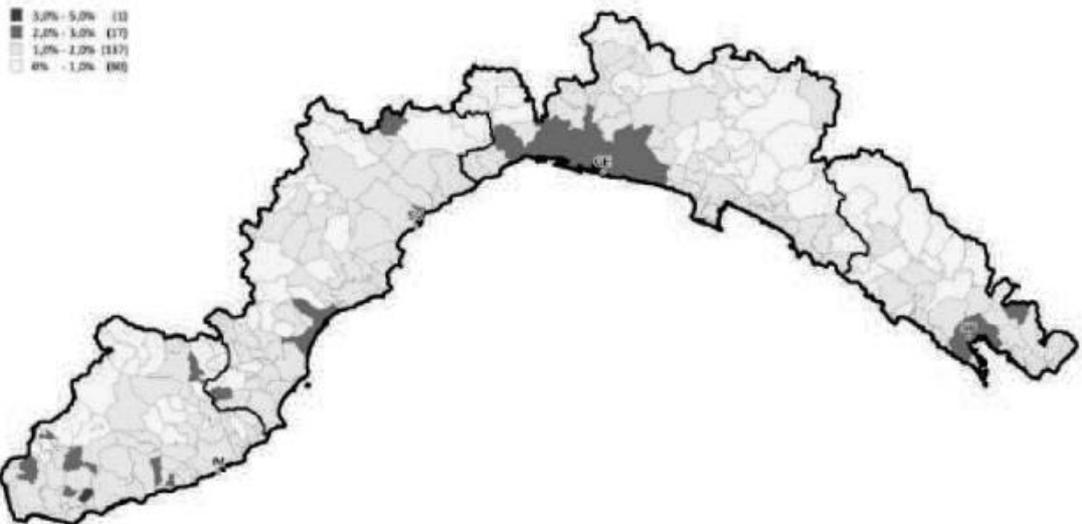


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Di fatto nel 2016 quasi la metà delle NTN registrate si è verificato nella provincia di Genova (49,6%) a seguire Savona (22,6%), Imperia (15,4%) e infine La Spezia (12,4%). Se invece si confrontano i quattro capoluoghi in dato Genovese (numero di NTN registrate nel 2016) è ancora più significativo (74,7%), mentre il secondo capoluogo caratterizzato da un mercato più attivo è stato La Spezia, che ha assorbito il 13% delle NTN regionali seguono Savona (7,2%) e Imperia (5,1%).

Statistiche regionali
LIGURIA



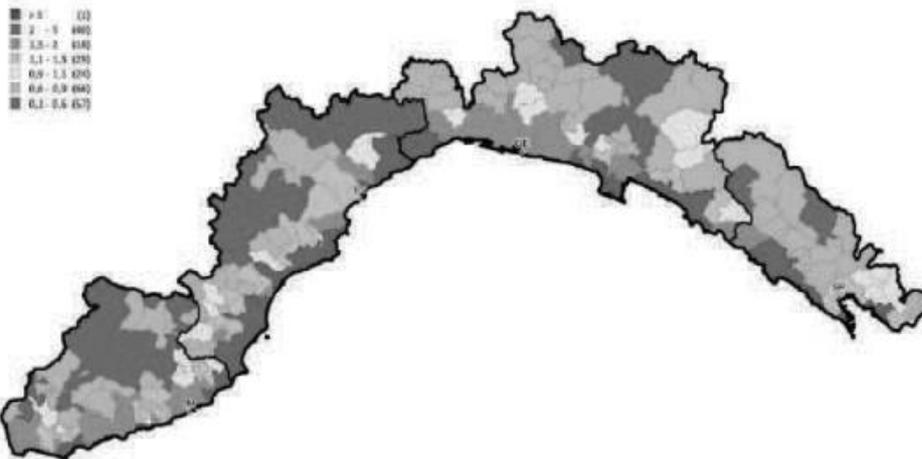
Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
Genova	2.301	-4,1%	2.618	-2,0%
Imperia	2.414	-1,3%	2.353	-0,6%
La Spezia	1.662	-2,4%	1.907	-2,1%
Savona	2.176	-0,5%	2.976	0,1%
LIGURIA	2.223	-3,5%	2.573	-1,0%

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.

Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



Le quotazioni medie dei singoli comuni sono rappresentate con un differenziale rispetto alla media nazionale. La mappa tematica evidenzia come i valori massimi delle quotazioni medie, riferite al segmento residenziale, siano concentrate, anche in questo caso, nei comuni della costa: in particolare nel levante genovese e su quasi tutta la riviera del Savonese.

FOCUS provinciale - Imperia

La Provincia di Imperia ha un territorio con insediamenti eterogenei, in funzione delle diverse caratteristiche geomorfologiche e realtà economiche ivi presenti. Si sviluppa su una superficie di circa 1.155 km².

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

Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree è stato determinato dall'omogeneità dei territori in base alle caratteristiche geografiche, sociali, infrastrutturali e immobiliari. Per la sua particolare orografia sono rappresentate di fatto 3 fasce: quella costiera in cui ricadono le macroaree Capoluogo (Imperia), Dianese a est, Riviera dei Fiori e Intemelìa a ovest; la fascia intermedia con le macroaree Colline valle Impero e Colline Sanremesi; la fascia interna con la macroarea Comuni Montani. Le peculiarità della fascia costiera hanno nel tempo determinato un uso prevalente a scopo turistico delle zone rivierasche, con presenza rilevante di unità immobiliari "secondo case" nonché attività turistico-ricettive (alberghi, residence, campeggi e stabilimenti balneari) utilizzate, oltre che nella stagione estivo-balneare, anche in altri periodi dato il clima mite e i collegamenti con località del Piemonte e della Lombardia. Quanto sopra ha in genere comportato, nella fascia litoranea, una domanda storicamente preponderante sull'offerta, che unita alla propensione per l'investimento immobiliare ha determinato nel passato delle quotazioni anche elevate.

La Tabella 25 evidenzia che il numero di transazioni normalizzate (NTN) nel corso dell'anno 2016, nell'intera Provincia di Imperia, sono state 3.027, con una variazione percentuale positiva rispetto al 2015 di +18,0%; tale dato rappresenta l'1,49% dello stock immobiliare compravenduto nel 2016 nello stesso ambito provinciale (IMI). In particolare le macroaree interessate dal rialzo positivo delle NTN sono Colline Sanremesi (+31,7%), Intemelìa (+29,1%), a seguire Dianese (+21,3%), Capoluogo (+20,4%) e Riviera dei Fiori (+20,1%) dove è rilevante la presenza della Città di Sanremo; in flessione invece la variazione di NTN per le macroaree Colline Valle Impero (-11,0%) e Comuni Montani (-7,1%).

Si osserva che il numero di transazioni normalizzate nella macroarea Riviera dei Fiori, in cui ricade la città di Sanremo, sono state 1.427 e rappresentano ben il 47,13% di tutte le transazioni avvenute in provincia; quelle della macroarea Capoluogo sono state 454, con un'incidenza a livello provinciale del 15,01%.

Statistiche regionali
LIGURIA



La provincia – Imperia

Figura 16: Macroaree provinciali di Imperia

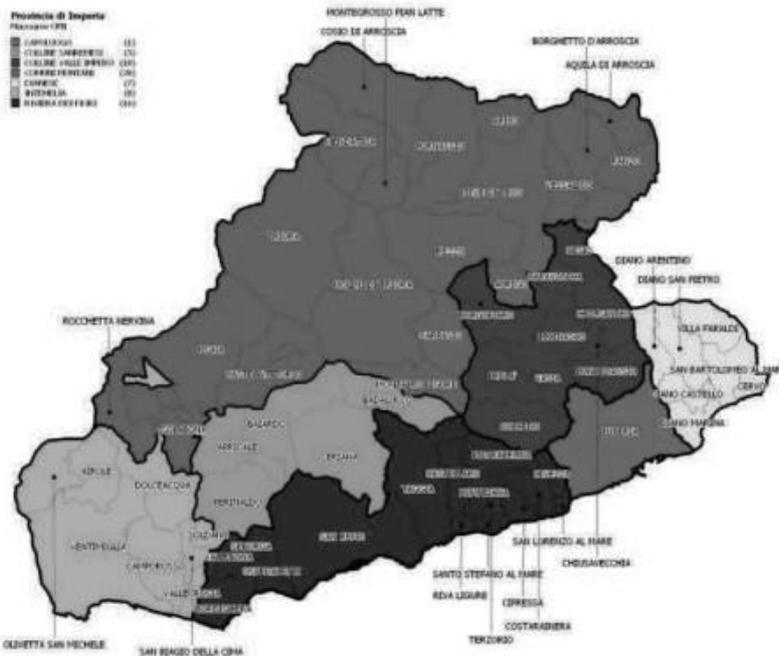


Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Colline Sanremesi	104	31,7%	3,45%	1,58%	0,37
Colline Valle impero	86	-11,0%	2,83%	1,01%	-0,13
Comuni Montani	145	-7,1%	4,78%	0,99%	-0,08
Dianese	364	21,3%	12,02%	1,53%	0,26
Intemelina	447	29,1%	14,78%	1,46%	0,32
Riviera dei Fiori	1.427	20,1%	47,13%	1,58%	0,26
IMPERIA Comune	454	20,4%	15,01%	1,59%	0,26
IMPERIA Provincia	3.027	19,0%	100,00%	1,49%	0,23

Statistiche regionali
LIGURIA



Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
Colline Sanremesi	1.078	0,0%	119,8
Colline Valle impero	1.184	-0,6%	120,5
Comuni Montani	822	0,0%	115,8
Dianese	3.154	-0,3%	119,1
Intemelina	2.108	-1,0%	140,3
Riviera dei Fiori	2.675	-0,7%	122,1
IMPERIA Comune	2.414	-1,3%	127,6
IMPERIA Provincia	2.361	-0,7%	124,3

Dai dati rilevati si evidenzia che il mercato immobiliare ha subito solo in alcune aree provinciali una maggiore contrazione per quanto riguarda la numerosità delle transazioni, con una lieve diminuzione dei prezzi. Tale diminuzione è più accentuata nelle zone di minor pregio, mentre nelle località balneari più rinomate, specialmente nelle zone centrali e comode al mare, i prezzi delle transazioni non hanno fino ad ora subito forti diminuzioni. Anche le offerte reperibili nelle riviste specializzate, nelle agenzie immobiliari ed in Internet sono ancora in linea con il passato, anche se sicuramente si sono dilatati di molto i tempi di realizzazione della vendita. Nello specifico, i dati relativi alla Riviera dei Fiori (macroarea di appartenenza del bene in stima) rilevano una differenza IMI positiva, significativa di una buona tenuta del mercato immobiliare.

I dati relativi alle transazioni in relazione alle classi dimensionali delle abitazioni per provincia, capoluogo e resto della provincia, indicano una propensione del mercato imperiese, in particolare per i Comuni non capoluogo, per le abitazioni piccole e medio-piccole: **superficie media per unità delle abitazioni** compravendute intera provincia 79,6 mq e **capoluogo 92,9 mq** (come da tabelle seguenti).

Statistiche regionali
LIGURIA



Le dimensioni

Tabella 3: NTN e IMI e variazione annua per intera provincia

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m ² 2016	Superficie media Differenza m ² 2015/16	Superficie media m ² 2016	Superficie media Differenza m ² 2015/16
Genova	94,2	0,8	92,9	1,5
Imperia	79,6	0,0	92,9	0,9
La Spezia	92,7	-0,1	92,0	3,2
Savona	81,2	-0,5	95,1	0,1
LIGURIA	88,8	0,2	94,8	1,6

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Genova	385	1.924	2.271	3.411	976	772	9.740
Imperia	418	1.110	606	631	182	80	3.027
La Spezia	230	620	533	591	134	410	2.427
Savona	484	1.846	937	823	258	96	4.442
LIGURIA	1.517	5.500	4.347	5.365	1.550	1.357	19.637

In considerazione del fatto che il Comune di Imperia, a differenza di altri comuni della provincia, non ha una propensione turistica predominante rispetto al settore

residenziale, e che il lotto in stima ricade in una zona OMI dove prevalgono le abitazioni civili utilizzate come prima casa, si ritiene sia maggiore la richiesta di alloggi di media pezzatura.

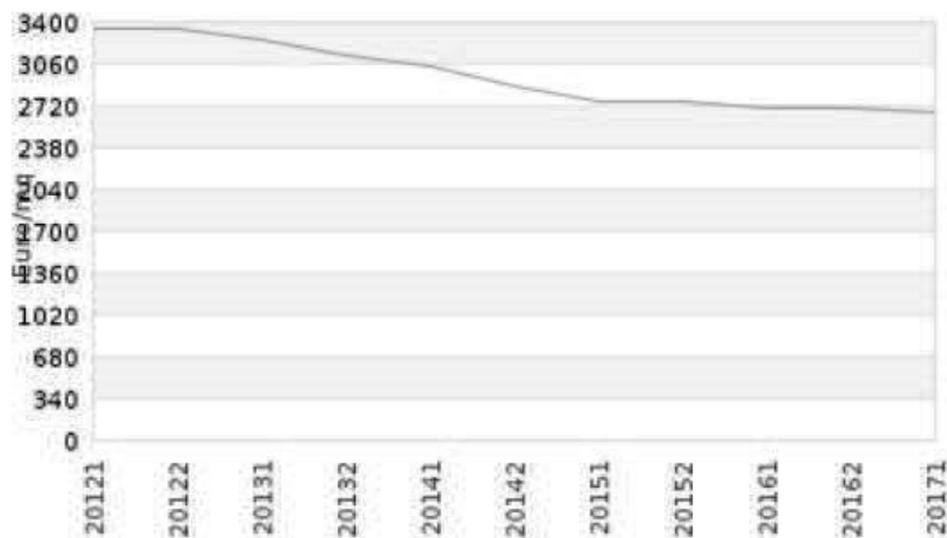
Nella zona OMI B2 in cui ricade il bene in stima **per le abitazioni di tipo civile risulta una superficie media commerciale pari a circa mq 90,00.**

Fascia: Centrale		Zona: B2	
Descrizione: ZONE FERRIERE, ZONA COMUNE, BORGO S.MORO			
Microzona: 2			
Destinazione prevalente: Residenziale	Tipologia prevalente: Abit.civili	Stato prevalente: Normale	90
Anno di costruzione medio dei fabbricati: 1960	Numero medio di piani dei fabbricati: 4	Superficie media delle unità immobiliari: 90	
Presenza di servizi pubblici: Normale	Presenza di servizi commerciali: Normale	Presenza di verde pubblico: Scarsa	
Livello dei servizi di trasporto: Ottimo	Presenza di parcheggi: Scarsa	Collegamenti viari: Normali	
Vocazione commerciale: Normale	Qualità di zona: Normale	Presenza di centro storico: SI	
Nota: -			

Si riportano di seguito i valori medi di mercato degli ultimi cinque anni, riferiti alla zona OMI B2 del Comune di Imperia.

Tipologia residenziale "abitazione civile"

Andamento Senestrare Medio

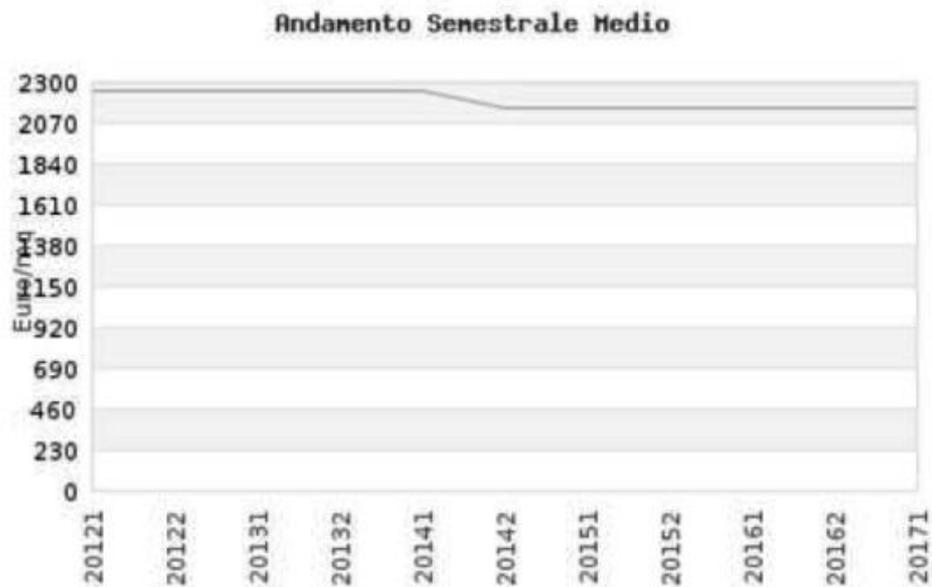


Dati della richiesta	Comune: IMPERIA
	Zona: Centrale B2
	Tipologia: Residenziale - Abitazioni civili
	Stato conservazione: Tutti
	Tipo valutazione: Compravendita
	Periodo: da 2012 a 2017
	Tipo ricerca: Dati Oni

Semestre	Valore Medio (€/mq)	Scarto %
2012/1	3350	-
2012/2	3350	0,0
2013/1	3250	-3,0
2013/2	3125	-3,8
2014/1	3050	-2,4
2014/2	2875	-5,7
2015/1	2750	-4,3
2015/2	2750	0,0
2016/1	2700	-1,8
2016/2	2700	0,0
2017/1	2603	-1,4

Per le abitazioni di tipo civile si rimarca una diminuzione del valore medio dal I semestre 2013 al I semestre 2017 pari a circa 20%.

Tipologia residenziale “ box auto”

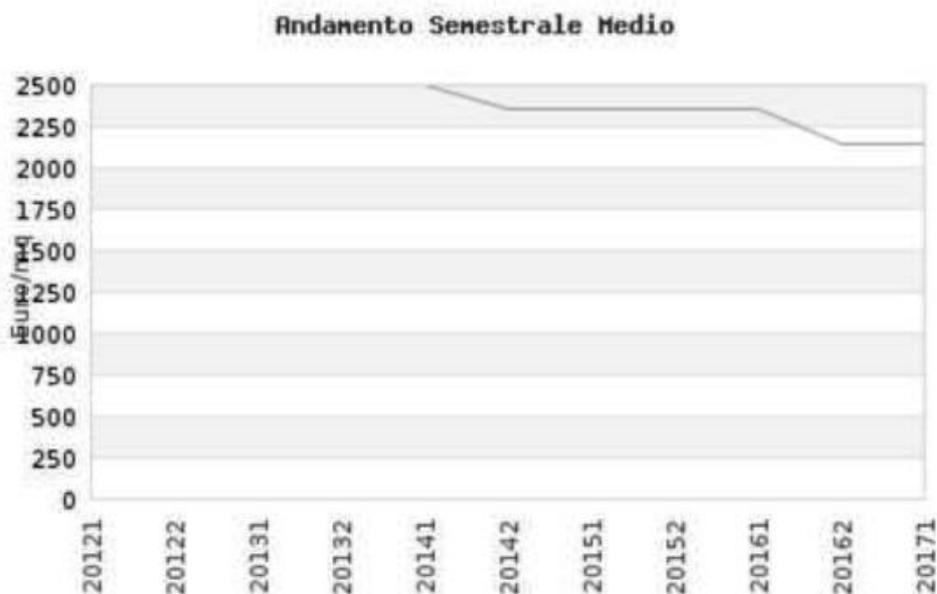


Dati della richiesta	Comune: IMPERIA Zona: Centrale B2 Tipologia: Residenziale - Box Stato conservazione: Tutti Tipo valutazione: Compravendita Periodo: da 2012 a 2017 Tipo ricerca: Dati Omi
-----------------------------	--

Semestre	Valore Medio (€/mq)	Scarto %
2012/1	2250	-
2012/2	2250	0,0
2013/1	2250	0,0
2013/2	2250	0,0
2014/1	2250	0,0
2014/2	2150	-4,4
2015/1	2150	0,0
2015/2	2150	0,0
2016/1	2150	0,0
2016/2	2150	0,0
2017/1	2150	0,0

Si rimarca una diminuzione del valore medio di mercato dal I semestre 2014 al II semestre 2017 pari a circa il 4%.

Tipologia commerciale “negozi”



Dati della richiesta	Comune: IMPERIA Zona: Centrale B2 Tipologia: Commerciale - Negozi Stato conservazione: Tutti Tipo valutazione: Compravendita Periodo: da 2012 a 2017 Tipo ricerca: Dati Omi
-----------------------------	---

Semestre	Valore Medio (€/mq)	Scarto %
2012/1	2500	-
2012/2	2500	0,0
2013/1	2500	0,0
2013/2	2500	0,0
2014/1	2500	0,0
2014/2	2350	-6,0
2015/1	2350	0,0
2015/2	2350	0,0
2016/1	2350	0,0
2016/2	2150	-8,5
2017/1	2150	0,0

Si rimarca una diminuzione del valore medio di mercato dal I semestre 2014 al I semestre 2017 pari a circa il 14%.

3.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA-ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Nella scelta della metodologia di stima si è tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, dell'attuale stato dell'immobile e della normativa vigente.

Date le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, l'aspetto economico che verrà considerato nella valutazione è il valore di mercato. Dall'analisi degli elementi a disposizione si è potuto constatare che:

- è impossibile far ricorso all'approccio del mercato basato sul metodo diretto comparativo per assenza o insufficienza dei dati di compravendita rilevabili di immobili analoghi (caserme dismesse) tale da produrre una sufficiente scala di paragone di prezzi idonei a un'adeguata comparazione;
- attualmente il complesso immobiliare, trovandosi in completo stato di abbandono e degrado, non risulta commercialmente appetibile;
- non è prevista una ristrutturazione/adeguamento del bene (nella sua destinazione d'uso attuale) finalizzata ad un futuro apprezzamento dello stesso sul mercato.

A fronte di quanto sopra, considerato che la Giunta della Regione Liguria con Deliberazione n. 448 del 19/04/2013 ha approvato la variazione della zonizzazione urbanistica da "ZONA Fic 25B / zona di interesse comune" a "ZONA ZR xx- ristrutturazione urbanistica, in considerazione della normativa di piano vigente e della tipologia prevalente compravenduta nel comune di Imperia,

è possibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Pertanto il valore di mercato sarà determinato indirettamente con **il procedimento del valore di trasformazione**, in funzione delle superfici disponibili, dei costi di trasformazione e dei valori di mercato dei manufatti realizzabili, questi ultimi determinati ricorrendo a un procedimento pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (M.C.A.).

Questo metodo diretto è costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con “n” caratteristiche quantitative e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Al valore di mercato del bene trasformato sarà poi sottratto il costo della trasformazione, determinato sinteticamente, e saranno applicati ad entrambe le voci opportuni fattori di riduzione che tengano conto del periodo intercorrente fra l'acquisto del suolo e la commercializzazione del prodotto edilizio futuro.

Per determinare il valore di mercato con il procedimento indiretto del valore di trasformazione occorrerà quindi effettuare le seguenti operazioni:

- ✓ Determinazione del valore di mercato del bene trasformato;
- ✓ Determinazione del costo di trasformazione:
 - costo tecnico;
 - oneri indiretti;
 - oneri finanziari;
 - utile del promotore.
- ✓ Determinazione degli oneri connessi all'acquisto del bene non trasformato espressi in percentuale del valore incognito:
 - oneri di trasferimento;
 - oneri finanziari.
- ✓ Determinazione del valore di trasformazione attualizzato.

Poiché le diverse grandezze economiche in gioco sono erogate e/o incamerate in tempi diversi, è opportuno definire preliminarmente la tempistica delle operazioni.

3.4 IPOTESI DI TRASFORMAZIONE

L'ipotesi di trasformazione nasce dall'analisi del contesto e dalle previsioni di piano; a tal fine sono state prese in considerazione le previsioni urbanistiche allo stato vigente, approvate con D.G.R. n° 448 del 19/04/2013.

La variante urbanistica è rappresentata dal cambio di destinazione urbanistica della proprietà da Ambito FIC/25/b ovvero di interesse comune, ad ambito ZRxx ovvero di Ristrutturazione Urbanistica, consentendo sia il mantenimento delle volumetrie esistenti, sia la demolizione e ricostruzione con accorpamento di tutti i volumi.

In entrambe le ipotesi è consentito un incremento del volume esistente pari al 30%.

Detta variante prescrive che **la volumetria massima ammissibile per l'intervento di demolizione e ricostruzione** degli edifici esistenti nel complesso della ex Caserma dei Vigili del Fuoco di via Delbecchi, non può superare l'indice fondiario di 5 mc/mq e pertanto, in rapporto all'estensione del lotto di intervento dichiarato di 2.600 mq, **il volume di 13.000 mc.**”

Le modalità di intervento sono quelle delle zone ZR:

- mediante titolo abilitativo semplice per interventi di MS, RR, RS, RL, RI (art. 8 NTA) con incremento di volume contenuto nel 20% dell'edificio esistente (max 120 mc)
- mediante Concessioni Edilizie Convenzionate o S.U.A. con incremento di volume superiore al 20%, secondo quanto espressamente indicato nelle tabelle di zona.

La modalità di intervento, per la presente variante è la “C.E.C” (Concessione Edilizia Convenzionata).

Nella zona “ZR xx” sono ammessi interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle categorie definite ammissibili nelle zone residenziali:

F1 Abitazioni, F2 Abitazioni collettive, F3 Piccoli uffici e studi professionali, F4 attrezzature per la ricettività alberghiera, F6 strutture ricettive extra-alberghiera, F7 pubblici esercizi, F8 attività commerciali al dettaglio, F8bis attività commerciali organizzate, F9 attività commerciali complementari, F12 cinema, teatri, locali per lo spettacolo, F16 artigianato di servizio, F21 parcheggi attrezzati di uso pubblico, F22 servizi sociali di quartiere, F23 attrezzature per il verde, F24 attrezzature per l'istruzione superiore, F27 attrezzature socio-sanitarie, F28 attrezzature culturali.

Come predetto le norme urbanistiche consentono il cambio d'uso con la possibilità di realizzare varie tipologie oltre alla destinazione residenziale, quali

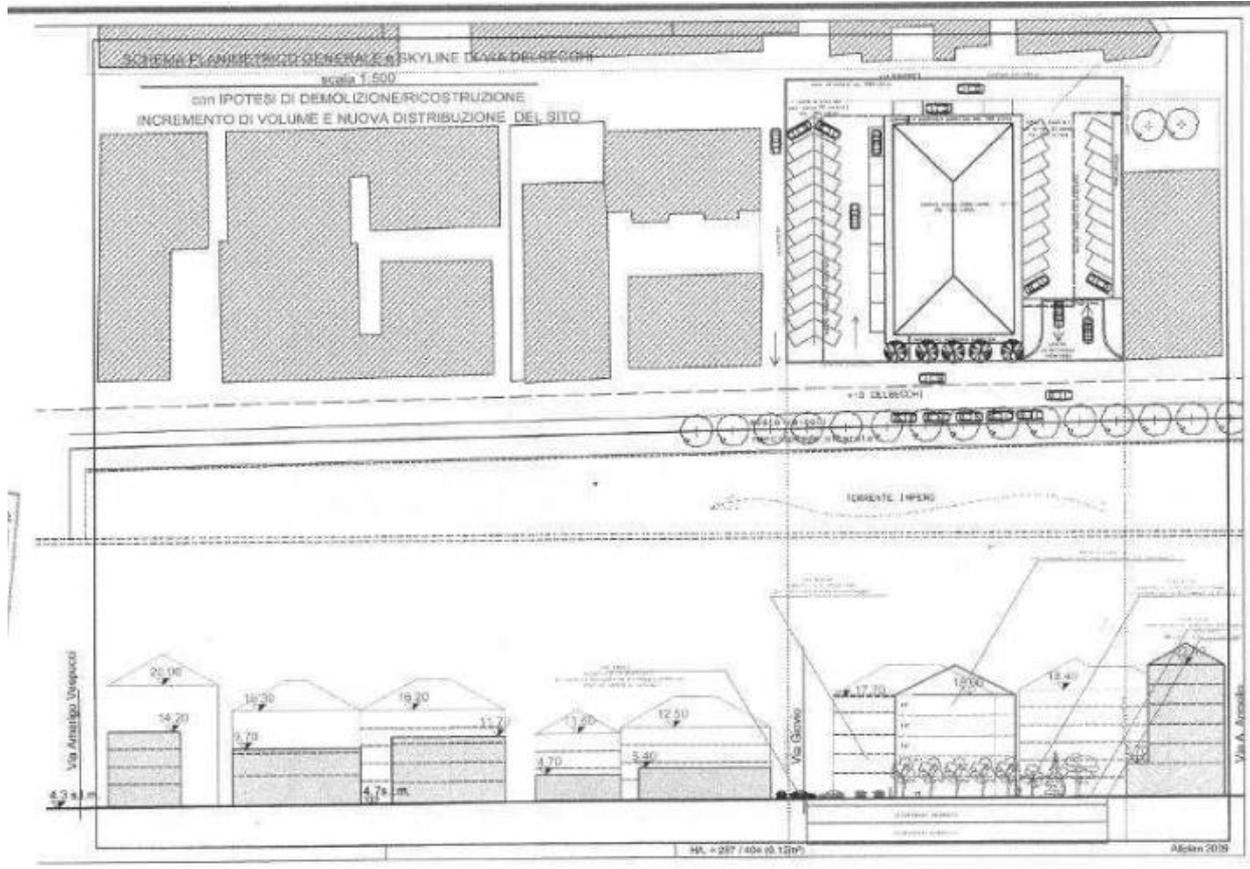
piccoli uffici o studi professionali, strutture recettive extra alberghiere, attività commerciali e artigianali ed altre attività di servizio pubblico socio sanitarie.

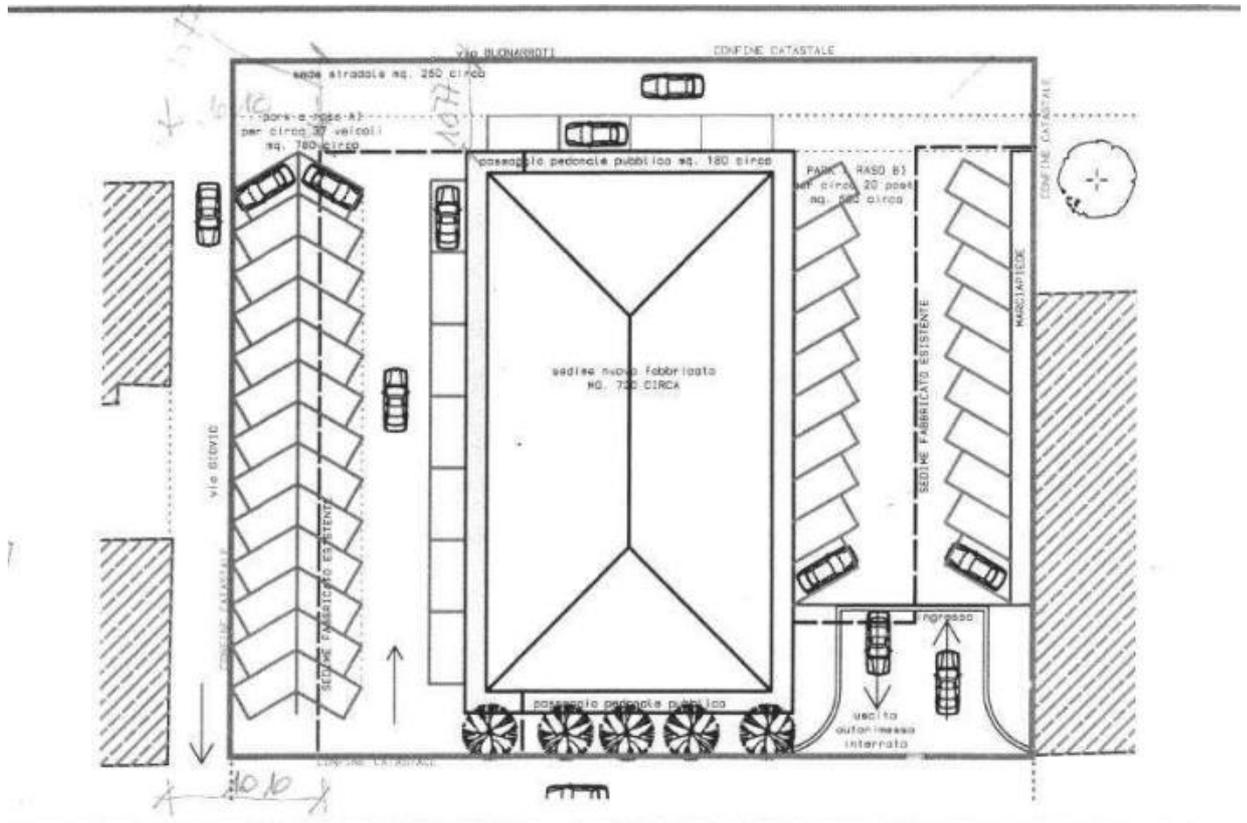
Nella zona OMI in cui ricade il bene in stima si riscontra la prevalenza di destinazioni d'uso residenziali, che indirizza il mercato verso unità immobiliari di medie dimensioni, da destinarsi a prima casa.

Allo stato attuale non risulta essere stato ancora eseguito dall'Amministrazione Provinciale uno studio progettuale approfondito, ma solo un primo approccio previsionale, allegato alla richiesta di variante urbanistica.

L'ipotesi progettuale, ai fini della presente valutazione, si basa quindi sul progetto di massima, allegato alla richiesta di variante urbanistica (avanzata dall'Amministrazione Provinciale e approvata in sede comunale e regionale), di seguito riportato.

Ipotesi planimetrica di rimodulazione volumetriche esistenti allegata alla richiesta di variante urbanistica





L' intervento edilizio di trasformazione è stato ipotizzato inoltre con l'ausilio di:

1. verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali;
2. perizia estimativa dell'Ing. Lauretti - Dirigente della Direzione Operativa Ambiente Territorio Urbanistica, dell'Amministrazione Provinciale di Imperia.

La trasformazione, basata sull'ipotesi progettuale allegata alla richiesta di variante urbanistica, prevede un **intervento edilizio consistente nella demolizione di tutte le strutture esistenti e nella costruzione di un edificio con prevalente destinazione d'uso residenziale**, composto da due piani interamente interrati adibiti a parcheggi, un piano terra adibito ad attività commerciali (accessibili dalle pubbliche vie) e cinque piani fuori terra con destinazione residenziale.

Detta tipologia costruttiva trova riscontro nel contesto in cui si inserirà il nuovo edificio; l'edilizia presente nella zona comprende infatti edifici prevalentemente a destinazione residenziale articolati su più piani, con il piano terra adibito ad attività commerciali, quali bar, ristoranti ed altri esercizi commerciali.

SUPERFICI URBANISTICHE (superfici lorde di piano)

“La superficie lorda di piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi. Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i balconi o le logge o loro porzioni non sporgenti più di mt. 1,20 dai muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono invece da computare totalmente.

Sono inoltre da escludere dal computo della superficie lorda i porticati o loro porzioni non sporgenti dai muri perimetrali più di mt. 2,50 , sempre che siano contenuti nel 15% della medesima superficie; le parti eccedenti tali limiti sono invece da computare.

Considerando che (come da prescrizioni variante P.R.G.) la volumetria massima a disposizione è pari a **mc 13.000,00**, l'altezza max è pari **ml 18,00** e che la **superficie di piano risulta di circa 720 mq**, le volumetrie e le superfici urbanistiche saranno come di seguito distribuite:

Dati metrici di progetto edilizio				
PIANO	Destinazione	Superficie Urb.ca (mq)	Altezza Urb.ca (ml)	Volume Urb.co (mc)
S1 S2	Box auto pertinenziali	2.000	0	0
T	Commerciale	720	3	2.160
1°	Residenziale	720	3	2.160
2°	Residenziale	720	3	2.160
3°	Residenziale	720	3	2.160
4°	Residenziale	720	3	2.160
5°	Residenziale	720	3	2.160
TOTALE		6.320	18	12.960

Porzione Residenziale: Superficie **mq 3.600** (mq 720 x n.5 piani f.t.)

Volume **mc 10.800** (mq 3.600 x h 3,00 ml)

Porzione Commerciale: Superficie **mq 720**

Volume **mc 2.160** (mq 720 x h 3,00 ml)

Parcheggi interrati: Superficie **mq 2.000**

Superficie scoperta: mq 2.600,00 - 720,00 = **1.880,00 mq** (di cui circa mq 530,00 attualmente adibiti a sede stradale/parcheggi di pubblica fruizione).

SUPERFICI COMMERCIALI

Poiché i valori OMI fanno riferimento a “superfici lorde commerciali” ai fini della determinazione del valore di mercato, si determinano dette superfici considerando che la superficie lorda commerciale (ai sensi del D.P.R. 138/98) comprende anche i balconi e i terrazzi al piano, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente 25 mq; sono escluse dal conteggio le parti condominiali quali scale e corridoi comuni.

La previsione progettuale ipotizza alloggi di superficie media pari a mq 87 con balconi di circa 10 mq; si applica pertanto alla superficie coperta un incremento pari al 3%.

Alla superficie lorda di piano deve essere detratto, nei livelli a destinazione residenziale e commerciale, circa il 10% per gli spazi comuni, e nei piani ad uso autorimessa circa il 40% per le aree di manovra.

Sulla base di tutto quando sopra le superfici lorde commerciali, ottenute moltiplicando le superfici urbanistiche per i coefficienti correttivi, risultano pari a:

DESTINAZIONE PREVISTA	SUP. URBANISTICHE (mq)	Decurtazione per spazi comuni	Maggiorazione per balconi al piano	SUPERFICI LORDE COMMERCIALI (mq in c.t)
Commerciale	720,00	0,90	-	648,00
Residenziale	3.600,00	0,90	1,03	3.337,00
PS1-PS2- box auto	2.000,00	0,60	-	1.200,00

4 PROCEDIMENTO A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il valore di mercato si ricerca con il procedimento del valore di trasformazione, dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi necessari alla trasformazione stessa comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

La metodologia indiretta del “valore di trasformazione” per la ricerca del valore di mercato di un bene può considerarsi un procedimento derivato in quanto contiene in sé:

- l'approccio di mercato (*market approach*), che ha come obiettivo l'aspetto economico del "valore di mercato" del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (V_M);
- l'approccio tecnico del costo (*cost approach*), mediante il quale sono definiti tutti i costi della trasformazione stessa (K).

Per la valutazione in argomento si procede pertanto alla determinazione del valore di mercato del bene in stima, individuando il probabile ricavo derivante dalla vendita del bene a trasformazione avvenuta (V_M), cui andrà sottratta la somma di tutti i costi da sostenere per la realizzazione dell'intervento edilizio (K), compreso il profitto che spetta a chi promuove l'operazione in ragione del rischio di mercato (U_P).

In formula:

$$V_T = V_M - (K + U_P)$$

Il giudizio di stima con il procedimento del valore di trasformazione richiede che tutti i dati economici ipotetici (prezzi, costi, saggi, ecc.) siano dedotti dal mercato e considera i comportamenti e le attese dell'investitore secondo i noti principi estimali dell'*ordinarietà* e della *permanenza delle condizioni*.

Il *principio di ordinarietà nel processo di trasformazione* riconduce alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di capacità medie ordinarie con cui progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche qualitative frequenti, in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti (Highest and Best Use), sostenendo costi ordinari e ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato. Il concetto di ordinarietà della trasformazione di un immobile non risiede quindi nella previsione di costruire un fabbricato ordinario ma nella previsione dello sfruttamento del bene immobiliare da parte di un ordinario imprenditore;

Il *principio di permanenza delle condizioni* ammette che ogni operazione economica si svolga in base alle condizioni note al momento della stima.

Nello specifico, dovendo prendere in esame i ricavi e i costi ipotizzati in un certo periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello attuale, agli immobili da realizzare e ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato del momento, assicurando l'omogeneità economica mediante l'operazione di

attualizzazione. Occorre infatti tenere conto che i ricavi e i costi di trasformazione assumono la forma di flussi di entrata e di uscita; non possono pertanto essere sommati o dedotti gli uni dagli altri se prima non sono attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo.

4.1 RICERCA DEL VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO “TRASFORMATO”

Per la determinazione dei valori di mercato del compendio immobiliare “trasformato”, si opererà attraverso un procedimento diretto pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (metodo indicato dal Manuale Operativo Delle Stime Immobiliari divulgato dalla Direzione Centrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi dell'ex Agenzia del Territorio). Tale metodo è utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene (subject), anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto (comparables), ciascuno con “n” caratteristiche quantitative e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale; successivamente, mediante l'utilizzo di coefficienti che consentano in maniera oggettiva l'adeguamento a particolari situazioni non altrimenti valorizzabili, si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica a quella posseduta dal bene in esame.

Il valore di mercato, determinato facendo ricorso al metodo comparativo MCA, è determinato, per la destinazione residenziale con riferimento alla tipologia edilizia “abitazioni civili” e “box auto”, per la destinazione commerciale con riferimento alla tipologia edilizia “negozi”.

A– Indagine di mercato e costituzione del campione: individuato un campione di immobili di caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima, si compila una tabella riportante le caratteristiche dell'immobile in oggetto (*subject*) e, per ogni immobile campione (*comparables*), le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject;

B–Test di ammissibilità dei comparables: inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al subject, in relazione alle caratteristiche generali del fabbricato (natura e epoca del dato, consistenza, localizzazione, tipologia e stato della costruzione) rispetto ad un range di ammissibilità individuato a partire

dall'intervallo di valori O.M.I. registrato nella zona in cui ricade il fabbricato in progetto e nel semestre prossimo a quello della stima, intervallo ampliato per tener conto dello stato manutentivo;

C–Tabella dei dati: nella quale tradurre in punteggi le caratteristiche specifiche dei comparables ammissibili e dei subject dalle quali, secondo l'assunto base della comparazione pluriparametrica, dipende il valore di un immobile;

D– Tabella prezzi marginali: delle caratteristiche dei comparables ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disposto a versare per acquistare un'unità in più o in meno di ciascuna caratteristica;

E – Tabella di valutazione del valore di mercato attraverso:

- la stima dei valori di mercato dei comparables “corretti” variando le loro caratteristiche per renderle perfettamente analoghe a quelle del subject, attraverso la formula:

$$P \text{ corretto} = P \text{ comparable} + \sum n(pm_i \times \Delta q_i)$$

nella quale Δq_i è la differenza di punteggio tra subject e comparable rispetto alla i-esima caratteristica e pm_i è il prezzo marginale della caratteristica stessa.

- il calcolo del valore medio corretto,
- il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio,
- la eliminazione dei comparables che presentano uno scostamento eccessivo dalla media e la stima del valore del subject per conciliazione dei valori corretti superstiti ritenuti attendibili,
- stima del VM del subject.

A. INDAGINE DI MERCATO, COSTITUZIONE DEL CAMPIONE, ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Le caratteristiche e le superfici dei comparable sono state desunte dalla documentazione tecnica disponibile (planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati) e fotografica (sopralluogo eseguito in data 09/11/2017).

Tutte le superfici, ove necessario, sono state opportunamente ragguagliate sulla base delle percentuali di cui al D.P.R. 138/98.

Il procedimento è volto alla determinazione del valore medio di mercato del fabbricato in progetto.

Al fine di individuare un congruo numero di immobili di confronto sufficientemente omogenei al "subject", è stata svolta un'accurata indagine di mercato effettuata per mezzo della banca dati in possesso di questa Agenzia, riguardante transazioni immobiliari di immobili simili a quelli in argomento.

PORZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

E' stato necessario ampliare l'indagine includendo compravendite stipulate nell'anno precedente l'epoca della stima (attualità).

PARCHEGGI INTERRATI

E' stato necessario ampliare l'indagine includendo compravendite stipulate nel biennio precedente l'epoca della stima (attualità).

PORZIONE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE

Considerato che i piccoli "negozi di vicinato" hanno poco mercato e sono in via di estinzione (anche in una piccola realtà quale è quella imperiese), la tipologia commerciale qui presa in esame riguarda unità di media consistenza, dotate di locali accessori e più affacci sulla via pubblica, facilmente destinati sia alla vendita di beni/servizi, sia ad attività di somministrazione/ristorazione (bar, tavola calda, ecc..).

Per detta tipologia, considerata la scarsità di compravendite relative a immobili simili a quelli in argomento, è stato necessario ampliare l'indagine sia includendo immobili situati in altre zone OMI, sia includendo compravendite stipulate nel biennio precedente l'epoca della stima (attualità).

Sono stati individuati i seguenti campioni:

BENI DI CONFRONTO(COMPARABLES)

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Comparabile C₃

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 153745/45665
Prezzo (€):		150.000,00
Data dell'atto:		05/07/2017
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Lungomare A. Vespucci
	Numero civico	66
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	2
	Particella	1282
	Subalterno	16
Ulteriori informazioni:		Abitazione di tipo civile con balconi, facente parte di fabbricato edificato in epoca antecedente il '67, posta al piano 4 con ascensore. Affaccio prevalente vista mare.



Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 3616/2195
Prezzo (€):		124.000,00
Data dell'atto:		26/05/2017
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Via F. Buonarroti
	Numero civico	36
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	2
	Particella	1300
	Subalterno	14
Ulteriori informazioni:		Abitazione di tipo civile con balcone, facente parte di fabbricato edificato in epoca antecedente il '67, posta al piano 3 con ascensore



Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 153180/45198
Prezzo (€):		125.000,00
Data dell'atto:		17/02/2017
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Via De Marchi
	Numero civico	17
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	2
	Particella	1520
	Subalterno	26
Ulteriori informazioni:		Abitazione di tipo civile con balcone, facente parte di fabbricato edificato in epoca antecedente il '67, posta al piano 3 con ascensore



Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 152128/44303
Prezzo (€):		165.000,00
Data dell'atto:		16/05/2016
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Viale G. Matteotti
	Numero civico	112
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	2
	Particella	1138
	Subalterno	26
Ulteriori informazioni:		Abitazione di tipo civile con balconi e cantina, facente parte di fabbricato edificato in epoca antecedente il '67, posta al piano 3 con ascensore.



Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 8907/6781
Prezzo (€):		130.000,00
Data dell'atto:		27/07/2016
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Viale G. Matteotti
	Numero civico	78
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	2
	Particella	1180
	Subalterno	46
Ulteriori informazioni:		Abitazione di tipo civile con balcone e cantina, facente parte di fabbricato edificato in epoca antecedente il '67, posta al piano 3 con ascensore. Opere interne realizzate prima del 2005

comparabile C_e



BOX AUTO

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 154085/45944
Prezzo (€):		26.000,00
Data dell'atto:		16/10/2017
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Via Armelio
	Numero civico	65
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	2
	Particella	1232
	Subalterno	29
Ulteriori informazioni:		Box auto - Piano 3° interrato - h 2,40 m



Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 10064/7680
Prezzo (€):		25.000,00
Data dell'atto:		18/09/2017
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Via Armelio
	Numero civico	65
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	2
	Particella	1232
	Subalterno	25
Ulteriori informazioni:		Box auto - Piano 3° interrato - h 2,40 m



Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 66783/33302
Prezzo (€):		40.000,00
Data dell'atto:		17/05/2017
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Via Giordano Ludovico
	Numero civico	27
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	2
	Particella	2469
	Subalterno	26
Ulteriori informazioni:		Box auto - Piano 1° interrato - h 2,40 m



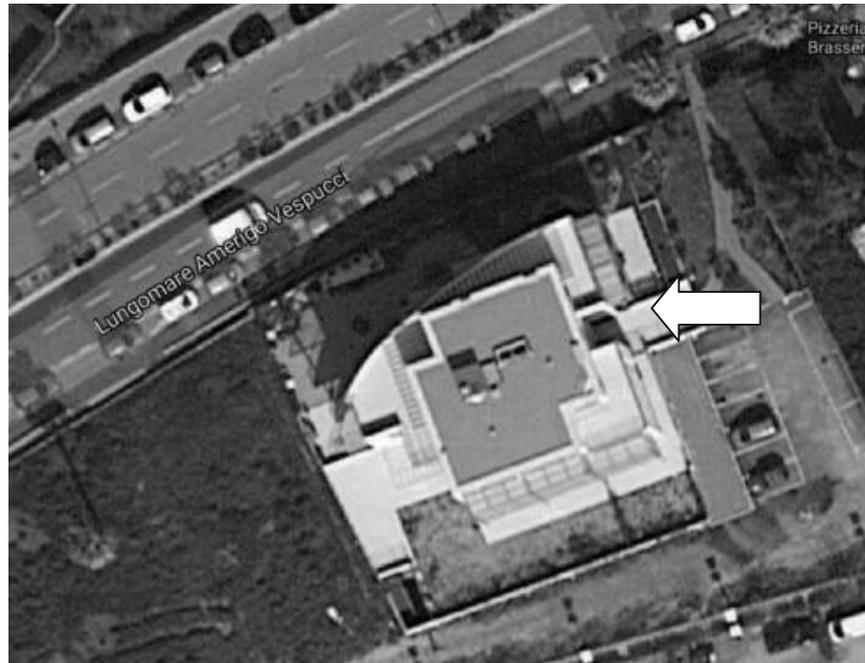
Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 152946/45003
Prezzo (€):		40.000,00
Data dell'atto:		20/12/2016
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Via Armelio
	Numero civico	48
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	2
	Particella	1250
	Subalterno	16
Ulteriori informazioni:		Box auto - Piano 1° interrato - h 2,70 m



Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 151566/43836
Prezzo (€):		35.000,00
Data dell'atto:		23/12/2015
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Lungomare A. Vespucci
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	2
	Particella	2849
	Subalterno	13
Ulteriori informazioni:		Box auto - Piano 1° interrato - h 3,05 m



NEGOZI

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 65976/32681
Prezzo (€)		85.000,00
Data dell'atto:		26/07/2016
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Via G. Verdi
	Numero civico	30
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	6
	Particella	578
	Subalterno	85
Ulteriori informazioni:		Negozi prospiciente la pubblica via con servizi igienici e h 3,00 mt



Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 66495/33073
Prezzo (€)		160.002,00
Data dell'atto:		03/02/2017
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Via F. Cascione
	Numero civico	150
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	7
	Particella	427
	Subalterno	20
Ulteriori informazioni:		Negozi prospiciente la pubblica via con piccolo wc esterno e da ml 3,40 a 5,60



Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 67066/33538
Prezzo (€)		110.000,00
Data dell'atto:		09/08/2017
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Via XX Settembre
	Numero civico	34
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	6
	Particella	419
	Subalterno	15
Ulteriori informazioni:		Negozi prospiciente la pubblica via con wc e h da ml 2,80 a 3,40.



Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 150419/42913
Prezzo (€)		76.000,00
Data dell'atto:		25/02/2015
Comune:		Imperia
Indirizzo	Toponimo	Largo Ghiglia
	Numero civico	13
Dati catastali	Sezione	ON
	Foglio	5
	Particella	81
	Subalterno	8
Ulteriori informazioni:		Negozi prospiciente la pubblica via con wc e h da ml 2,85 a 3,10. Piano seminterrato



Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 151603/43868
Prezzo (€)		90.000,00
Data dell'atto:		30/12/2015
Comune:		imperia
Indirizzo	Toponimo	Via Sant'Anna
	Numero civico	29
Dati catastali	Sezione	PM
	Foglio	2
	Particella	1075
	Subalterno	13
Ulteriori informazioni:		Negozi prospiciente la pubblica via con piccolo wc e h ml 4,00



ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Gli elementi che generalmente contribuiscono a definire le caratteristiche di un immobile di cui sia noto il valore di mercato, e analizzando i quali sia possibile utilizzare quest'ultimo valore per costruire una scala ideale dei prezzi, sono stati individuati e classificati in una tabella riepilogativa (riportata nel seguito), dove vengono riassunti gli elementi tecnico-economici degli immobili in comparazione (*Comparables*) e dell'U.I.U. oggetto di stima (*Subject*).

Dall'analisi del mercato immobiliare, nella zona OMI di riferimento per le abitazioni di tipo civile, la superficie media risulta pari a 90 mq.

Le unità immobiliari residenziali in progetto presenteranno le seguenti caratteristiche:

- tipologia edilizia "abitazioni di tipo civile;
- superficie media di mq 90 (doppi servizi, soggiorno, 2 camere, ripostiglio, balconi);
- qualità distributiva di pregio.

I suddetti elementi (utili a definire le caratteristiche di ciascun immobile) sono stati individuati e classificati, con particolare riferimento alla caratteristica del bene in stima:

- consistenza ragguagliata;
- localizzazione di dettaglio;
- tipologia architettonica dell'edificio;
- stato manutentivo dell'edificio;
- livello di piano dell'uiu;
- orientamento prevalente;
- qualità distributiva;
- numero wc;
- luminosità e aerazione;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare;
- qualità dell'affaccio.

Nel seguito sono riportate le tabelle che raccolgono tutti gli elementi tecnico-economici utilizzati per l'elaborazione del valore di mercato delle unità in argomento.

a) Tabella A "immobili in comparazione"

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

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
		COMPARABILI (C ₁ = comparables)							
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
Estremi		Rep. 153745/46685	Rep. 3619/2195	Rep. 153190/45198	Rep. 152129/44303	Rep. 8007/6781	Rep. 8007/6781		
Prezzo o valore assunto (€)		150.000,00	124.000,00	125.000,00	165.000,00	130.000,00	130.000,00		
Epoca dato (Semestri/anno)		2/2017	1/2017	1/2017	1/2016	2/2016	2/2016	2/2017	
Comune		Imperia	Imperia	Imperia	Imperia	Imperia	Imperia	Imperia	
Indirizzo		Lungomare A. Vespucci	Via F. Buonarroti	Via De Marchi	Viale G. Matteotti	Viale G. Matteotti	Viale G. Matteotti	Via Debbosci	
Catastrali		66	36	17	112	78	78	13	
		PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	
		2	2	2	2	2	2	2	
		1282	1300	1520	1138	1180	1180	1088	
		16	14	26	26	46	46	-	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	
Valori all'epoca del comparabile		Minimo 6/m ²	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00		
Valori temporanei et/na		4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00		
2/2017		1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	
		4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	
Consistenza raggiunta		Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	
Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	
Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparato)		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Livello di piano dell'edificio		Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	
Orientamento prevalente dell'edificio		SE-SO	NE-NO	SE-SO	SE-SO	NE-NO	NE-NO	SE-SO	
Qualità distributiva		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Numero WC		Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	
Nuova costruzione		No	No	No	No	No	No	No	
Stato manufatto dell'edificio		Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	
Qualità dell'edificio prevalente del fuo		Di pregio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	

Le caratteristiche sono state desunte dalla documentazione disponibile e le superfici lorde commerciali dei singoli comparabile sono quelle catastali, calcolate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio di cui al D.P.R. 138/98.

b) Test di ammissibilità

Serve per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei comparabile e quelle del subject non siano tali da rendere inaffidabile il confronto. I comparabile, infatti, se disomogenei rispetto al subject, devono essere resi omogenei apportando opportune correzioni di prezzo, in aggiunta e/o detrazione, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- epoca del dato;
- localizzazione immobili rispetto alle zone O.M.I.

Quindi, per i soli comparabile soggetti a test, si ricava il prezzo unitario omogeneizzato p'_c pari al prodotto tra il prezzo unitario calcolato e i coefficienti relativi all'epoca di riferimento e alla localizzazione urbana: $p'_c = p_c \times K_e \times K_l$ dove: K_e (coeff. di epoca) = V_{OMI} epoca stima / V_{OMI} epoca comparabile;

K_l (coeff. di localizzazione) = V_{OMI} epoca subject / V_{OMI} epoca comparabile.

Il test termina eliminando dal processo i comparabile il cui prezzo unitario p'_c non rientri nell'intervallo dei valori della zona O.M.I. in cui ricade l'immobile in stima, ciò al fine di eliminare quei dati che potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per le abitazioni civili l'intervallo dei valori OMI riferiti al subject è ampliato di un costo medio unitario di ristrutturazione C' e C'' determinato nel periodo della stima e calcolati nella misura di 500 €/mq.

Il prezzo marginale dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, inteso come massimo correttivo di valore per unità di superficie, corrispondente a un intervento che faccia variare le condizioni di manutenzione da scadenti a normali e da normali a ottime, si assume pari alla metà del costo di ristrutturazione unitario dell'unità immobiliare. Il costo unitario di ristrutturazione dell'unità immobiliare si è assunto pari al 50% del costo di costruzione unitario desunto dalla pubblicazione DEI Prezzi Tipologie Edilizie 2014 (SK A7) per la tipologia edilizia considerata incrementato del 40% per tener conto dei costi indiretti, percentuale che rappresenta l'incidenza media sul costo totale, degli impianti e delle finiture più frequentemente oggetto di rifacimento in una unità immobiliare (pavimenti, rivestimenti, impianti idrosanitari, tinteggiature, infissi ecc): $732/2=366 \text{ €/mq} \times 1.4 = 500 \text{ €/mq}$ in c.t .

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPENSAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca di subject)	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	C ₆	C ₇	C ₈	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	$V_{\text{max}} - C_{\text{inf}}$ $V_{\text{min}} - C_{\text{sup}}$ C (R ²) (di occasioni normali) C* (C ²) (da normale a altre) Epoca stima Valore centrale OM - Ep ² (zona ed epoca subject)
Zona OMI	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2
Prezzo rilevato (C)	150.000,00	104.000,00	125.000,00	165.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	1.500,00
Epoca stima	Semestrate OMI di riferimento	1°/2017	1°/2017	1°/2016	1°/2016	2°/2016	2°/2016	2°/2016	4.100,00
		2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	500,00
Localizzazione generale	Coefficiente epoca K _e nella zona del comparabile (V _{az} zona stima / V _{az} zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00
		2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	21.200,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale (C/mq) (zona comparabile di epoca stima)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.850,00
		2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00
Localizzazione generale	Coefficiente localiz. K _l (all'epoca della stima) (V _{az} zona subject / V _{az} zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.850,00
		2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00
Localizzazione generale	Consistenza raggiunta ST (C/mq)	105	71	104	104	70	70	70	90
		1.900,00	1.750,56	1.590,54	1.590,54	1.857,14	1.857,14	1.857,14	1.100,00
Localizzazione generale	Prezzo unitario p _C (C/mq) (prezzo rilevato sup. ragg.)	1.500,00	1.750,56	1.590,54	1.590,54	1.857,14	1.857,14	1.857,14	4.500,00
		1.900,00	1.750,56	1.590,54	1.590,54	1.857,14	1.857,14	1.857,14	4.500,00
Localizzazione generale	Prezzo unitario omogeneizzato p _C - p _{C1} x k ₁ x k _l (C/mq)	150.000,00	125.000,00	165.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	1.180,95
		1.900,00	1.750,56	1.590,54	1.590,54	1.857,14	1.857,14	1.857,14	4.500,00
Localizzazione generale	Prezzo complessivo omogeneizzato P _C - p _{C1} x ST (C)	150.000,00	125.000,00	165.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	1.180,95
		1.900,00	1.750,56	1.590,54	1.590,54	1.857,14	1.857,14	1.857,14	4.500,00
Localizzazione generale	Dato ammissibile (SI o NO)	SI							
		ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ							

c) Tabella dei dati

Viene compilata sia per gli immobili di confronto rimasti nel processo, sia per l'immobile in stima; per ciascuno si prenderanno in esame le già citate caratteristiche, alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo.

Nello specifico si è assegnato:

- alla caratteristica qualitativa un punteggio corrispondente al grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, mediante costruzione di una scala di merito rappresentativa dei differenti apprezzamenti registrati sul mercato immobiliare;
- alla caratteristica quantitativa l'apprezzamento determinato dalla specifica unità di misura.

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

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Quantità o num. nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num. nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num. nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num. nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num. nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num. nomenclatore	Superficie in m ²
C1	Consistenza ragguagliata	100,00	100,00	105,00	71,00	104,00	70,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
C2	Localizzazione di dettaglio a livello ufficio	Normale	1,00										
C3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00										
C4	Stato manutenzione dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	1,00										
C5	Livello di piano abitato	Intermedio con ascensore	0,00										
C6	Orientamento prevalente dell'ala	SE-SO	0,00	NE-NO	1,00	SE-SO	0,00	SE-SO	0,00	NE-NO	1,00	SE-SO	0,00
C7	Qualità distributiva	Normale	1,00	Di pregio	2,00								
C8	Numero WC	Uno	0,00	Due	1,00								
C9	Luminosità e aereazione	Normale	1,00										
C10	Stato manufatto dell'ala	Scadente	0,00	Normale	1,00								
C11	Qualità dell'attacco prevalente dell'ala	Di pregio	2,00	Normale	1,00								

d) Tabella dei prezzi impliciti

La comparazione pluriparametrica è fondata sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie infinita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile ovvero il grado con il quale essa è posseduta determina l'entità del prezzo componente corrispondente, in ragione del cosiddetto "prezzo marginale".

CARATTERISTICHE		PREZZI IMPLICITI									
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg
c1	Consistenza raggiunta	Kc1 x promin	€m ²	1,00	1.180,00	1.180,00	1.180,00	1.180,00	1.180,00	1.180,00	1.180,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPCi	€	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPCi	€	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Conoscenza)	Kc4XStc	€	200	20.000,00	30.400,00	20.500,00	30.150,00	20.300,00	30.150,00	20.300,00
c5	Livello di piano dell'ala	Kc5XPCi	€	7,0%	10.500,00	8.880,00	8.750,00	11.550,00	9.100,00	11.550,00	9.100,00
c6	Orientamento prevalente dell'ala	Kc6XPCi	€	8,0%	12.000,00	9.920,00	10.000,00	13.200,00	10.400,00	13.200,00	10.400,00
c7	Qualità distributiva	Kc7XPCi	€	8,0%	12.000,00	9.920,00	10.000,00	13.200,00	10.400,00	13.200,00	10.400,00
c8	Numero WC	Kc8XPCi	€	8,0%	12.000,00	9.920,00	10.000,00	13.200,00	10.400,00	13.200,00	10.400,00
c9	Luminosità e aereazione	Kc9XPCi	€	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c10	Stato manutentivo dell'ala	Kc10XStc	€	500	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00
c11	Qualità dell'edificio prevalente dell'ala	Kc11XPCi	€	6,0%	9.000,00	7.440,00	7.500,00	9.900,00	7.800,00	9.900,00	7.800,00

Con riferimento allo stato manutentivo dell'edificio, è stato determinato il costo sul mercato locale relativo ad una completa manutenzione ordinaria delle facciate, della copertura, delle parti condominiali, nonché degli impianti comuni. Il coefficiente (K_{ci}) è stato ricavato partendo dalla Scheda L3 della pubblicazione "prezzi tipologie edilizie" edizioni DEI Tipografia del genio civile, anno 2014, in cui tali costi sono quantificati in € 395 al mq di superficie lorda di piano. Considerando che l'incidenza in termini di superficie delle parti comuni di un condominio è pari a circa il 10 - 20 % della superficie lorda di piano e che la differenza rappresenta la superficie commerciale di piano, dato conosciuto, è lecito agire nel seguente modo: adeguamento alla superficie commerciale: $395/0.90 = 438,88$ €/mq; aumento per costi indiretti ed oneri vari [30%] = $438,88 \times 1.30 = 570,54$ €/mq per cui ipotizzando che la metà del costo totale di manutenzione sia necessario per passare da uno stadio all'altro, si ottiene il costo relativo pari a $570,54/2 = 290$ €/mq c.t.

e) Tabella di valutazione V_M - Verifica dei dati

Dalla tabella sopra detta si ottiene, per ogni immobile in comparazione, la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma \Delta P_j$) che, sommata al prezzo P_{ci} iniziale (ovvero a quello "omogeneizzato" ottenuto dal test di ammissibilità P'_{ci}), individua il prezzo corretto finale dell'immobile $P'_{Ci} = P_{ci} + \Sigma \Delta P_j$, quindi anche un possibile prezzo del *subject* e di conseguenza il prezzo unitario ($p'_{Ci} = P'_{Ci}/S_s$). E' chiaro che i valori così trovati non saranno tutti coincidenti fra loro, ciò a causa delle naturali imperfezioni del mercato, di quelle insite nel processo di comparazione adottato, per la natura dei *comparable* scelti e/o la non perfetta conoscenza degli stessi.

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

- il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ tra i singoli valori corretti e tale valore medio;
- l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ dalla media \pm del 15%, tolleranza ammessa dalla metodologia estimale nell'applicazione dell'MCA come procedimento di stima per la determinazione del valore di mercato;
- il calcolo del valore del *subject* come media dei valori corretti superstiti dei *comparable* ritenuti attendibili.

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

Caratteristiche		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Prezzo unitario medio n° metri q/m ²	% di scostamento accettato	Valore n° metri q/m ²
N.	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo			
c1	Consistenza ragguagliata	-10,00	-11.808,52	-15,00	-17.714,28	18,00	22.438,10	-14,00	-18.533,30	20,00	23.619,05					
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
c4	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparabile)	1,00	25.000,00	1,00	30.450,00	1,00	20.550,00	1,00	30.160,00	1,00	20.300,00					
c5	Livello di piano dell'ulu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	0,00	0,00	2,00	19.846,09	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	20.800,00					
c7	Qualità distributiva	1,00	12.000,00	1,00	9.820,00	1,00	10.000,00	1,00	13.200,00	1,00	10.400,00					
c8	Numero WC	1,00	12.000,00	1,00	9.820,00	1,00	10.000,00	1,00	13.200,00	1,00	10.400,00					
c9	Luminosità e aerazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
c10	Stato manufatto dell'ulu	2,00	80.000,00	2,00	80.000,00	2,00	80.000,00	2,00	80.000,00	2,00	80.000,00					
c11	Qualità dell'edificio prevalente dell'ulu	-1,00	-8.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
CORREZIONE DEL PREZZO																
	$\Sigma \Delta P_i$		122.190,48		142.415,71		133.028,10		130.026,67		130.519,05					
	P_c		150.000,00		124.000,00		125.000,00		165.000,00		130.000,00					
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		272.190,48		266.415,71		278.028,10		295.026,67		260.519,05					
1° SINTESI																
	P_{correz}		3.024,34		2.960,17		3.099,20		3.278,07		2.994,65					
	$A_{max}\%$		-0,62%		-2,92%		1,31%		7,50%		-5,07%					
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato					
	Prezzo unitario medio n° metri q/m ²															3.049,29
	% di scostamento accettato															15%
	Valore n° metri q/m ²															31.411,61

Ne deriva un valore unitario di mercato in c.t. della porzione a destinazione residenziale pari a **3.050,00 €/mq c.t.**

BOX AUTO

L'ipotesi progettuale allegata alla richiesta di variante del P:R.G prevede la realizzazione di due piani interrati adibiti a box auto; la superficie lorda commerciale media di ogni box si ipotizza pari a 20 mq. I box saranno dotati di impianto elettrico e idraulico.

Gli elementi (utili a definire le caratteristiche di ciascun immobile) sono stati individuati e classificati, con particolare riferimento alla caratteristica del bene in stima:

- consistenza ragguagliata;
- localizzazione di dettaglio;
- accessibilità/spazi di manovra;
- posizione box auto;
- dotazioni impiantistiche
- utilizzabilità degli spazi;
- stato manutentivo box.

Le caratteristiche sono state desunte dalla documentazione disponibile e le superfici lorde commerciali dei singoli comparabile sono quelle catastali, calcolate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio di cui al D.P.R. 138/98.

Nel seguito sono riportate le tabelle che raccolgono tutti gli elementi tecnico-economici utilizzati per l'elaborazione del valore di mercato delle unità in argomento.

a) Tabella A "immobili in comparazione"

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

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Box	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce					
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita					
Estremi	Rep. 154085/45844	Rep. 100547/680	Rep. 667/83/33302	Rep. 152845/45003	Rep. 151566/43636					
Prezzo o valore assunto (€)	26.000,00	25.000,00	40.000,00	40.000,00	35.000,00					
Epoca d'uso (Semestre/anno)	2°/2017	2°/2017	1°/2017	2°/2016	2°/2015					
Comune	Imperia	Imperia	Imperia	Imperia	Imperia					
Indirizzo	Via Armello	Via Armello	Via Giordano Ludovico	Via Armello	Lungomare A. Vespucci					
	65	65	27	48	anc					
	PM	PM	PM	PM	PM					
	2	2	2	2	2					
Catastri	1232	1232	2469	1250	2649					
	29	25	26	16	13					
	B2	B2	B2	B2	B2					
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00					
	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00					
	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00					
	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00					
Valori all'epoca della stima: 2°/2017	Superficie in m ²	17,00	17,00	22,00	25,00	22,00	Superficie in m ²	20,00	20,00	
	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Scarsa	Scarsa	Scarsa	Normale	Normale					
	Interrato/In elevazione	Interrato/In elevazione	Interrato/In elevazione	Interrato/In elevazione	Interrato/In elevazione					
	S3	S3	S1	S1	S1					
	Non presenti	Non presenti	Non presenti	Non presenti	Non presenti					
Utilizzabilità degli spazi	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
	Normale	Normale	Ottimo	Normale	Ottimo					
Stato manufattivo Box	Normale	Normale	Ottimo	Normale	Ottimo					
	Normale	Normale	Ottimo	Normale	Ottimo					

b) Test di ammissibilità

Serve per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei comparabile e quelle del subject non siano tali da rendere inaffidabile il confronto. I comparabile, infatti, se disomogenei rispetto al subject, devono essere resi omogenei apportando opportune correzioni di prezzo, in aggiunta e/o detrazione, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- epoca del dato;
- localizzazione immobili rispetto alle zone O.M.I.

Quindi, per i soli comparables soggetti a test, si ricava il prezzo unitario omogeneizzato p'_c pari al prodotto tra il prezzo unitario calcolato e i coefficienti relativi all'epoca di riferimento e alla localizzazione urbana: $p'_c = p_c \times K_e \times K_l$ dove: K_e (coeff. di epoca) = V_{OMI} epoca stima / V_{OMI} epoca comparabile;

K_l (coeff. di localizzazione) = V_{OMI} epoca subject / V_{OMI} epoca comparabile.

Il test termina eliminando dal processo i comparabile il cui prezzo unitario p'_c non rientri nell'intervallo dei valori della zona O.M.I. in cui ricade l'immobile in stima, ciò al fine di eliminare quei dati che potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Relativamente al sopra citato intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile, si precisa che lo stesso viene ampliato per poter tenere conto della variabilità dell'appetibilità commerciale. Conseguentemente per i box auto l'intervallo dei valori OMI è ampliato di un costo C' ritenuto necessario per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale e di un costo C'' per portare un immobile dall'appetibilità commerciale normale a quella ottima. Dette costi (C' e C''), con riferimento al periodo della stima, sono calcolati nella misura di 50 €/mq.

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ* (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	De	Immobile in stima (Subject)			
	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona CMI	B2	B2	B2	B2	B2	B2			
Prezzo rilevato (C)	26.000,00	25.000,00	40.000,00	40.000,00	35.000,00	$V_{max} \text{ min.} - C^{(n)}$ 1.800,00			
Seleziona CMI di riferimento			11/2017	21/2016	21/2015	$V_{max} \text{ min.} - C^{(n)}$ 2.500,00			
Valore centrale CMI (C/mg) (zona ad epoca comparabile)			2.150,00	2.150,00	2.150,00	$C^{(n)} \text{ (C/m}^2\text{)}$ (da risolvere a normali)			
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{max} \text{ epoca stima} / V_{max} \text{ epoca comparabile}$)			1,00	1,00	1,00	$C^{(n)} \text{ (C/m}^2\text{)}$ (da normale a attual)			
Valore centrale CMI re-attualizzato (C/mg) (zona comparabile all'epoca stima)			2.150,00	2.150,00	2.150,00	Epoca stima 21/2017			
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca delle stime) ($V_{max} \text{ zona subject} / V_{max} \text{ zona comparabile}$)			1,00	1,00	1,00	Valore centrale CMI - C/mg (zona ad epoca subject)			
Consistenza raggiunta STS (mg)	17	17	22	25	22	20			
Prezzo unitario pc (C/mg) (prezzo rilevato/esp. magg.)	1.520,41	1.470,59	1.818,18	1.800,00	1.590,91	Prezzo min. ammisibile - C/mg ($V_{max} \text{ min.} - C$)			
Prezzo unitario omogeneizzato p/c - p/Ci x lo x li (C/mg)			1.818,18	1.800,00	1.590,91	Prezzo max ammisibile - C/mg ($V_{max} \text{ max.} + C$)			
Prezzo complessivo omogeneizzato P/c - p/Ci x ST (C)			40.000,00	40.000,00	35.000,00	p/C min - C			
Dato ammissibile (SI o NO)	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ*	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ*	SI	NO	NO	1.470,59			

c) Tabella dei dati

Viene compilata sia per gli immobili di confronto rimasti nel processo, sia per l'immobile in stima; per ciascuno si prenderanno in esame le già citate caratteristiche, alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo.

Nello specifico si è assegnato:

- alla caratteristica qualitativa un punteggio corrispondente al grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, mediante costruzione di una scala di merito rappresentativa dei differenti apprezzamenti registrati sul mercato immobiliare;
- alla caratteristica quantitativa l'apprezzamento determinato dalla specifica unità di misura.

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza ragguagliata	17,00	Superficie in m ²	17,00	Superficie in m ²	22,00	Superficie in m ²	20,00	Superficie in m ²
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale
c3	Accessibilità Spazi di Manovra	0,00	Scarsa	0,00	Scarsa	0,00	Scarsa	1,00	Normale
c4	Posizione Box/Parco auto	0,00	Interrato/in elevazione	0,00	Interrato/in elevazione	0,00	Interrato/in elevazione	0,00	Interrato/in elevazione
c5	Dotazioni impiantistiche	0,00	Non presenti	0,00	Non presenti	0,00	Non presenti	1,00	Presenti
c6	Utilizzabilità degli spazi	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale
c7	Stato residuo/teno Box	1,00	Normale	1,00	Normale	2,00	Catino	2,00	Catino

d) Tabella dei prezzi impliciti

La comparazione pluriparametrica è fondata sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie infinita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile ovvero il grado con il quale essa è posseduta determina l'entità del prezzo componente corrispondente, in ragione del cosiddetto "prezzo marginale".

CARATTERISTICHE			TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI						
N. ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x prom	€/m ²	1,00	1.470,59	1.470,59	1.470,59		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2xPc	€	0,0%	0,00	0,00	0,00		
c3	Accessibilità Spazi di Manovra	Kc3xPc	€	8,0%	2.000,00	2.000,00	3.200,00		
c4	Posizione Base/Posto auto	Kc4xPc	€	0,0%	0,00	0,00	0,00		
c5	Distanza Impianti	Kc5xPc	€	8,0%	2.000,00	2.000,00	3.200,00		
c6	Utilizzabilità degli spazi	Kc6xPc	€	0,0%	0,00	0,00	0,00		
c7	Stato manufatto Bui	Kc7xSta	€	50	1.000,00	1.000,00	1.000,00		

e) Tabella di valutazione V_M – Verifica dei dati

Dalla tabella sopra detta si ottiene, per ogni immobile in comparazione, la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma\Delta P_j$) che, sommata al prezzo P_{ci} iniziale (ovvero a quello “omogeneizzato” ottenuto dal test di ammissibilità P'_{ci}), individua il prezzo corretto finale dell'immobile $P'_{ci} = P_{ci} + \Sigma\Delta P_j$, quindi anche un possibile prezzo del *subject* e di conseguenza il prezzo unitario ($p'_{ci} = P'_{ci}/S_s$). E' chiaro che i valori così trovati non saranno tutti coincidenti fra loro, ciò a causa delle naturali imperfezioni del mercato, di quelle insite nel processo di comparazione adottato, per la natura dei *comparable* scelti e/o la non perfetta conoscenza degli stessi.

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

- il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ tra i singoli valori corretti e tale valore medio;
- l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ dalla media \pm del 15%, tolleranza ammessa dalla metodologia estimale nell'applicazione dell'MCA come procedimento di stima per la determinazione del valore di mercato;
- il calcolo del valore del *subject* come media dei valori corretti superstiti dei *comparable* ritenuti attendibili.

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

Caratteristiche		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Correzione dal prezzo	
NL	Identificativo	Quantità Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità Puntaggi	Correzione dal prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	3,00	4.411,76	3,00	4.411,76	3,00	-2.944,18		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Accessibilità Spazi di Manovra	1,00	2.000,00	1,00	2.000,00	1,00	2.000,00		
c4	Posizione Box/Poato auto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Detrazioni impiantistiche	1,00	2.000,00	1,00	2.000,00	1,00	2.000,00		
c6	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Stato manutentivo Box	1,00	1.000,00	1,00	1.000,00	0,00	0,00		
Σ ΔP¹			9.571,76		9.411,76		3.459,82		
P₀			26.000,00		25.000,00		40.000,00		
P₀ + Σ ΔP¹			35.571,76		34.411,76		43.459,82		
P_{correz}			1.778,59		1.720,59		2.173,04		
Δ_{correz}%			-5,09%		-6,06%		14,93%		
Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato			
1° SINTESI								Prezzo unitario modo (1° spazio 6,71)	
								1.800,71	
								% di variazione scartata	
								15%	
								Valore 1° sintesi (4)	
								27.944,18	

Ne deriva un valore unitario di mercato in c.t. della porzione a destinazione box auto pari a **1.900,00 €/mq c.t.**

NEGOZI

Considerato l'andamento del mercato immobiliare, relativamente alla porzione a destinazione commerciale si prevedono attività commerciali di media consistenza, comprendenti negozi, bar, ristoranti e simili.

Le unità immobiliari commerciali in progetto presenteranno le seguenti caratteristiche:

- superficie lorda commerciale media pari a 80 mq;
- appetibilità commerciale "media";
- dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture "ottime";
- distribuzione spazi interni "ottima".

Gli elementi (utili a definire le caratteristiche di ciascun immobile) sono stati individuati e classificati, con particolare riferimento alla caratteristica del bene in stima:

- consistenza ragguagliata;
- dotazioni di tipo impiantistico e livello di finiture;
- appetibilità commerciale;
- distribuzione spazi interni.

Le caratteristiche sono state desunte dalla documentazione disponibile e le superfici lorde commerciali dei singoli comparabile sono quelle catastali, calcolate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio di cui al D.P.R. 138/98.

Nel seguito sono riportate le tabelle che raccolgono tutti gli elementi tecnico-economici utilizzati per l'elaborazione del valore di mercato delle unità in argomento.

a) Tabella A "immobili in comparazione"

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

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Negozio		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
Fonte		Compravendita Rep. 65976/32681 27/2016	Compravendita Rep. 66495/33073 17/2017	Compravendita Rep. 67066/33538 27/2017	Compravendita Rep. 150419/42013 17/2015	Compravendita Rep. 151603/43868 27/2015	27/2017	
Estremi		85.000,00 Via G. Verdi Imperia	160.002,00 Via F. Cascone Imperia	110.000,00 Via XX Settembre Imperia	76.000,00 Largo Ghiglia Imperia	90.000,00 Via Sant'Anna Imperia	Imperia	
Prezzo (€)		85.000,00	160.002,00	110.000,00	76.000,00	90.000,00	27/2017	
Epoca dato (Semestrale)		27/2016	17/2017	27/2017	17/2015	27/2015	27/2017	
Comune		Imperia	Imperia	Imperia	Imperia	Imperia	Imperia	
Indirizzo		Via G. Verdi 30	Via F. Cascone 150	Via XX Settembre 34	Largo Ghiglia 13	Via Sant'Anna 29	Via Deibocchi 13	
Numero civico		30	150	34	13	29	13	
Sezione		PM	PM	PM	ON	PM	PM	
Foglio		6	7	6	5	2	2	
Particelle		578	427	419	81	1075	1098	
Subalterno		85	20	15	8	13	-	
Denominazione della zona OMV di ubicazione degli immobili		B3	B1	B3	B1	C2	B2	
Valori all'epoca del comparabile		1.100,00 Minimo €/m ² 2.200,00 Massimo €/m ²	1.200,00 2.200,00	1.100,00 2.200,00	1.800,00 2.800,00	1.900,00 2.800,00	1.700,00 2.600,00	
Valori all'epoca della stima: 27/2017		1.100,00 Minimo €/m ² 2.200,00 Massimo €/m ²	1.200,00 2.200,00	1.100,00 2.200,00	1.200,00 2.200,00	1.700,00 2.600,00	1.700,00 2.600,00	
Consistenza raggiunta		Superiore in m ² 64,00	Superiore in m ² 103,00	Superiore in m ² 68,00	Superiore in m ² 68,00	Superiore in m ² 76,00	Superiore in m ² 80,00	
Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture		Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale	Ottima	
Appetibilità commerciale		Media	Media	Media	Media	Scarsa	Media	
Distribuzione spazi interni		Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale	Ottima	

b) Test di ammissibilità

Serve per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei comparabile e quelle del subject non siano tali da rendere inaffidabile il confronto. I comparabile, infatti, se disomogenei rispetto al subject, devono essere resi omogenei apportando opportune correzioni di prezzo, in aggiunta e/o detrazione, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- epoca del dato;
- localizzazione immobili rispetto alle zone O.M.I.

Quindi, per i soli comparables soggetti a test, si ricava il prezzo unitario omogeneizzato p'_c pari al prodotto tra il prezzo unitario calcolato e i coefficienti relativi all'epoca di riferimento e alla localizzazione urbana: $p'_c = p_c \times K_e \times K_l$ dove: K_e (coeff. di epoca) = V_{OMI} epoca stima/ V_{OMI} epoca comparabile;

K_l (coeff. di localizzazione) = V_{OMI} epoca subject/ V_{OMI} epoca comparabile.

Il test termina eliminando dal processo i comparabile il cui prezzo unitario p'_c non rientri nell'intervallo dei valori della zona O.M.I. in cui ricade l'immobile in stima, ciò al fine di eliminare quei dati che potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Relativamente al sopra citato intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile, si precisa che lo stesso viene ampliato per poter tenere conto della variabilità dell'appetibilità commerciale. Conseguentemente per i negozi l'intervallo dei valori OMI è ampliato di un costo C' ritenuto necessario per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale e di un costo C'' per portare un immobile dall'appetibilità commerciale normale a quella ottima. Dette costi (C' e C''), con riferimento al periodo della stima, sono calcolati nella misura di 50 €/mq.

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMISSIBILI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Cd	Cd	Cd	Cd	Cd	Cd	V _{max} (M ² - €/M ²) 1.700,00
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
Zone CMi	B3	B1	B3	B3	B1	Cd	B2
Prezzo rilevato (€)	85.000,00	180.000,00	110.000,00	76.000,00	90.000,00	90.000,00	1.700,00
Semestre CMi di riferimento	2/2016	1/2017	1/2017	1/2016	2/2015	2/2015	2.600,00
Valore unitario CMi (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.650,00	1.700,00	1.650,00	2.200,00	2.350,00	2.350,00	50,00
Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (V _{ca} epoca stimata / V _{ca} epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	0,77	0,91	0,91	50,00
Valore unitario CMi massimale (€/mq) (zona comparabile all'epoca stimata)	1.650,00	1.700,00	1.650,00	1.700,00	2.150,00	2.150,00	2/2017
Coefficiente localiz. K _l (all'epoca della stima) (V _{ca} zona subject / V _{ca} zona comparabile)	1,30	1,26	1,30	1,26	1,00	1,00	2.150,00
Consistenza raggiunta STG (mq)	64	100	68	68	76	76	80
Prezzo unitario pc (€/mq)	1.328,13	1.550,42	1.617,65	1.117,65	1.184,21	1.184,21	1.650,00
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = PCI x k _{ca} x k _l (€/mq)	1.730,09	1.964,62	2.107,84	1.092,25	1.083,43	1.083,43	2.600,00
Prezzo comparabile omogeneizzato P/C = P/C x ST (€)	110.757,58	202.365,47	143.333,33	74.272,73	82.340,43	82.340,43	1.750,09
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	NO	NO	NO	

c) Tabella dei dati

Viene compilata sia per gli immobili di confronto rimasti nel processo, sia per l'immobile in stima; per ciascuno si prenderanno in esame le già citate caratteristiche, alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo.

Nello specifico si è assegnato:

-alla caratteristica qualitativa un punteggio corrispondente al grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, mediante costruzione di una scala di merito rappresentativa dei differenti apprezzamenti registrati sul mercato immobiliare;

-alla caratteristica quantitativa l'apprezzamento determinato dalla specifica unità di misura.

TABELLA "C" - DATI											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc		Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.				
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	64,00	Superficie in m ²	103,00	Superficie in m ²	68,00			Superficie in m ²	80,00
c2	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00			Ottima	2,00
c3	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00			Media	1,00
c4	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00			Ottima	2,00

d) Tabella dei prezzi impliciti

La comparazione pluriparametrica è fondata sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie infinita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile ovvero il grado con il quale essa è posseduta determina l'entità del prezzo componente corrispondente, in ragione del cosiddetto "prezzo marginale".

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc			
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	1.730,59	1.730,59	1.730,59			
c2	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Kc2XPci	€	7,0%	5,60	5,60	5,60			
c3	Appetibilità commerciale	Kc3XPci	€	7,0%	7.753,03	14.164,88	10.033,33			
c4	Distribuzione spazi interni	Kc4XPci	€	6,0%	6.645,45	12.141,33	8.600,00			

e) Tabella di valutazione V_M – Verifica dei dati

Dalla tabella sopra detta si ottiene, per ogni immobile in comparazione, la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma\Delta P_j$) che, sommata al prezzo P_{ci} iniziale (ovvero a quello “omogeneizzato” ottenuto dal test di ammissibilità P'_{ci}), individua il prezzo corretto finale dell'immobile $P'_{ci} = P_{ci} + \Sigma\Delta P_j$, quindi anche un possibile prezzo del *subject* e di conseguenza il prezzo unitario ($p'_{ci} = P'_{ci}/S_s$). E' chiaro che i valori così trovati non saranno tutti coincidenti fra loro, ciò a causa delle naturali imperfezioni del mercato, di quelle insite nel processo di comparazione adottato, per la natura dei *comparable* scelti e/o la non perfetta conoscenza degli stessi.

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

- il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ tra i singoli valori corretti e tale valore medio;
- l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ dalla media \pm del 15%, tolleranza ammessa dalla metodologia estimale nell'applicazione dell'MCA come procedimento di stima per la determinazione del valore di mercato;
- il calcolo del valore del *subject* come media dei valori corretti superstiti dei *comparable* ritenuti attendibili.

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

Caratteristiche		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)					
N.	Identificativo	Quantità Purteggi	Correzione del prezzo	Quantità Purteggi	Correzione del prezzo	Quantità Purteggi	Correzione del prezzo	Quantità Purteggi	Correzione del prezzo	Quantità Purteggi	Correzione del prezzo	Prezzo unitario medio 1° prezzo (Cogn.)	% di scostamento scostato	Valore 1° prezzo (D)	IMMUTAZIONE
c1	Consistenza appagata	11,00	27.285,28	-21,00	-59.800,00	13,00	20.287,01								
c2	Dotazione di tipo impiantistico a livello di tralicci	1,00	5,00	2,00	11,20	1,00	5,00								
c3	Apertura commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
c4	Distribuzione spazi interni	1,00	8.645,46	2,00	24.282,99	1,00	8.600,00								
Σ ΔP			34.340,40		-15.509,65		29.372,65								
P%			110.757,58		202.355,47		143.333,33								
P% + Σ ΔP			145.098,02		186.845,82		172.705,98								
P-corren			1.613,79		2.355,07		2.198,60								
A_{netto}			-13,74%		11,67%		2,67%								
Esito 1° stima valutativa			Accortato		Accortato		Accortato								
1° STIMA												2.162,71	12%	196.143,27	

Ne deriva un valore unitario di mercato in c.t. della porzione a destinazione commerciale “negozi” pari a **2.100,00 €/mq c.t.**

4.2 VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT)

Il procedimento a valore di trasformazione, come già detto, consiste nel determinare il valore di mercato di un bene quale **differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (VM) e i costi sostenuti per la trasformazione stessa**, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO (VM)

Dalle determinazioni sopra riportate deriva il valore di mercato stimato dell'intero compendio, come sinteticamente riportato nella seguente tabella:

Destinazioni d'uso	Tipologia	Superficie lorda commerciale	Valore unitario €/mq	Valore stimato €
Residenziale	alloggi	3.337,00	3.050,00	10.177.850
Parcheggi	box auto	1.200,00	1.900,00	2.280.000
Commerciale	negozi	648,00	2.100,00	1.360.800
TOTALE				13.818.650

COSTO DI TRASFORMAZIONE (CT)

Il costo di trasformazione identifica l'insieme degli importi che remunerano tutti gli “attori del processo edilizio” e che devono essere detratti dai ricavi (VM) al fine di individuare il congruo importo da corrispondere al proprietario del bene da trasformare.

I costi di realizzazione, quindi, contengono tutti gli importi che ogni figura del processo edilizio deve trattenere per sé al fine di remunerare la propria attività coinvolta nella trasformazione, compreso il profitto del promotore. Ne segue che il valore complessivo di trasformazione VT è uguale alla differenza tra il valore di mercato VM del prodotto della trasformazione e il costo necessario alla trasformazione, secondo la formula:

$$VT = VM - (K + Up)$$

VM: valore di mercato del prodotto della trasformazione;

K: costi di trasformazione attuali,

Up: profitto del promotore immobiliare determinato in percentuale sui ricavi (VM).

I fattori di costo della trasformazione, possono essere così identificati:

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione		
V_M	Valore di mercato del prodotto della trasformazione		
C_{OI}	costo di idoneizzazione	C_{TC} Costo tecnico di costruzione (costo diretto)	
C_{Sc}	costo di costruzione della superficie coperta		
C_{SE}	costo di sistemazione superfici esterne		
O_{UPS}	oneri urbanizzazione primaria e secondaria	OU oneri di urbanizzazione	C_{IT} Costi indiretti di trasformazione
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione		
O_P	onorari professionali	CG costi di gestione dell'operazione	
S_G	spese generali		
S_C	spese di commercializzazione del prodotto finale		
O_{FT}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione		K Coso totale di trasformazione
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in % sul valore incognito VT		
O_{FA}	Oneri finanziari sui costi (diretti VT e indiretti OIA) d'acquisto del bene da trasformare		
U_P	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione		

Definizione della tempistica dell'operazione

Posto che "n" rappresenta il numero di anni nell'arco del quale si ipotizza possa effettuarsi l'investimento immobiliare ed è dato dal periodo intercorrente **tra la data di acquisto del bene** da trasformare sino al momento in cui, a trasformazione è avvenuta, si ipotizza **la vendita dell'immobile trasformato** (non è più nella disponibilità del promotore immobiliare).

Si può tener presente che tale periodo può mediamente oscillare da 2-3 anni, quando il bene è pronto per la sua trasformazione; più anni quando la trasformazione del bene necessita di piani urbanistici preventivi, accordi tra proprietari, ecc.

All'interno della durata complessiva del processo di trasformazione, si possono distinguere verosimilmente tre periodi principali o fasi scandite da altrettante date salienti:

n₁ = fase preliminare; è il periodo di tempo, intercorrente tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare (coincidente in generale con la data di effettuazione della stima) e la data di inizio dei lavori di trasformazione;

n₂ = fase di costruzione; è il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione;

n₃ = fase di commercializzazione; è il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene trasformato.

All'interno di ciascuna delle tre fasi sono poi contenute le ulteriori date di erogazione e/o acquisizione dei capitali la cui individuazione è possibile solo a valle dell'analisi di dettaglio dei fattori produttivi elementari che intervengono nel processo e di cui tali capitali rappresentano il costo/ricavo.

I fattori produttivi sono in realtà fattori complessi, scomponibili cioè in ulteriori fattori elementari, ciascuno dei quali rappresenta un costo da portare in conto nel processo di trasformazione, da considerarsi erogato ad una certa data all'interno di una delle tre fasi individuate.

I fattori produttivi elementari contenuti nella prima **fase n₁** possono essere sinteticamente i seguenti:

- oneri per l'acquisto dell'area edificabile in termini di imposte e onorario per il notaio;
- contributi da versare al Comune per gli oneri legati all'ottenimento del permesso di costruire;
- eventuali contributi da versare al Comune per lo smaltimento di rifiuti inquinanti in caso di edificazioni particolari;
- oneri finanziari per la parte dei capitali sopra indicati ottenuti dal sistema bancario;
- quota parte delle spese generali sostenute dal promotore in questa fase per il funzionamento della sua struttura operativa.

I fattori produttivi elementari contenuti nella seconda **fase n₂** sono invece i seguenti:

- eventuale anticipo sul costo complessivo di costruzione da corrispondere all'impresa esecutrice dei lavori;
- costo complessivo di costruzione, corrisposto all'impresa esecutrice in più stati di avanzamento lavori (SAL);
- onorari professionali da liquidare ai professionisti per progettazione, direzione lavori e collaudo;
- oneri da corrispondere alle società erogatrici dei pubblici servizi (acqua, elettricità, gas, telefono) per gli allacciamenti dell'immobile;
- oneri finanziari per la parte dei capitali sopra indicati ottenuti dal sistema bancario;
- quota parte delle spese generali sostenute dal promotore in questa fase per il funzionamento della sua struttura operativa.

I fattori produttivi elementari contenuti nella terza **fase n₃** sono invece i seguenti:

- quota parte delle spese generali sostenute dal promotore in questa fase per il funzionamento della sua struttura operativa;
- utile complessivo lordo incamerato dal promotore al termine del processo di vendita, calcolato come frazione del valore di vendita complessivo e computato tra i costi ai fini del procedimento estimativo;
- ricavo della vendita dell'immobile trasformato (nel caso di vendita in blocco).

Dall'analisi dello stato di fatto e della particolare dalla fase congiunturale del sistema economico e del mercato immobiliare italiano si è definita la seguente tempistica:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	n1 = mesi	12
durata dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi	26
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3 = mesi	36
durata totale dell'operazione	n=n1+n2+n3 = mesi	74

Costo della trasformazione (CT)

Il costo della trasformazione è la somma di tutti i costi dell'operazione:

$$CT = CSC + CSE + OU + OP + SG + SC + OFT + UP + OTI + OFA$$

dove:

CSC= costo di costruzione delle opere edili del fabbricato

CSE= costo di realizzazione delle aree esterne

OU= oneri di urbanizzazione e monetizzazione standards

OP= oneri professionali

SG = spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi

SC = costi di commercializzazione

OFT = oneri finanziari sui costi di trasformazione

UP = utili del promotore

OTI = oneri di trasferimento immobile

OFA = oneri finanziari sui costi di acquisto e trasferimento immobile

Il costo di costruzione delle opere edili (CSC) è costituito dai costi di costruzione del nuovo fabbricato e dai costi di demolizione dei fabbricati esistenti.

Costo di demolizione dei fabbricati esistenti

Comprende il costo di tutte le operazioni necessarie all'eliminazione dei volumi esistenti, comprensivi di noleggi mezzi speciali, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta. Verificate le voci del Prezziario Regionale delle Opere Edili, si riporta l'elenco di dettaglio del costo complessivo di demolizione del compendio immobiliare esistente, come da relazione di stima dell'Ing. Lauretti (Dirigente della Direzione Operativa Ambiente Territorio Urbanistica, dell'Amministrazione Provinciale di Imperia:

-costo pari ad €/mc 15,10

-costo trasporto e lo smaltimento del materiale di €/mc 34,00

-costo della demolizione e smaltimento del fabbricato in ferro e legno a suo tempo utilizzato dai pompieri per le esercitazioni : a corpo € 8.000,00.

“La volumetria delle macerie derivanti dalla demolizione è stata valutata in base ad un calcolo sommario ed esperienze analoghe pari al 30% della volumetria esistente: 11000 x 30% = mc 3300”.

Per cui il costo di demolizione dei fabbricati esistenti ammonta a:

demolizioni mc 11000 x €/mc 15,10 = € 166.100

trasporto e smaltimento mc 3300 x €/mc 34,00 = € 112.200

demolizione fabbricato in ferro e legno = € 8.000

TOTALE € 286.300

Costo di costruzione superfici coperte (CSC)

I costi unitari sono stati determinati facendo riferimento ai costi parametrici desunti dalla pubblicazione DEI Prezzi Tipologie Edilizie 2014, riferiti alla costruzione di edifici con caratteristiche analoghe o assimilabili.

Si riporta di seguito la tabella A3, riferita alla realizzazione di un edificio residenziale multipiano, con negozi a piano terra, abitazioni ai piani superiori e due piani interrati con box e cantine.

A3 Edificio residenziale multipiano		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e movimenti di terra	106.117,00	2,37%
2 Sondaggi e diaframmi	130.242,00	2,91%
3 Fondazioni	134.470,00	3,01%
4 Strutture c.a. più trattamento a vista	901.711,00	20,17%
5 Murature e tavolati	315.297,00	7,05%
6 Vespai, sottofondi e pavimenti	307.349,00	6,87%
7 Opere in pietra	55.318,00	1,24%
8 Rivestimenti e zoccolini	302.101,00	6,76%
9 Intonaci e tinteggiature	236.725,00	5,29%
10 Carine e fognature	78.276,00	1,75%
11 Coibentazione	82.722,00	1,85%
12 Impermeabilizzazioni e copertura	93.436,00	2,09%
Opere e serramenti in ferro e alluminio e		
13 lattonerie	404.866,00	9,05%
14 Serramenti in legno	446.848,00	9,99%
Impianto di		
15 riscaldamento/condizionamento	320.395,00	7,17%
Impianto idrosanitario e sollevamento		
16 acque	152.399,00	3,41%
17 Impianto elettrico	268.647,00	6,01%
18 Impianto ascensori	134.470,00	3,01%
Costo Totale	4.471.389,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
4.471.389,00	1.307,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
3.420		

I costi di realizzazione delle superfici coperte, dedotti dal Prezziario Regionale delle Opere Edili per l'anno 2014, si assumono pertanto pari a **€/mq 1.307,00**

Ai fini del conteggio del costo di costruzioni, le superfici residenziali totali sono pari a mq 3.600, quelle commerciali mq 720 e la superficie totale dei parcheggi, ragguagliata al 50%, risulta di mq 1.000 (mq 2.000 x 50%).

Costo di realizzazione delle aree esterne (CSE) .

Considerato che l'estensione del lotto di intervento è pari a 2.600 mq e che il nuovo fabbricato occuperà un sedime di mq 720, l'area scoperta totale risulta pari a:

$$\text{mq } 2.600,00 - \text{mq } 720,00 = \text{mq } 1.880,00.$$

Con riferimento ad un intervento di "urbanizzazione interna" in un complesso edilizio residenziale (comprensivo di arredo e piantumazione), i costi di realizzazione/sistemazione delle aree esterne, dedotti dal Prezziario Regionale delle Opere Edili per l'anno 2014, si assumono pari a €/mq 44,00.

<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> I10 Urbanizzazione complesso edilizio residenziale </div>		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e stradamenti	79.320,00	6,08%
2 Sottofondi e rinterri	128.529,00	9,83%
3 Coltivo e formazione prato	197.886,00	15,13%
4 Piantumazione e arredo	116.920,00	8,94%
5 Cordoni in calcestruzzo	20.897,00	1,60%
6 Pavimentazioni	213.476,00	16,32%
7 Cavidotti	100.217,00	7,66%
8 Impianto illuminazione pubblica	58.346,00	4,48%
9 Fognatura	292.336,00	22,35%
10 Irrigazione automatica	100.217,00	7,66%
Costo Totale	1.308.144,00	100,00%
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
$\frac{1.308.144,00}{30.000}$	44,00 Euro	Costo dell'opera al m ²

Poiché il coeff. Istat dal 2014 al 2017 è pari circa a 1,00, ai costi di costruzione suddetti non vengono applicati coefficienti di adeguamento all'epoca di stima (anno 2017).

Costi indiretti

Al costo tecnico complessivo che ne deriva occorre sommare i relativi costi indiretti:

- ✓ spese generali, mediamente pari al **2%** del costo tecnico totale e oneri
- ✓ onorari professionali, calcolati in base alla Tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale, **8%** del costo tecnico totale
- ✓ oneri di urbanizzazione;
- ✓ oneri di monetizzazione;
- ✓ spese di commercializzazione, in genere pari al 3% del valore di mercato, ma in questo caso assunte pari al **1%**, in relazione all'ampiezza dell'intervento.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E MONETIZZAZIONI

1.Oneri Urbanizzazione

Si distinguono due tipi di oneri:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (Oups);
- gli oneri afferenti al costo di costruzione (Occ).

A questi oneri vanno aggiunte anche le eventuali monetizzazioni delle aree per standards urbanistici non realizzati.

Le tariffe applicate nel 2017 dal Comune di Imperia, comprensive di “costo di costruzione, urbanizzazione e aree” sono le seguenti:

RESIDENZIALE: €/mq 175,53

COMMERCIALE: €/mq 180,82

Tali importi si devono applicare sulla superficie agibile (SA) dell'intervento, così come definita dalla normativa regionale vigente.

La superficie agibile (SA) corrispondente alla superficie lorda al netto delle parti comuni (90%) e delle murature perimetrali (80%).

Come riportato precedentemente la superficie agibile (SA) per la porzione residenziale è pari a 2.592 mq in c.t. (mq 3.600 x 0,90 x 0,80), per la porzione a destinazione commerciale è pari a 518 mq (720 mq x 0,90 x 0,80)

Ne deriva un importo totale degli oneri di urbanizzazione pari a:

residenziale 2.592 mq x 175,53 €/mq = € 454.974

commerciale 518 mq x 180,82 €/mq = € 93.665

TOTALE in c.t = € 548.640

Oneri a scomputo

E' frequente il caso in cui, per accordi con il Comune, è posto a carico del soggetto attuatore l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione (strade, piazze, aree a parcheggio, aree verdi e simili) da cedere al Comune come scomputo degli oneri; la cessione delle "aree standard", necessarie per le urbanizzazioni suddette, è dovuta nella misura individuata dal P.R.G. vigente.

Nella richiesta di variante urbanistica è riportato che ***"dovranno essere cedute a standards, nella misura massima possibile, tutte le aree libere dai fabbricati e non direttamente funzionali al transito condominiale"***.

L'area funzionale al transito condominiale, non cedibile al comune quale standard urbanistico, si ipotizza pari a circa 200,00 mq.

Alla luce di tutto quanto sopra la superficie cedibile al Comune ai fini del reperimento degli standards urbanistici risulta pari a:

mq 2.600,00 (sup. totale in proprietà) – mq 720,00 (sup. coperta edificio) – mq 250,00 (sup. sede stradale non computabile come standard urbanistico) – mq 200,00 (passaggi condominiali) = mq 1.430,00

Nell'ipotesi che le opere di urbanizzazione relative a tale superficie siano realizzate dal promotore nell'ambito dell'intervento edificatorio, i relativi costi, secondo normativa vigente, possono essere scomputati dall'importo dovuto al Comune come oneri di urbanizzazione: valutato il costo delle opere a scomputo (realizzazione di urbanizzazione interna) pari a € 62.920,00 (mq 1.430,00 x €/mq 44,00), si detrae tale costo dall'importo dovuto per legge (oneri di costruzione e urbanizzazione). Inoltre, ai fini del procedimento di stima in oggetto, il computo di tali oneri verrà trattato come ulteriore componente dei costi diretti di costruzione.

Pertanto l'ammontare degli oneri di urbanizzazione sarà pari a:

€ 548.640,00 - € 62.920,00 = € 485.720,00.

2. Monetizzazione Standards Urbanistici e erp

Monetizzazione Standards Urbanistici

“L'intervento comporta la realizzazione di una superficie destinata a standards urbanistici, calcolata in base al D.M. 1444/68 ed in base alla normativa urbanistica di zona di cui alla variante urbanistica approvata con D.G.R. 448 del 19/04/2013.

standards totali = standards residenziali + standards commerciali

standards residenziali = volume urbanistico residenziale / 80 x 18 mq

standards commerciali = volume urbanistico commerciali x 80%

Volume urbanistico residenziale = mc 10.800

Volume urbanistico commerciale = mc 2.160

standards residenziali = mq 10.800 / 80 x 18 = 2.430 mq

standards commerciali = mq 2.160 x 80% = 1.728 mq

*Standards Urbanistici totali = mq (2.430 + 1.728) = **mq 4.158**”*

Come riportato precedentemente, la superficie cedibile al Comune ai fini del reperimento degli standards urbanistici risulta pari a **mq 1.430,00**.

Poiché l'intervento edificatorio in progetto non garantisce il reperimento della totalità delle aree stabilite, la differenza tra standards urbanistici di legge e standards urbanistici realmente ceduti sarà monetizzata a prezzi reali.

Sulla base di quanto sopra **la superficie a standards da monetizzare è pari a:**

mq (4.158,00 – 1.430,00) = 2.728,00 mq.

Il Comune di Imperia ha stabilito con apposita deliberazione di giunta che il valore delle monetizzazioni, nella zona in cui è previsto l'intervento oggetto della perizia, è pari a €/mq 301,08.

Pertanto il **costo della monetizzazione delle aree a standards** non reperibili in loco è pari ad €/mq 301,08 x mq 2.728,00 = **€ 821.346,00**

Quota E. R. P. (edilizia Residenziale Pubblica)

L'art 26 bis della L.R. 38/2007, che prevedeva per gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale la realizzazione di nuovi alloggi di E.R.P., è stato sostituito dall'art. 21 della legge regionale 29 dicembre 2015, n. 27 che riporta:

“Gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi di ERP, mediante il pagamento del contributo aggiuntivo rispetto a quello di costruzione nella misura del 50 per cento della quota opere di urbanizzazione e aree del contributo di costruzione dovuta in base alla vigente Tabella comunale....Per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione aventi ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale, all'ottenimento della certificazione energetica almeno per la classe A, il contributo è ridotto del 25 per cento”.

Pertanto l'ipotesi della realizzazione in loco non è più attuabile.

Ipotizzando la realizzazione dell'edificio in classe energetica A, visionate le tabelle comunali presso l'Ufficio Tecnico Comunale, tale contributo risulta pari a €/mq 48,03.

Pertanto al quota relativa al contributo erp sarà pari a:

€/mq 48,03 x mq 2.592 (superficie agibile residenziale) = **124.494,00 €**

Ne deriva che gli oneri totali relativi alla Monetizzazione Standards Urbanistici e erp risultano pari a .

€ 821.346,00 + € 124.494,00 = € 945.840,00

3. Oneri finanziari

Gli oneri finanziari saranno determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito d) per il 60% dei capitali erogati (profilo medio di credito applicato dagli istituti bancari) , in base alla relazione:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione

d quota di indebitamento

qⁿ coefficiente di attualizzazione del montante dove $q = (1+r)$;

r è il tasso di interesse sul debito. Si rileva che la media mensile dell'EURIRS a 5 anni (durata compatibile con l'operazione immobiliare; ricerca effettuata tramite internet sul sito www.euribor.it) contestualizzata al momento della presente valutazione estimativa (dicembre 2017), risulta pari a 0,21% - lo SPREAD (guadagno dell'istituto di credito erogante) applicato dagli istituti

bancari ordinariamente applicato agli imprenditori solventi varia da 1,5% a 2,5% e le SPESE ACCESSORIE sono generalmente quantificabili tra 0,25% e 1%.

Pertanto si calcola $r = 0,21\% + 1,70\% + 0,25\% = 2,16\%$ c.t. **2,0%**

n è il periodo di tempo espresso in mesi per il quale gli interessi passivi dovranno essere corrisposti secondo l'andamento temporale dell'operazione immobiliare.

Utile del Promotore

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale sul valore del bene trasformato. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio dell'operazione, cioè tutto quanto il promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e incamera al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo $n = n1 + n2 + n3$.

L'entità dell'utile del promotore varia in relazione ai fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione:

- ✓ congiuntura economica generale,
- ✓ settore di intervento (residenziale, commerciale, eccetera), e relativo andamento del mercato,
- ✓ localizzazione e dimensioni dell'intervento;
 - ✓ previsioni complessive di ricavi, costi, margini operativi, e loro attendibilità,
 - ✓ eventuali analisi di scenari alternativi.

Nel caso specifico si ritiene che, se da un lato la tipologia dell'intervento ipotizzato determina un profilo di rischio medio, dall'altro la difficile congiuntura economica potrebbe indurre gli operatori di una certa importanza (quelli cioè potenzialmente interessati a operazioni immobiliari di queste dimensioni) ad "accontentarsi" di una remunerazione inferiore, pur di non mantenere inattiva la organizzazione produttiva. In questo senso si ritiene congrua una percentuale di utile pari al **12%** del valore finale per gli interventi.

Oneri sul valore incognito

Evidentemente anche sul costo di acquisto del bene da trasformare vi sono oneri da considerare e da esprimere in percentuale del valore incognito Vt .

Si tratta sostanzialmente delle seguenti voci:

- ✓ Oneri indiretti di acquisto sul valore dell'esistente, ovvero:
- *imposta di registro*: 8%;
 - *imposta ipotecaria*: 2%;
 - *imposta catastale*: 1%;
 - *spese notarili*, al 1%;
 - *oneri di mediazione*, assunti ordinariamente pari al 3%;
- per un totale che può essere approssimato al 15% ossia **OIA = 15% VT**.
- ✓ Oneri finanziari, determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito d) per il 60% del valore dell'area e dei relativi oneri di trasferimento, e calcolati con le stesse modalità utilizzate per i costi di trasformazione.

Valore di trasformazione

I costi di ristrutturazione e il valore di mercato del bene ristrutturato si riferiscono al momento conclusivo dell'operazione, e vanno quindi riportati al momento della stima, con un saggio che tenga conto del periodo intercorrente fra l'acquisto del complesso e la commercializzazione del prodotto edilizio trasformato, secondo la formula:

$$V_T = \frac{V_M/q^n - [C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P]/q^n}{[1 + (O_{IA} + O_{FA})/q^n]}$$

essendo:

$1/q^n$ = fattore di attualizzazione, con n durata dell'operazione e $q=1+r$

r= tasso di sconto (tasso di rendimento di investimenti privi di rischio), da non confondersi con il saggio che esprime il costo opportunità del capitale investito nell'operazione.

In particolare tale fattore di sconto sarà determinato con riferimento all'intero periodo, pari a $n = n_1 + n_2 + n_3 = 74$ mesi, sulla base di un saggio del 0,58% pari al rendimento medio dei titoli di Stato per l'anno 2017 rilevato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Risultati Asta: BTP 5 ANNI
Data: 30/10/2017 - 31/10/2017

Codice ISIN	IT0005277444
Tranche	7° - 8°
Cedola	0,90%
Data Emissione	01/08/2017
Data Scadenza	01/08/2022
Data Asta	30/10/2017
Data Regolamento	01/11/2017
Importo Max Offerito	2.500,000
Importo Min Offerito	2.000,000
Importo Richiesto	3.818,610
Importo Assegnato	2.500,000
Prezzo di Aggiudicazione	101,50
Rapporto di Copertura	1,53
Rendimento Lordo	0,58%
Dietimi gg.	92
Prov. di Collocamento	0,25%
Prezzo Nettisti	101,500000
Prezzo Fiscale	100,000
Importo Offerito Specialisti	375,000
Importo Richiesto Specialisti	1.885,165
Importo Assegnato Specialisti	375,000

(ultima rilevazione utile ottobre 2017)

Il tasso di attualizzazione “r”, , assume funzione di **tasso di sconto** ha quindi **l'unica funzione della omogeneizzazione temporale dei diversi esborsi**, caratterizzati da date di esborso differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata “n”. Può pertanto essere commisurato al **tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo** e non esprime, nella formula proposta, la redditività di impieghi alternativi del capitale del quale (cosiddetto costo opportunità) del quale si è già tenuto conto nella stima del profitto U_p .

Sintesi valutativa Valore di Trasformazione

costi

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	unità di misura	Quantità	Costo €
Costo di idoneizzazione/demolizione	Coi				a corpo	1	286.300
Costo di costruzione Superfici Coperte - Residenziale	Csc	1,00		1.307	€/mq	3.600	4.705.200
Costo di costruzione Superfici Coperte - Commerciale	Csc	1,00		1.307	€/mq	720	941.040
Costo di costruzione Superfici coperte parcheggi interrati (ragg. al 50%)	Csc	1,00		1.307	€/mq	1.000	1.307.000
Costo di costruzione Superfici scoperte (passaggi, giardini, parcheggi)	Cse	1,00		44	€/mq	1.880	82.720
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE Ctc = (Coi + Csc)							7.322.260
Oneri di urbanizzazione, di costruzione e scomputi	Oups+Occ				a corpo	1	485.720
Oneri monetizzazione standard e erp	Om				a corpo	1	945.840
ONERI DI URBANIZZAZIONE Ou = (Oups + Occ+Om)							1.431.560
Onerari professionali	Op = op% x (Csc+Cse)	8,00%				7.322.260	585.781
Spese generali e amministrazione	Sg = 2% x (Csc+Cse+Ou)	2,00%				8.763.820	175.076
Spese di commercializzazione	Sc = 1% x Vm	1,00%				13.818.650	138.187
COSTI DI GESTIONE Cg = (Op + Sg + Sc)							899.044
Totale costi diretti e indiretti di trasformazione [Ct]							9.652.864

ONERI FINANZIARI	simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi	Quota debito d	Oneri finanziari €
sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1 = 30% (Ctc) X d X [(1+ i) ⁿ -1]	2,00%	62	7.322.260	30%	60%	141.990
	Of2 = 70% (Ctc) X d X [(1+ i) ⁿ -1]	2,00%	45	7.322.260	70%	60%	235.247
sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3 = (Ou) X d X [(1+ i) ⁿ -1]	2,00%	70	1.431.560	100%	60%	105.178
	Of4 = 30% (Cg) X d X [(1+ i) ⁿ -1]	2,00%	62	899.044	30%	60%	17.434
sui costi di gestione Cg	Of5 = 70% (Cg) X d X [(1+ i) ⁿ -1]	2,00%	45	899.044	70%	60%	28.884
	Totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziati dal debito [Ofc]						

UTILE DEL PROMOTORE %Vm	simboli	aliquota p %			valore bene trasformato €	Utile €	
sul valore di mercato del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	12,00%			13.818.650	1.658.238	
utile del promotore in % sul valore del bene trasformato [Up]							1.658.238

valore trasformazione

Valore / Costo	importo alla erogazione €	Tempo da inizio periodo	saggio sconto r 0,58%		
			fattore di attualizzazione 1/q ^A	Valore attualizzato €	
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	13.818.650	74	0,96497	13.334.583	
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]					13.334.583
30% Ctc = (Csc +Cse) costo tecnico di costruzione	2.196.678	12	0,99423	2.184.003	
70% Ctc = (Csc +Cse) costo tecnico di costruzione	5.125.582	29	0,98596	5.053.619	
Ou oneri urbanizzazione	1.431.560	4	0,99807	1.428.797	
30% Cg = (Op + Sg + Sc) costi di gestione	269.713	12	0,99423	268.157	
70% Cg = (Op + Sg + Sc) costi di gestione	629.331	29	0,98596	620.495	
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct = Ctc+Ou+Op+Sg+Sc]					9.555.071
Ofc oneri finanziari sul 60% del costo Ct	528.733	74	0,96497	510.211	
Up Utile del promotore	1.658.238	74	0,96497	1.600.150	
COSTO [Ct + Ofc + Up] ATTUALIZZATO					11.665.432
Ot oneri di trasferimento relativi al capitale area	15,00%	Vt	0	15,00% Vt	
Ofa oneri finanziari relativi al capitale area	8,96%	Vt	74	8,65% Vt	
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI [(Vm att. - Costo att.)/(1+ Ot%+Ofa%)]					23,65% Vt
Valore di trasformazione [valore di mercato attuale]					1.349.900

Sostenuti dall'analisi precedentemente condotta, **si individua il più probabile valore di mercato complessivo del compendio immobiliare "ex Caserma dei Vigili del Fuoco di Imperia" in:**

€ 1.350.000,00 c.t.

CONCLUSIONI

Lo scopo della presente stima è la valutazione tecnico-estimativa del complesso immobiliare denominato “ex Caserma dei Vigili del Fuoco”, al fine di una possibile alienazione del compendio stesso.

Il lotto, sito nel Comune di Imperia in Via Antonio Delbecchi n. 13, è catastalmente individuato alla sezione censuaria Porto Maurizio, Foglio 2, mappale 1098, categoria catastale B/4.

La valutazione deriva da specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione Provinciale di Imperia, con Protocollo di Intesa ricevuto il 27/06/2017 con nostra nota n° 31545.

In data 09/11/2017 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo interno ed esterno, in presenza di Tecnico dipendente dell'Amministrazione Provinciale di Imperia, al fine di valutare lo stato dei luoghi.

Il complesso immobiliare, trovandosi in completo stato di abbandono e degrado, allo stato attuale non risulta commercialmente appetibile. Poiché gli strumenti urbanistici consentono di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico, il valore di mercato è stato determinato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

La trasformazione si basa sull'ipotesi progettuale allegata alla richiesta di variante urbanistica, approvata dal Comune di Imperia in data 27/09/2012 e dalla Regione Liguria con Deliberazione n. 448 del 19/04/2013; l'intervento edilizio ipotizzato prevede la demolizione di tutte le strutture esistenti e la costruzione di un edificio a destinazione prevalente residenziale.

Si precisa inoltre quanto segue:

- l'epoca di riferimento della stima è l'attualità;
- la stima è stata redatta nel presupposto che il compendio, alla data del trasferimento, fosse esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che rispettasse tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale;
- i dati relativi alle consistenze allo stato attuale sono stati rilevati dalla documentazione agli atti del Catasto e dalla relazione di stima a cura dell'Ing. Enrico Lauretti (Dirigente della Direzione Operativa Ambiente Territorio Urbanistica, dell'Amministrazione Provinciale di Imperia), trasmessa a questo ufficio dall'Amministrazione Provinciale.

In base a tali presupposti, effettuate le opportune analisi di mercato, seguendo i processi logico-metodologici sopra esplicitati, nell'ambito della tolleranza estimale ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari, il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto è stimato in c.t. in:

€ 1.350.000,00

(euro unmilionetrecentocinquantamila/00).

Relazione redatta il 15/01/2018

Il Responsabile Tecnico
(Mariadina Poggi)

per il Direttore ad interim
(Pietro Nocella)
Il Funzionario delegato alla firma
(Giacomo Fossa)

Firmato digitalmente

Firmato digitalmente