



COMUNE DI
ALBISSOLA MARINA

EDIZIONE
MARZO 2021

info@pagliaeassociati.it

PAGLIA
&
ASSOCIATI



COMPETENZA E
PROFESSIONALITA'
DAL 1987

PIAZZA DEL POPOLO

Congruià del piú probabile valore di mercato



Collaboratori alla Stima:

LORENZO PAGLIA: Sviluppo elaborato peritale, Overview di mercato, analisi Rischio immobiliare

MATTEO PAGLIA: Sviluppo elaborato peritale, Rating immobiliare, analisi competitor e comparables

Lorenzo Aicardi

Nato a:
Pontremoli (SV)
Il:
24 luglio 1962
Codice Fiscale:
CRDLNZ62L24G870U

ha superato positivamente il processo di valutazione in accordo ai requisiti dello schema PG PRS Schema Valutatore Immobiliare

Valutatore Immobiliare

UNI 11558:2014





OGGETTO

L'Amministrazione comunale di Albissola Marina con propria Delibera della Giunta Comunale n°84 in data 14 giugno 2018 è intervenuta approvando lo studio di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione del nuovo polo scolastico di Via Luccoli.

L'approvazione del progetto in esame ha consentito al Comune medesimo di reperire un importante contributo per la realizzazione della medesima scuola.

Tuttavia, il quadro economico complessivo dell'operazione in itinere supera i sette milioni di euro. In questo contesto, la medesima Amministrazione si è quindi attivata al fine di individuare alcuni immobili da alienarsi con il cui ricavato intervenire per sostenere buona percentuale della spesa sopra ipotizzata.

Trattasi di progetto ambizioso che prevede la preliminare realizzazione di un nuovo edificio da finanziarsi anche attraverso la successiva alienazione dei beni immobiliari attualmente destinati a sede delle scuole elementari e medie del paese e della medesima casa comunale.

Lo scenario attuale prevede infatti un percorso didattico essenzialmente collocato all'interno di tre importanti volumetrie edili, tutte collocate nel pieno centro del Comune.

In particolare, trattasi delle volumetrie di Via Don Giovanni Ricchebuono, Via Gentile e di Via Garbarino. Il percorso progettuale, come già accennato, prevede la preliminare realizzazione di un nuovo complesso scolastico per poi, in fase successiva, procedere al trasferimento delle scuole esistenti all'interno della nuova volumetria con contestuale alienazione dei beni attualmente utilizzati.

Per quanto concerne le attuali superfici da destinarsi al mercato immobiliare, l'Amministrazione Comunale ha manifestato la più estesa elasticità urbanistica dimostrandosi disponibile ad accogliere la destinazione d'uso maggiormente compatibile con il mercato immobiliare attuale.

Alle alienazioni di cui sopra si aggiunte la volumetria in esame.



Nello specifico l'immobile oggetto di stima coincide con gli attuali uffici comunali ubicati in Piazza del Popolo 12 [per la parte stimata].

Il bene in fase di studio, riconfigurabile ad uso abitativo, spicca per la particolare collocazione centrale.

La sostanziale connettività del bene in fase di stima con la passeggiata di Albissola e le adiacenti spiagge [nel caso in esame è sufficiente attraversare la strada] [sottopasso degli artisti] spinge qualsiasi ragionamento in direzione di una riconfigurazione della superficie in esame ad uso residenziale, plasmando le unità immobiliari esistenti in direzione della prima o seconda casa, il tutto anche in ragione dei possibili vincoli strutturali.

La descrizione del cespite di cui alle pagine successive non è vincolante, né tassativa, né esaustiva. Eventuali errori e/o mancanze non possono incidere sulla valutazione complessiva del bene né sull'atto di successiva compravendita che verrà comunque effettuata a corpo e non a misura con sopralluogo obbligatorio per tutti gli eventuali acquirenti.



DESCRIZIONE IMMOBILE

La struttura in esame, in oggi si identifica in una porzione della sede comunale con ingresso indipendente aggettante su piazza del Popolo.

L'immobile oggetto di stima si sviluppa su due piani. Il piano terra evidenzia una superficie complessiva di circa 204,89 metri quadrati [calcolati graficamente] di cui 38 metri quadrati circa occupati dall'androne del palazzo e dalla scala di collegamento con il piano superiore.

La scala di forma circolare, al momento attuale, risulta essere l'unico modo di accesso al piano soprastante.

La superficie del piano terra, attualmente destinata ad uso uffici, risulta potenzialmente collegata e nel suo insieme potrebbe divenire oggetto di una conduzione ad uso commerciale [previa riqualificazione]. La collocazione sulla piazza centrale del paese e l'immediata adiacenza con i due corsi di collegamento est/ovest del comune ne candidano facilmente la superficie ad un uso commerciale e/o ristorativo [pub, bar, ristorante]. La superficie può essere facilmente scorporata in due unità immobiliari tra loro indipendenti.

La superficie del piano superiore di complessivi 282,30 metri quadrati [incluso 19 metri quadrati di scala] anch'essa destinata ad uso uffici si sviluppa su tre prospetti. Il mare è direttamente godibile da due dei tre lati coinvolti.

Lo stato di conservazione è ovunque sufficiente e/o mediocre. Tuttavia, la presente valutazione ritiene di superare l'attuale destinazione d'uso per meglio abbracciare la possibile destinazione commerciale [piano terra] e residenziale [piano primo].

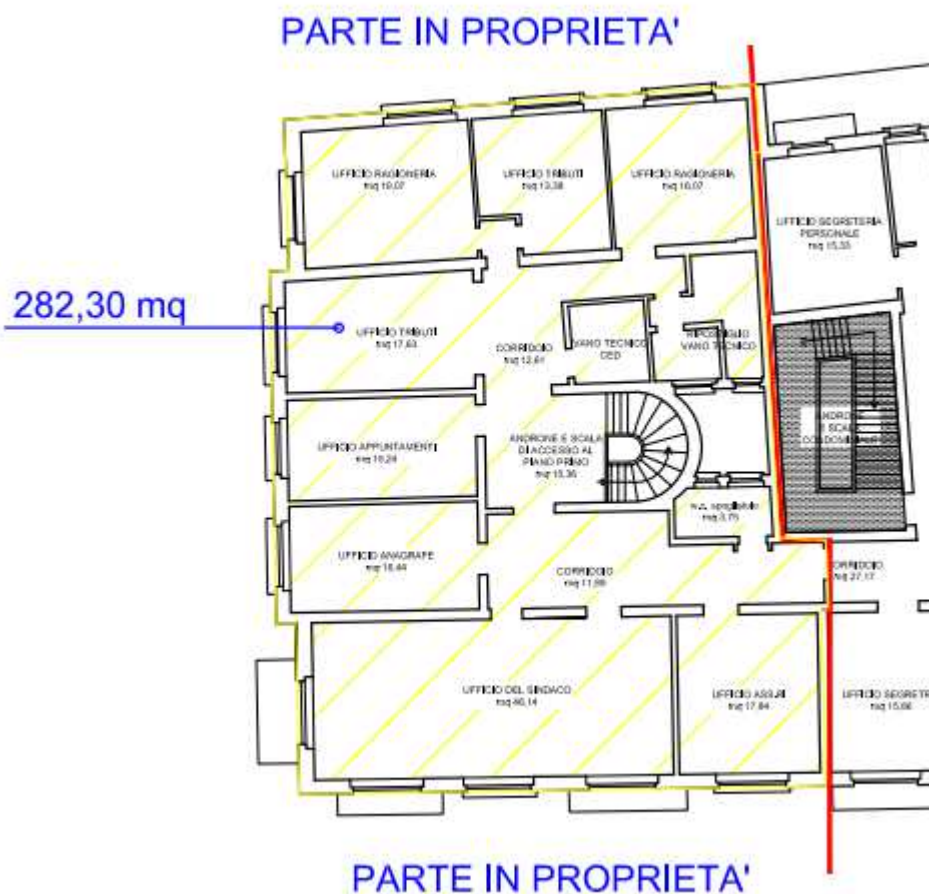
In questo contesto il livello di rifinitura e impiantistico dell'attuale struttura tende a perdere significato in ragione di un vero e proprio percorso di trasformazione, parcelizzazione e riqualificazione della volumetria.

La porzione di proprietà in esame lamenta l'assenza dell'impianto ascensore. Il piano primo risulterà raggiungibile solo mediante l'utilizzo della scala a pianta semicircolare.



DIMENSIONE PLANIMETRICA [disegni fuori scala]

Piano primo

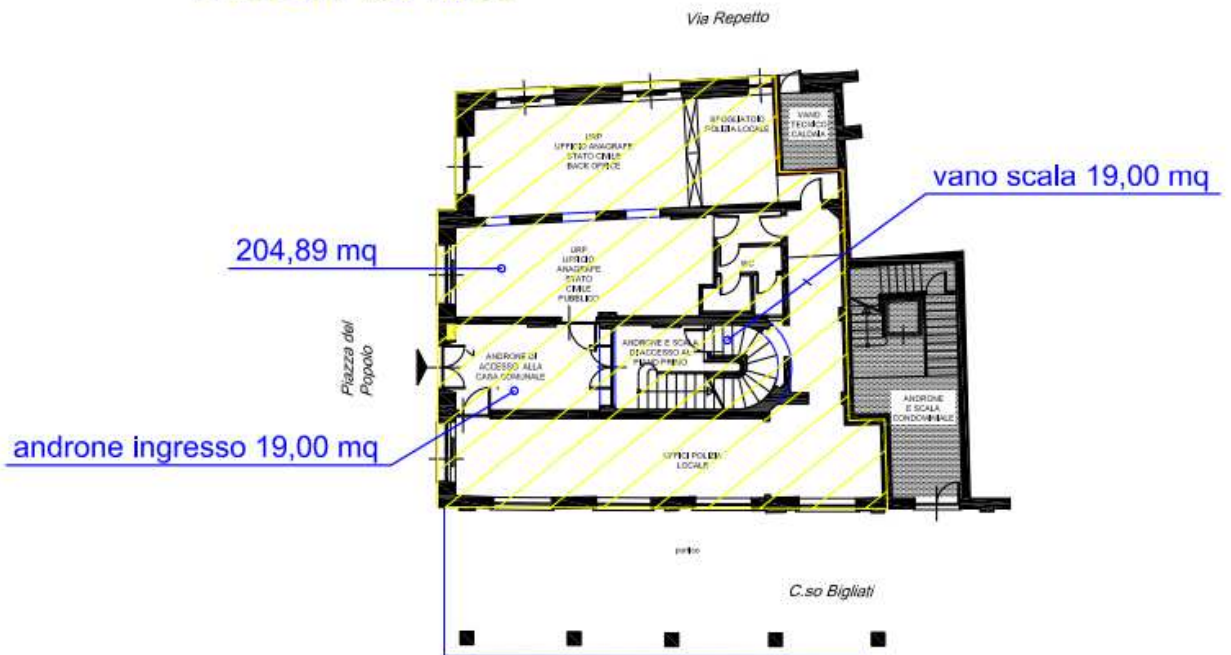


La valutazione viene effettuata a corpo e non a misura differenze nella quantificazione superficiale o volumetrica del bene, in considerazione del mercato immobiliare attuale [fortissima congiuntura] non incidono in modo significativo sul valore finale di stima. Qualsiasi diversa misurazione effettuata in loco o su supporto grafico esprime un valore incluso nell'ambito della tolleranza estimale propria della presente perizia.

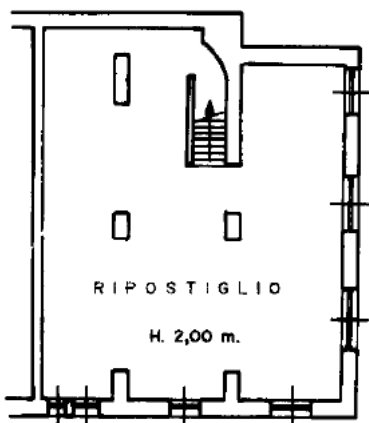


Piano terra

PARTE IN PROPRIETA'



Piano interrato





BREVE RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA





DISALLINEAMENTO QUALITATIVO E FUNZIONALE DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA

Lo stato conservativo dell'immobile incide pesantemente sulla trattabilità attuale del cespite. La presenza ridondante di moltissimi *competitor* immediatamente utilizzabili spinge l'unità immobiliare in esame ai margini del possibile mercato di riferimento.

I disallineamenti intrinseci dell'immobile in fase di stima non sono trascurabili e - nel loro complesso - incidono direttamente sulla possibilità di alienare il bene.[soprattutto in termini di LAG TIME]. A parziale calmierazione, l'ottima location ubicata a soli venti metri dalla spiaggia e con vista sul mare da due dei tre prospetti considerati. Il contesto condominiale prevede, in termini positivi, l'utilizzo di una scala completamente indipendente da destinarsi unicamente alle unità residenziali collocate al piano primo

Disallineamento qualitativo generale

I sopralluoghi compiuti e l'ampia documentazione fotografica a disposizione hanno evidenziato il normale stato manutentivo della struttura. L'unità immobiliare in esame, fatta eccezione per le componenti condominiali [non eccelse, ma in buono stato di manutenzione] ha significativamente raggiunto il termine del *ciclo di vita utile* della quasi totalità delle componenti impiantistiche interne [incluso servizi igienici].

Trattasi quindi di non trascurabile disallineamento che potrebbe - senza alcun dubbio - comportare anche il possibile disinteresse alla gara di alienazione.[incide negativamente sul dilatarsi dei costi di trasformazione]

In questo contesto temporale, l'enorme offerta immobiliare presente sul territorio e l'aspra competitività tra le diverse opportunità di mercato **spingono la poca domanda di beni in direzione di un prodotto nuovo o comunque immediatamente utilizzabile.**

L'intera proprietà comunale necessita di una riconfigurazione superficaria e funzionale. **Difficile sul territorio di Albissola Marina individuare un possibile interessato all'attuale uso terziario.**

Tuttavia, anche la destinazione ad uso uffici necessiterebbe di importanti riqualificazioni funzionali [impiantistica, servizi igienici, ecc...].



Trattasi quindi di percorso di trasformazione che non prevede l'immediata utilizzabilità degli spazi.

Come già accennato, incide favorevolmente la pregiata collocazione territoriale [fronte mare], ma in termini negativi incide negativamente la difficile riqualificazione funzionale del piano terra.

Quest'ultima superficie, potenzialmente trasformabile in volumetria ad uso commerciale – nell'attuale momento storico – **sconta la compressione e tutte le difficoltà conseguenti alla pandemia in corso.**

Il cluster di riferimento NON è la platea di soggetti privati alla ricerca di un immobile ad uso residenziale, ma bensì il segmento dei possibili interlocutori è quasi unicamente costituito da società e imprese edili e/o immobiliari interessate alla trasformazione del bene.

In questo senso divengono determinanti le disponibilità dell'Amministrazione Comunale nel modificare le destinazioni d'uso dei cespiti in ragione di quanto di seguito periziato.

Disallineamento per il mercato prima casa

La conformazione architettonica degli spazi, plasmata sull'attuale destinazione terziaria, nello stato attuale, risultano difficilmente compatibili con la destinazione residenziale specie nel dimensionamento complessivo del bene. Per il piano primo, da verificare la possibile trasformazione in due/tre unità immobiliari di prima o seconda casa

Disallineamento per imbalance domanda/offerta di beni

Il cespite in esame risulta collocato in una delle piazze principali di Albissola Marina. Tuttavia, l'assenza di posti auto a disposizione [il box o il posto auto sono condizioni quasi essenziali, specie nel periodo estivo] e l'assenza di un rilevante balcone o terrazzo incidono negativamente sulla scelta del bene.

Il mercato attuale evidenzia uno squilibrio tra offerta di beni e domanda dei medesimi prossima al 300% [lievemente più compressa fronte mare].

In tale condizione operativa il disallineamento qualitativo del bene incide negativamente sia in termini di LAG temporali e sia in termini di effettiva scelta del bene.



In altre parole, il cespite in esame risulta **abbastanza marginale** rispetto a tutta la concorrenza immobiliare attualmente in vendita. **Quanto sopra risulterebbe modificabile solo ed esclusivamente mediante un intervento di repricing così profondo da poterne configurare la possibile svendita.**

Disallineamento rispetto a procedura di vendita

Il mercato immobiliare residenziale e terziario, al momento attuale, evidenzia LAG temporali di vendita compresi tra i sei mesi [per le location premianti] e i dodici mesi e oltre [vedi paragrafo appropriato].

Per LAG temporale si intende il periodo di tempo intercorrente tra la messa in vendita del bene e l'effettiva conclusione contrattuale con conseguente migrazione del titolo di proprietà.

Il mercato residenziale e terziario [come quello in esame], per circa il 90% delle contrattazioni si sviluppa attraverso la mediazione immobiliare. I LAG temporali sopra riportati evidenziano quindi la *fatica operativa* dei singoli mediatori nel proporre ripetutamente e per un lungo periodo di tempo il cespite a loro affidato.

Come noto, l'ente pubblico – nelle proprie alienazioni immobiliari – deve procedere sviluppando un apposita filiera ad evidenza pubblica.

Tale aspetto differisce profondamente da quanto in oggi caratterizza il medesimo mercato.

Le forme di pubblicità private travalicano enormemente le possibilità di informazione normalmente a disposizione degli Enti pubblici.

Inoltre le procedure di vendita del settore privato NON EVIDENZIANO i limiti temporali propri delle procedure ad evidenza pubblica.

Il percorso di alienazione degli Enti territoriali e locali, dalla pubblicazione della gara alla sua conclusione, rileva un arco temporale che normalmente oscilla tra i 45 giorni e i 60 giorni.

Trattasi di un periodo enormemente inferiore ai LAG temporali dell'attuale mercato.

Tale condizione, in presenza di una perizia opportunamente redatta e calibrata è – senza alcun dubbio – la maggiore motivazione che sottende a tutte le gare dichiarate deserte.



La poca propensione del mercato privato a partecipare alle gare pubbliche, la poca conoscenza delle complicazioni procedurali, la ridotta pubblicità applicata alla singola procedura pubblica, ma – soprattutto – il ridotto periodo temporale di evidenza procedurale spingono i beni delle Amministrazioni in fase di alienazione in una nicchia marginale di mercato che, molto spesso, confluisce in esiti deserti per le medesime gare.

Il disallineamento procedurale sopra evidenziato può essere parzialmente calmierato mediante pianificazioni patrimoniali che prevedono l'ausilio di strumenti operativi propri del settore privato.

La pubblicazione del bando sul sito del Comune e sull'albo pretorio non consentono di intercettare la stragrande maggioranza dei possibili interessati.

La medesima pubblicazione di un estratto su di uno o più quotidiani, benché necessari ad alcune procedure di vendita, in ragione della loro propria configurazione grafica e della loro collocazione fisica sul giornale, non favoriscono l'intercettazione della maggior parte della domanda.

In questo senso, al fine di mitigare il disallineamento in esame, chi scrive, suggerisce al Comune di procedere – soprattutto - mediante pubblicazione sui più importanti network immobiliari propri del settore privato tra cui in primis *Immobiliare.it*, ma anche *idealista.it*, *casa.it* ecc....

Quanto sopra consentirebbe al Comune di offrire in visione ad un'infinita platea di possibili interessati tutti i dati essenziali per la procedura di vendita [rappresentazione fotografica, planimetrica, stima, ecc...]. Il permanere della pubblicazione oltre il normale periodo di gara consentirebbe al Comune di continuare ad intercettare possibili acquirenti per un lunghissimo periodo.

Un esito deserto della gara verrebbe infatti parzialmente calmierato dalla continua visibilità dell'annuncio sul sito immobiliare prescelto.

In fase successiva alla chiusura della gara potrebbero quindi giungere all'Amministrazione Comunale nuove proposte di acquisto che se pari o superiori al prezzo base di gara potrebbero essere accettate.

In questo senso, le condizioni di disallineamento qualitativo del cespite in esame verrebbero parzialmente calmierate.



IL MERCATO IMMOBILIARE DI ALBISSOLA MARINA

Dati de: AGENZIA DELLE ENTRATE - USO RESIDENZIALE

USO COMMERCIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: SAVONA							
Comune: ALBISSOLA SUPERIORE							
Fascia/zona: Centrale/LATO MONTE V. BALBI E C.SO COLOMBO, V. CASARINO, FERROVI A, V. S. PIETRO, V. ALBA DOCILIA							
Codice zona: B1							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2600	3800	L	9	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2500	L	8	9	L
Box	Normale	2000	3000	L	6	7	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: SAVONA							
Comune: ALBISSOLA SUPERIORE							
Fascia/zona: Centrale/LATO MONTE V. BALBI E C.SO COLOMBO, V. CASARINO, FERROVI A, V. S. PIETRO, V. ALBA DOCILIA							
Codice zona: B1							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	860	1300	L	3	4,5	L
Negozi	Normale	1700	2500	L	9	10	L



IL MERCATO IMMOBILIARE DI ALBISSOLA MARINA

Dati de: AGENZIA DELLE ENTRATE - USO TERZIARIO



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SAVONA

Comune: ALBISSOLA SUPERIORE

Fascia/zona: Centrale/LATO MONTE V. BALBI E C.SO COLOMBO, V. CASARINO, FERROVI
A, V. S. PIETRO, V. ALBA DOCILIA

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	2150	3200	L	9	11	L

Il mercato ad uso terziario individua un prezzo massimo e minimo inferiore alla destinazione d'uso abitativa.

Dovendo procedere ad una valutazione favorevole al Comune e correttamente allineata con la metodologia *Best and high use*, di seguito si preferirà sviluppare il percorso estimativo in ragione delle potenzialità d'uso residenziali e commerciali .

Il piano terra, risulta potenzialmente trasformabile anche ad uso terziario. Tuttavia, la centralità del cespite sospinge per una migliore appetibilità del bene ad uso commerciale.

Da verificarsi a livello condominiale e sanitario [trattasi di documentazione non pervenuta alla scrivente società] **la possibilità di inserire attività commerciali.**



IL MERCATO IMMOBILIARE DI ALBISSOLA MARINA

Dati de: RE Quot



COMMERCIALE

Caratteristiche

Tipologia	▶	Negozi	Sottotipologia	▶	Negozi
Superficie Commerciale	▶	165,00 mq	Metri Interni	▶	150,00 mq
Metri Retronegozio	▶	15,00 mq	Piano	▶	Terra
Condizioni	▶	Nuovo	Livelli	▶	1 Livello
Altezza dei Soffitti	▶	Altezza Soffitti	Posizione Commerciale	▶	Posizionamento Commerciale
Numero Vettrine	▶	Vettrine			

Prezzo al Mq

2.687**€/mq**

Il Prezzo al mq di questo immobile non è da ritenersi valido per altri immobili nella stessa zona. Il prezzo varia, inoltre, in base alla dimensione dell'immobile.

Valore Min:2.499 €/mq Valore Max: 2.875 €/mq



IL MERCATO IMMOBILIARE DI ALBISSOLA MARINA

Dati de: RE Quot



RESIDENZIALE

Caratteristiche

Tipologia	▶	Appartamento	Sottotipologia	▶	Abitazioni civili
Superficie Commerciale	▶	84,00 mq	Metri Interni	▶	80,00 mq
Piano	▶	1	Condizioni	▶	Nuovo
Ascensore	▶	No	Posizione Immobile	▶	Nella media

Prezzo al Mq

3.462

€/mq

Il Prezzo al mq di questo immobile non è da ritenersi valido per altri immobili nella stessa zona. Il prezzo varia, inoltre, in base alla dimensione dell'immobile.

Valore Min:3.220 €/mq Valore Max: 3.704 €/mq



IL MERCATO IMMOBILIARE DI ALBISSOLA MARINA

Dati de: BORSINO PRO

**ALBISSOLA MARINA (SV)**
Piazza del Popolo, 12

Quotazioni della zona

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti auto	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²			
 Abitazioni 1^a Fascia (In stabili SUPERIORI allo standard di zona)	Quotazione Minima 2.937	Quotazione Media 3.806	Quotazione Massima 4.675
 Abitazioni Fascia Media (In stabili nello STANDARD di zona)	Quotazione Minima 2.722	Quotazione Media 3.325	Quotazione Massima 3.928
 Abitazioni 2^a Fascia (In stabili INFERIORI allo standard di zona)	Quotazione Minima 2.297	Quotazione Media 2.982	Quotazione Massima 3.667

Quotazioni della zona

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti auto	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²			
 Uffici	Quotazione Minima 2.600	Quotazione Media 3.110	Quotazione Massima 3.620
 Negozi	Quotazione Minima 2.165	Quotazione Media 2.500	Quotazione Massima 2.834

**IL MERCATO IMMOBILIARE DI ALBISSOLA MARINA****TABELLA DI RIEPILOGO**

PIAZZA DEL POPOLO RESIDENZIALE		minimo	massimo	media		
[A1] Borsino Pro	€	2.722,00	€	3.928,00	€	3.325,00
[A2] Agenzia delle Entrate	€	2.600,00	€	3.800,00	€	3.200,00
[A3] RE Quot	€	3.220,00	€	3.704,00	€	3.462,00
[a] MEDIA QUOTAZIONI IMMOBILIARI	€	2.847,33	€	3.810,67	€	3.329,00

PIAZZA DEL POPOLO COMMERCIALE		minimo	massimo	media		
[A1] Borsino Pro	€	2.165,00	€	2.834,00	€	2.500,00
[A2] Agenzia delle Entrate	€	1.700,00	€	2.500,00	€	2.100,00
[A3] RE Quot	€	2.499,00	€	2.875,00	€	2.687,00
[a] MEDIA QUOTAZIONI IMMOBILIARI	€	2.121,33	€	2.736,33	€	2.429,00



RIFLESSIONI IN MERITO AI COSTI DEI *COMPARABLES* COMPRAVENDUTI NELL'ULTIMO PERIODO

I valori riportati nella pagina precedente ancorchè attendibili e sviluppati su base scientifica dalle diverse società di ricerca intervenute, per poter essere utilizzati in una valutazione come quella in itinere devono necessariamente confrontarsi anche con il mercato dei *comparables* già compravenduti nell'ultimo periodo nella medesima zona catastale.

Il bene in esame in fase di stima dovrà necessariamente confrontarsi anche con il mercato immobiliare esistente.

In altre parole, **la qualità intrinseca dell'unità immobiliare in oggetto e il relativo prezzo di vendita** [IPOTIZZANDONE UNA TRASFORMAZIONE IN USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE AL PIANO TERRA]– a lato pratico – **dovrà confrontarsi anche con il valore medio di vendita attualmente contrattato nelle immediate vicinanze del plesso in esame.**

A livello dottrinale e in termini generali, un immobile nuovo, di regola, viene contrattato a prezzi superiori di quelli attribuiti ai *comparables* presenti sul territorio. Nel caso in esame, **il cespite – prima di essere immesso sul mercato – dovrà essere sottoposto ad importante opera di riqualificazione mirata alla rifunzionalizzazione complessiva dell'immobile.** Tuttavia, il contesto condominiale non è nuovo e le unità immobiliari individuate a seguito dell'intervento manutentivo dovranno confrontarsi anche con l'*appeal complessivo* dell'intero stabile che, in questo senso, non appare migliore di quello dei possibili *competitor*.

In termini generali, sulla contrattazione di un cespite nuovo – e a suo favore – incidono positivamente la migliore e più recente configurazione interna, una scelta dei materiali maggiormente in linea con le aspettative della clientela, una migliore classificazione energetica, la presenza di pertinenze probabilmente non accluse al prodotto esistente [in primis il posto auto] e, naturalmente, il fatto stesso che la medesima superficie non sia mai stata abitata da altri soggetti. **Delle caratteristiche ora analizzate, le unità immobiliari individuate a seguito della trasformazione** [2 o 3 in ragione della superficie ricercata] **manifesteranno la sola migliore gradevolezza non potendo, come già accennato in altre pagine, evidenziare alcuna pertinenzialità di posto auto.**

Tale aspetto NON altera la dimensione complessiva del bene che, come già accennato dovrà confrontarsi con tutti i *competitor* attualmente presenti.



Tuttavia, la preferenza per un prodotto nuovo deve necessariamente confrontarsi anche con il relativo prezzo di vendita.

L'acquirente normale *in primis* interviene sul mercato in ragione delle proprie disponibilità finanziarie e benché attratto dalla qualità intrinseca ed estrinseca del prodotto nuovo è normalmente costretto a mediare tra i propri desideri e quanto in realtà invece realizzabile.

In questo senso, il bene in esame riacquista una propria candidabilità che risulta direttamente connessa con le specifiche criticità economiche del mercato attuale. Il cluster clientelare del cespite in fase di stima, specie nella dimensione riqualificativa ipotizzata, **risulta direttamente connesso con la forza economica del mercato Albissolese e con la capacità di investimento dei possibili acquirenti.**

In modo più precipuo occorre evidenziare come il segmento di riferimento del bene in analisi non coincida con l'acquirente diretto, ma bensì con il cluster degli imprenditori disposti ad operare la trasformazione ora ipotizzata [commerciale e appartamenti].

Tuttavia, le riflessioni accennate in queste pagine risultano appropriate anche alla stima in discussione in quanto il prodotto finito sarà comunque oggetto di confronto con tutti i *competitor* latitanti.

In termini pratici, **la rigidità eccessiva di un prezzo di vendita troppo alto tende a dilatare i cosiddetti *Lag Time* di alienazione, ovvero un prezzo troppo distante dalle aspettative del mercato tende a dilatare enormemente il periodo di assorbimento nel mercato del prodotto in vendita.**

In questo contesto le proiezioni di valori di cui alle pagine precedenti devono quindi necessariamente confrontarsi anche e soprattutto con i prezzi di vendita registratisi nell'ultimo periodo nel medesimo quadrilatero catastale.

Il prezzo di vendita di un prodotto immobiliare – oltre a doversi confrontare con i contratti di compravendita già intervenuti – è costretto a confrontarsi anche con tutti i cosiddetti ***asked price*** dei ***competitor*** attualmente presenti nel medesimo quadrilatero.



In questo senso il mercato di Albissola Marina, in questo momento e per il quadrilatero in esame, evidenzia la presenza di ben **30 competitor** [raggio di ricerca 250 metri] [dati de: formaps]

La presenza di un così elevato numero di *competitor* diretti nella ristretta fascia di soli 250 metri di distanza pone la contrattazione del bene in esame in una stretta correlazione con tutti i rimanenti cespiti egualmente in vendita, ma soprattutto ne determina anche l'effettiva configurazione finale sia in termini superficiali e sia in termini di qualità intrinseca del prodotto.

L'analisi dei *competitor* diretti ha evidenziato un contenuto intrinseco dei cespiti analizzati assolutamente buono e di elevata qualità manutentiva.

Pur trattandosi, in molti casi, di edifici d'epoca [trattasi del fronte mare storico] **il contesto manutentivo complessivamente visionato** [a livello fotografico] **appare senz'altro buono, molto spesso, anche nelle parti condominiali** [facciale, scale, ecc...].

In questo contesto la riqualificazione che dovrà riguardare le superfici di competenza comunale non dovrà essere né dozzinale né minima. **Lo sviluppo di una mediocre riqualificazione del cespite in argomento potrebbe generare LAG TEMPORALI di vendita molto dilatati in favore dei diretti competitor attualmente presenti nelle immediate vicinanze** [a parità di prezzo scelgo l'immobile meglio conservato].

Il medesimo diretto affaccio sul mare, parzialmente calmierato da un pressante traffico sottostante, nell'ambito della contrattazione in corso trova diretta competizione con almeno altri 4 competitor nei 250 metri di distanza.

Trattasi di una contrattazione che deve necessariamente trovare bilanciamento nel valore di vendita di tutti i *competitor* registrati.

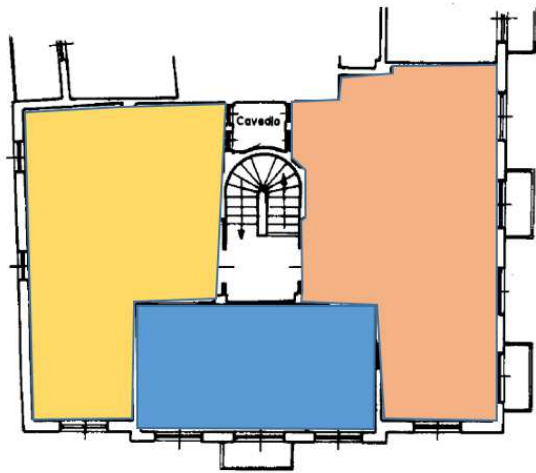
Peraltro, la ricerca effettuata ha inoltre evidenziato anche un **LAG TEMPORALE di circa 12/14 mesi** tempistica di fatto inconciliabile con le ristrette procedure di alienazione pubblica [vedi paragrafi precedenti].

Inoltre e come già detto, nel nostro caso, trattasi di mercato indiretto, ovvero l'acquirente NON viene identificato nell'utente finale, ma bensì nell'imprenditore disposto ad avviare la procedura di riqualificazione e di riconfigurazione necessaria.

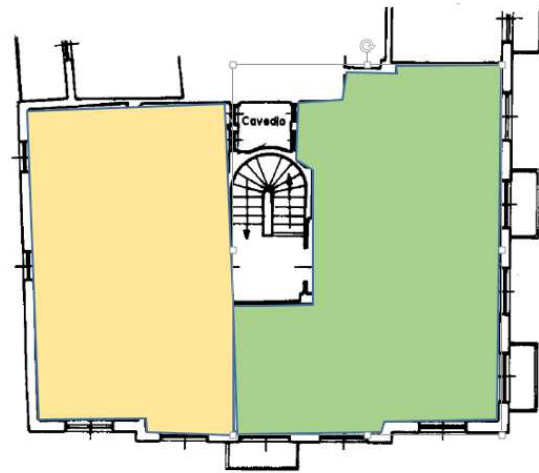


A favore della volumetria in esame, occorre evidenziare una clusterizzazione superficiaria del mercato sufficientemente ampia. I competitor visionati si estendono dal bilocale di circa 45 metri quadrati all'appartamento prima casa di circa 95/100 metri quadrati.

In questo senso, al piano primo, risultano parimenti perseguibili le due o tre unità immobiliari

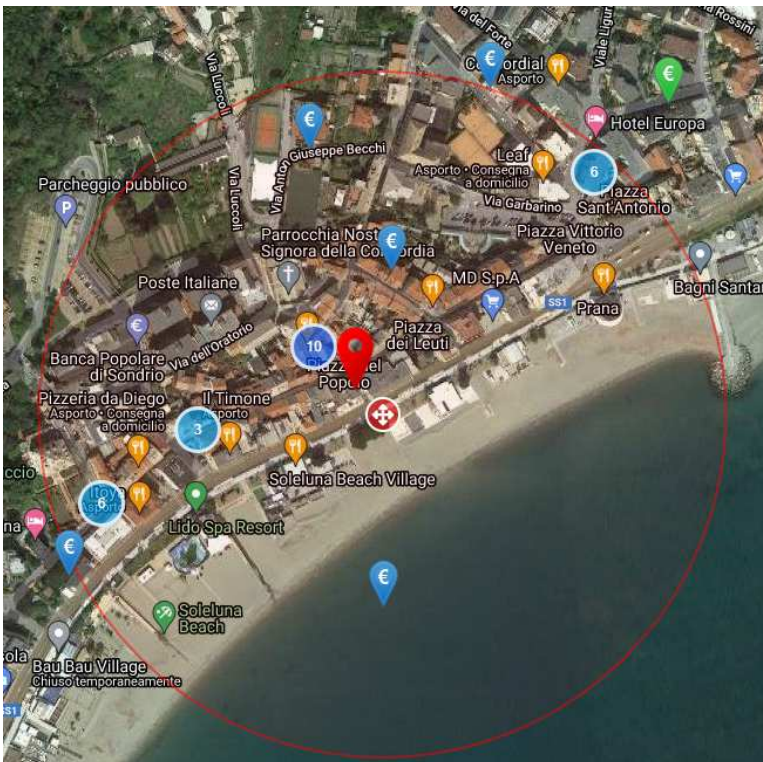


Tre unità immobiliari



Due unità immobiliari

EVIDENZIAMENTO COMPETITOR



Raggio di ricerca 250 metri da piazza del popolo, 30 competitor sovrapponibili ai potenziali *subject*.



EVIDENZIAMENTO COMPETITOR cluster tipico

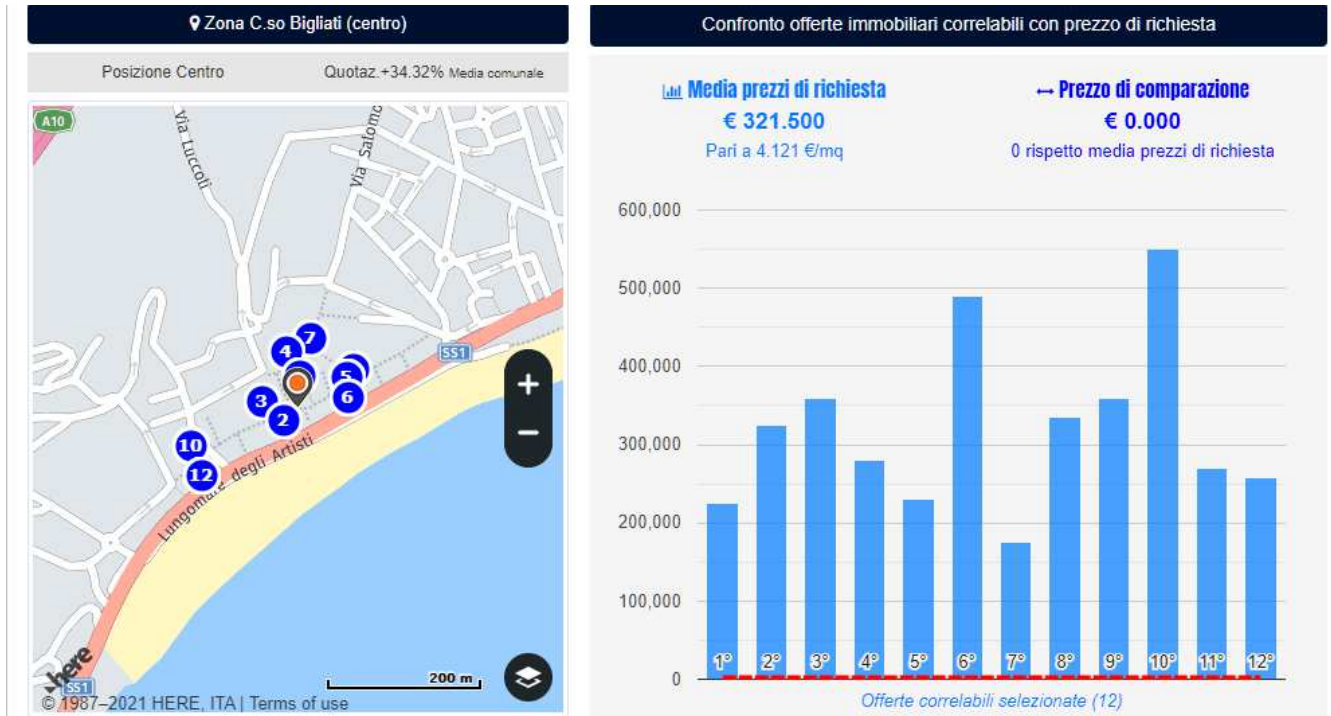
<p>01/07/2020</p> <p>www.maaimmobiliare.net</p>	<p>08/02/2020</p> <p>www.maaimmobiliare.net</p>	<p>30/03/2021</p> <p>www.maaimmobiliare.net</p>
Appartamento € 360.000 Appartamento corso Baldovino Bigliati 34, Albissola Marina 93 m ² 5 locali € 3.870,97/m ²	Appartamento € 360.000 Quadrilocale via Matteo Repetto 10, Albissola Marina 92 m ² 4 locali € 3.913,04/m ²	Appartamento € 350.000 Appartamento via Isola 1, Albissola Marina 91 m ² 5 locali € 3.846,15/m ²

<p>01/03/2021</p> <p>www.maaimmobiliare.net</p>	<p>07/02/2020</p> <p>www.maaimmobiliare.net</p>	<p>07/04/2021</p> <p>www.maaimmobiliare.net</p>
Appartamento € 195.000 Bilocale piazza del Popolo 3, Albissola Marina 46 m ² 2 locali € 4.239,13/m ²	Appartamento € 225.000 Trilocale via Italia, Albissola Marina 65 m ² 3 locali € 3.461,54/m ²	Appartamento € 230.000 Quadrilocale corso Bigliati 90, Albissola Marina 60 m ² 4 locali € 3.833,33/m ²

Da notarsi i LAG TIME già registrati comunque superiori ai 12/14 mesi

Sostanzialmente identica anche la ricerca dei Competitor effettuata tramite Borsino Pro.

Nella pagina successiva viene evidenziata la media delle valutazioni afferenti i cespiti ricompresi nelle immediate vicinanze del subject di stima [raggio cento metri]



Dai presupposti sopra indicati ne consegue la seguente tabella:

ASKED PRICE			
COMPETITOR LIMITROFI	Richiesta a mq.	Superficie mq.	
Corso Bigliati 34	€ 3.870,97	93,00	
Via Repetto, 10	€ 3.913,04	92,00	
Via Isola, 1	€ 3.846,15	91,00	
Piazza del Popolo, 3	€ 4.239,13	46,00	
Via Italia	€ 3.461,54	65,00	
Corso Bigliati, 90	€ 3.833,33	60,00	
[b1] MEDIA Initial asked price Formaps	€ 3.860,69		Immobili già utilizzati presenti sul territorio
[b2] MEDIA Initial asked price Borsino Pro	€ 4.121,00		Immobili già utilizzati presenti sul territorio
[b] MEDIA tra [b1] e [b2]	€ 3.990,85		
[c] Final asked price [*]	€ 3.392,22		Applicazione coefficiente riduttivo del 15%
[d] VALORE MEDIO TRA [a] e [c]	€ 3.360,61	[a]+[c]/2	Calibratura tra valori scientifici e F.A.P.
VALORE ARROTONDATO	€ 3.360,00		



[*] Sulla base di quanto recensito da Nomisma nel corso del 2020, per il mercato della provincia savonese, il divario medio fra prezzo offerto e quello effettivo è risultato del 15 per cento [minimo] circa con punte del 25%, mentre lo 'sconto' concesso per un appartamento occupato da un inquilino si è attestato ad una quota del 30 per cento. Il tempo medio per concludere una compravendita nel savonese è risultato di 6- 12 mesi [ulteriormente dilatato in mercati non centrali].

Poiché il valore medio da comparazione con immobili in vendita afferisce a dati inerenti [per il momento] all'offerta unilaterale di vendita dell'attuale proprietario, per individuare l'effettivo valore di riferimento occorre applicare al dato in esame l'imbalance [sopra evidenziato] da Nomisma per il mercato Savonese.

Il *Final asked price* evidenziato da *Formaps* [3.860,69 euro a mq.] tende a coincidere anche con quanto recensito da *Borsino Pro* dove, in merito ad una ricerca effettuata nel raggio di riferimento di 100 metri quadrati, è emerso un valore di *Initial Asked Price* prossimo ai 4.121,00 mq.

[i due valori sono tra loro sovrapponibili in quanto ricompresi nella normale alea di stima immobiliare $\pm 10\%$]

Anche in questo caso trattasi di immobili aventi una superficie variegata estesa dal bilocale alla superficie di 100 metri quadrati.



IL CICLO DI VITA DEGLI IMMOBILI

IL DISALLINEAMENTO QUALITATIVO INTERNO

L'attuale perizia si sviluppa in direzione di un superamento dell'attuale configurazione ad uso uffici per meglio abbracciare una futura destinazione ad uso commerciale [piano terra] e residenziale [piano primo].

In questo senso gli interventi di trasformazione e riqualificazione dovranno quindi svilupparsi in ragione di un complessivo riallineamento anche architettonico delle volumetrie con imponenti costi di riconfigurazione interna.

Come ben noto la manutenzione ha l'obiettivo principale di "conservare" nel tempo la struttura edilizia, prolungandone la durata e, se possibile, incrementandone l'utilizzabilità e l'efficienza tecnologica esistente.

"Mantenere" e "manutendere" coincide quindi con la procedura gestionale che deve contraddistinguere ogni edificio ultimato e destinato all'utilizzo per il quale è stato costruito.

Estendere la durata dell'edificio nel suo insieme, grazie alla manutenzione e alla eventuale sostituzione delle sue parti, permette di ridurre gli impatti ambientali complessivi rispetto alla necessità di compiere demolizioni e ricostruzioni integrali causate dal degrado o dall'obsolescenza funzionale.

In particolare l'estensione della durata consente di ottenere la riduzione dei consumi di risorse [sia di materie prime sia di energia legata alla fase di produzione dei materiali] e la riduzione di emissione di rifiuti.

Più in particolare, occorre però evidenziare come un normale ciclo manutentivo consenta ai proprietari degli immobili [utilizzati in proprio o gestiti a reddito] di conservare l'efficienza e la piena funzionalità dell'intero immobile.

Un corretto intervento manutentivo consente quindi di dilatare il ciclo di vita utile di ogni singola componente dell'edificio e, in ultimo, estende quindi la vita complessiva del cespite ritardandone il raggiungimento della cosiddetta *morte funzionale*.



La manutenzione può quindi estendersi dalla semplice riparazione delle componenti deterioratisi alla sostituzione, modifica e/o ampliamento delle componentistiche dell'edificio originario.

Nel nostro caso, l'unità immobiliare oggetto di valutazione NON presenta nessun particolare pregio architettonico e/o impiantistico tale da renderla appetibile sul mercato. **La trasformazione d'uso precedentemente ipotizzata comporta il superamento di qualsiasi componente tecnologica e/o edile.**

Il disallineamento qualitativo interno [più che effettivamente funzionale], rispetto a tutti i *competitor* esistenti [fotografie presenti su Formaps e Borsino Pro] risulta eclatante e soprattutto connesso alla necessaria trasformazione d'uso.

Per quanto detto appare evidente come i concetti di durata e di manutenzione si confrontino direttamente con il ciclo di vita dell'immobile in esame.

La progettazione iniziale di qualsiasi filiera edilizia determina già *ab origine* la probabile durata complessiva dell'edificio. La scelta dei materiali costruttivi, la dimensione degli interventi strutturali e portanti, nel loro insieme, determinano il complessivo periodo di vita di un edificio.

Nel caso in esame, la struttura esterna dell'immobile, benché associabile alle caratteristiche architettoniche del periodo costruttivo appare in buone condizioni manutentive ed esprime una longevità del proprio ciclo di vita ancora sufficientemente lunga.





Tuttavia, nella quasi totalità dei casi, il ciclo di vita di un edificio è di regola superiore alla durata media delle componenti tecnologiche ed edilizie che lo compongono. [specie in considerazione di possibili cambi di destinazione d'uso].

In altre parole, il decadimento normativo, funzionale e fisiologico delle singole componenti dell'edificio [impianti, serramenti, pavimentazioni, rifiniture ecc...] è normalmente più rapido del degrado complessivo del cespite ed interventi periodici sulle medesime componenti possono contribuire ad allontanare il raggiungimento della morte funzionale dell'edificio.

Tale aspetto si dilata notevolmente in considerazione del rapporto che intercorre tra lo stato manutentivo dell'intero immobile [nel nostro caso medio buono] con le condizioni intrinseche di ogni singola unità immobiliare [soggette a completa trasformazione].

Secondo quanto evidenziato dalla maggior parte della dottrina, il deprezzamento di un'unità immobiliare può essere quindi funzionale, tecnologico, fisiologico.

Per degrado funzionale si intende la mancata rispondenza del cespite oggetto di valutazione con quanto in oggi richiesto per ottimizzare l'attività da effettuarsi all'interno del medesimo immobile. In questo senso, occorre ricordare come le attività soprattutto terziarie e più in generale residenziali abbiano, nel tempo, modificato i propri requisiti funzionali: dalla dimensione degli spazi necessari alla gestione globale dell'attività, dall'ubicazione del cespite ai servizi offerti dall'attività collocata negli spazi.

Il degrado tecnologico, tra quelli in esame, è senza dubbio il più evidente. Un semplice sopralluogo può evidenziare il palese superamento impiantistico dell'immobile oggetto di stima. Il degrado tecnologico può naturalmente riguardare gli impianti esistenti come ad esempio quello elettrico o quello di riscaldamento o, più nel particolare, può riguardare tutto l'insieme di attrezzatura laboratoriale e terziaria che nel tempo ha sempre maggiormente caratterizzato ogni struttura.

In ultimo, il degrado fisiologico risulta inevitabilmente connesso alla vetustà stessa dell'immobile. Con tale esame si verificano la solidità del cespite, la necessità di intervenire con una o più manutenzioni straordinarie e così via.



Il grafico sotto riportato evidenzia il progressivo degrado che può caratterizzare ogni immobile. Gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione che caratterizzano il ciclo di vita del cespite consentono di calmierare la diminuzione del valore complessivo.

Gli interventi manutentivi favoriscono l'allontanamento nel tempo della cosiddetta "morte funzionale".

Con tale definizione si intende il momento in cui un cespite raggiunge il tempo limite della propria effettiva funzionalità.

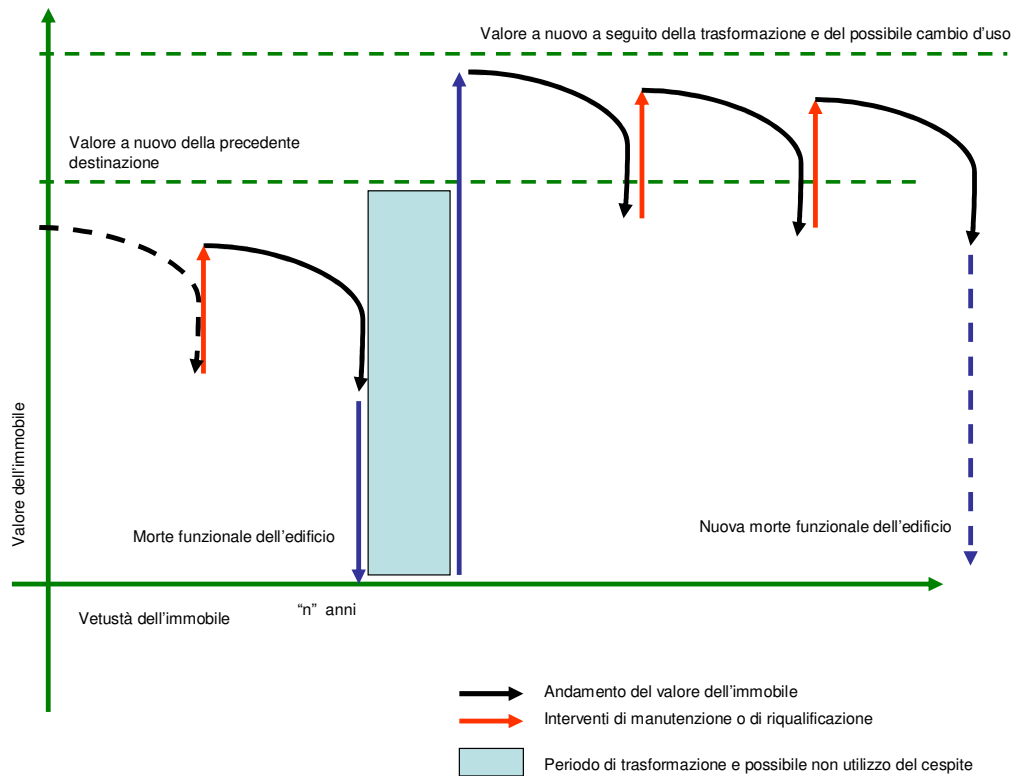
Per consentirne l'eventuale recupero sarà quindi necessario intervenire con un progetto completo di riqualificazione, trasformazione o ristrutturazione [importo ben più superiore di qualsiasi manutenzione straordinaria].

Il caso in esame coincide quindi con il raggiungimento della *morte funzionale* dell'unità immobiliare e la trasformazione del cespite necessita di una completa e profonda operazione manutentiva.

La manutenzione – quando esistente – svolge quindi il duplice compito di preservare e mantenere le prestazioni del cespite [utilizzabilità quotidiana dei locali] e prolungare, in parallelo, la vita stessa dell'edificio.

La dottrina estimativa interviene per quantificare anche il normale degrado delle strutture non caratterizzate da interventi manutentivi.

Il grafico della prossima pagina rappresenta il percorso di transizione e trasformazione che caratterizzerà la proprietà dell'Amministrazione comunale.



Flavio Paglia in **Asset e Property Management**, ESSELIBRI Sistemi editoriali 2006

A titolo solamente indicativo, le percentuali di degrado manutentivo possono trovare opportuno approfondimento nella sotto riportata dottrina:

Di Giulio R., *Manuale di Manutenzione Edilizia*, Maggioli Editore, 2003

Gasparoli P., Talamo C., *Manutenzione e recupero*, Alinea, 2006

HEV Schweiz, *Tabella della durata di vita componenti edilizie*, 2019

Ulteriori approfondimenti in merito al degrado e alla sua diretta correlazione con la perdita di valore immobiliare del cespite può essere individuata nei manuali edili del Tommasina [1938], dell'Amicabile [1990] e dell'Orefice [1984].



Di seguito, con il supporto della “*Tabella della durata di vita componenti edilizie*” proposta dall’Associazione HEV Schweiz, vengono riportate i periodi medi di conservazione e durata [vita media] dei principali impianti e/o opere normalmente presenti in ogni stabile ad uso residenziale e/o terziario.

La durata media del ciclo di vita evidenziato dalle singole tabelle costituisce quindi una valida cartina di tornasole per percepire l’opportunità o meglio la necessità di intervenire sulla singola caratterizzazione con precipua manutenzione o doverosa sostituzione.

Caldaia	20 anni
Brucciato	20 anni
Comando	20 anni
Pompa di circolazione	20 anni
Tinteggio di rivestimenti di pareti e soffitti/Intonaci	
Pittura a dispersione, pittura a colla, acrilico (bianco fisso, imbiancatura)	8 anni
Pitture acriliche, pitture in resina alchidica e sintetica	15 anni
Porte interne ed esterne	
Metallo	
Metallo	30 anni
Verniciatura ad olio o in resina sintetica	20 anni
Avvolgibili	
Legno	25 anni
Metallo, alluminio	30 anni
In materiale sintetico	15 anni



Interruttori, commutatori	15 anni
Prese di corrente	15 anni
Attacchi	15 anni
Contatori	20 anni
Apparecchi per illuminazione	
Lampade da parete/soffitto	20 anni
Pavimenti	
Lastre di PV eterogeneo, novilon, ecc.	10 anni
Gomma, caucciù, linoleum, PVC puro, vinile	20 anni

Nel nostro caso, le proiezioni delle tabelle soprastanti **evidenziano una dimensione terziaria ormai prossima al superamento tecnologico e funzionale.**

La prospettata trasformazione ad uso residenziale, oltre ad intervenire beneficamente sulla procedura connessa alla realizzazione della nuova scuola [la vendita consentirà di calmierare il costo complessivo dell'operazione], risulta altresì funzionale al superamento di un degrado temporale che ancorché poco avvertito dal personale dipendente - in termini di durata complessiva e di superamento funzionale - è davvero prossimo al termine prospettato dalla dottrina sopra esaminata.

Il percorso di cui alle prossime pagine comporta l'analisi della possibile trasformazione dell'immobile, pur conservandone l'involucro complessivo e la generale commistione con il resto del condominio.



PROCEDIMENTO ESTIMATIVO PER “VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO”

Il compendio benché non sia di non remota edificazione è stato individuato dall'Amministrazione Comunale come bene di possibile alienazione nell'ambito della filiera di finanziamento della nuova scuola. Gli uffici, nel prossimo futuro, sulla base di quanto pianificato dall'Amministrazione dovranno trasferirsi nell'ambito della volumetria di Via Garbarino.

Il *subject* di stima, attualmente destinato ad uso terziario - come già evidenziato in altre pagine del presente lavoro - in caso di un riallineamento solo parziale del cespite [riqualificazione più contenuta e mirata a ripristinare il solo decadimento fisico] non consentirebbe di ottenere, in caso di vendita, un cash flow sufficiente a generare il necessario profitto imprenditoriale.

Il mercato terziario, in questo momento, registra saldi imprenditoriali che, depurati della percentuale relativa alle ditte individuali, presenta un saldo annuo negativo. La domanda di uffici è assolutamente contenuta e i costi necessari per l'acquisto dell'immobile e per un riequilibrio funzionale e high tech della volumetria risulterebbero forse superiori al possibile prezzo di vendita.

Il recupero della volumetria in esame stante l'attuale congiuntura economica può trovare felice collocazione sul mercato solo ed esclusivamente se il cespite riesce ad ottenere un completo riallineamento qualitativo [intrinseco ed estrinseco] con il resto del centro cittadino, ma soprattutto in coincidenza di una trasformazione più redditizia in direzione del commerciale e del residenziale.

In questi casi, il percorso estimativo più appropriato coincide con la metodologia per “valore di costruzione deprezzato”.

Ovvero, dal valore commerciale di identiche volumetrie destinabili ad attività residenziali e commerciali verranno detratti tutti i costi ritenuti necessari per riallineare il prezzo iniziale al valore intrinseco ed estrinseco effettivamente espresso dai cespiti in esame. Il tutto riferito al momento della trasformazione necessaria.



I valori di mercato riportati nei borsini immobiliari sopra evidenziati si riferiscono a immobili che rispecchiano uno stato manutentivo buono se non ottimo [in alcuni casi si è adottato il valore a nuovo].

In altre parole, il valore proposto dalle quotazioni immobiliari già richiamate rispecchia il livello medio/alto del tessuto urbanistico in esame.

Peraltro, i sopralluoghi compiuti hanno consentito di evidenziare, nel quadrilatero urbanistico di riferimento, un ottimo standard qualitativo con alcuni immobili che spiccano per pregio e rifinitura estrinseca.

In questo contesto appare quindi doveroso intervenire sulla quotazione media calibrando la medesima in ragione dello specifico stato manutentivo e dimensionale dei cespiti in oggetto.

In tutti questi casi, calcolato il valore medio, occorre decurtare dal medesimo una percentuale che tenga conto delle caratteristiche peculiari evidenziate nei paragrafi precedenti.

Calcolare la percentuale di deprezzamento connesso alla vetustà o all'incompletezza di un immobile non risulta di facile determinazione.

Sarebbe comunque più corretto evidenziare che ogni immobile esprime una propria tabella di deprezzamento frutto dell'ubicazione del cespite, del contesto urbano, della saturazione edificatoria, della tipologia costruttiva, del pregio architettonico, del contesto intrinseco ed estrinseco ecc...

Non tutti gli immobili sono eguali e i costi di ristrutturazione o di riconfigurazione [caso in esame] si differenziano in funzione del grado di rifinitura ricercata e soprattutto in ragione della destinazione a cui sono preposti.

Difficile quindi collegare l'importo di una ristrutturazione o di un riallineamento qualitativo al valore di un immobile.



E' infatti vero che una determinata ristrutturazione inciderà percentualmente in misura maggiore su di un immobile di scarso valore complessivo, mentre inciderà percentualmente in misura minore su di un immobile di particolare pregio.

In termini dottrinali e teorici è possibile ipotizzare la ristrutturazione completa di un immobile.

Ad esempio è possibile ipotizzarne il rifacimento completo di tutti gli impianti, la sostituzione completa di tutti serramenti esterni ed interni, il rifacimento di tutte le pavimentazioni e di tutti i rivestimenti, la ripittura completa dell'immobile e così via.

Supposto che tale ammontare coincida con la percentuale del 100% è quindi possibile verificare, i base ai più comuni prezzari, il peso o l'incidenza percentuale di ogni singola manutenzione.

La tabella di seguito riportata è stata calcolata sulla base del prezzario edito dalla Camera di Commercio Regionale [Liguria].

TABELLA "A"	TIPOLOGIE D'USO - Incidenza media delle manutenzioni e delle riqualificazioni				
TIPOLOGIA LAVORI	Civile normale	Civile pregiato	Uffici	Scuole	Laboratori Capannoni
Opere di demolizione	4%	3%	4%	3%	5%
Nuove ricostruzioni	7%	5%	7%	5%	12%
Rivestimenti murari	5%	6%	5%	5%	5%
Rifacimento pavimenti	12%	14%	9%	8%	6%
Impianto elettrico	12%	10%	12%	11%	12%
Impianto idrico	8%	7%	7%	7%	10%
Impianto termico	10%	9%	9%	11%	5%
Servizi sanitari	6%	7%	5%	5%	3%
Serramenti esterni	8%	9%	8%	9%	6%
Serramenti interni	10%	10%	9%	11%	6%
Opere da pittore	10%	11%	10%	6%	3%
Rifiniture	6%	8%	5%	3%	2%
Oneri di messa a norma			7%	12%	19%
Oneri di progettazione	2%	1%	3%	4%	6%
TOTALE	100%	100%	100%	100%	100%

L'incidenza di ogni singola lavorazione varia al variare della tipologia di fabbricato.



Quanto sopra detto rimane essenzialmente un dato puramente indicativo in quanto come già accennato la variazione percentuale è soprattutto funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che andiamo a stimare.

Risulta ancora più difficile proporre una tabella capace di rapportare il costo delle ristrutturazioni programmate al valore e quindi al deprezzamento del valore dell'immobile. In termini assoluti si può affermare che una ristrutturazione o un riallineamento tecnologico e funzionale, sia pur completo e generale dell'immobile [percentuale del 100%] non potrà, in nessun caso, superare deprezzamenti del cespite superiori al 40%¹ - 50%.

TABELLA "B"	Incidenza media sul valore dell'immobile							
	casa	casa	casa	casa	uffici	uffici	scuole	Capannoni
Percentuali di intervento	normale	pregiata	centrale	semicen.	periferici	centrali		
sino al 20%	10	4	6	8	10	6	20	15
sino al 40%	18	6	15	14	18	10	30	20
sino al 60%	22	14	18	18	22	20	35	35
sino al 80%	35	17	25	25	35	25	45	45
ristrutturazione completa	40/45	20/25	30/35	35/40	36/45	30/40	50	55/65

Come sopra accennato, la tabella evidenzia in modo chiaro la positiva influenza dell'ubicazione del cespite sul valore complessivo del medesimo. In tale contesto si è quindi dovuto modificare il glossario precedentemente utilizzato e distinguendo, per l'uso residenziale e terziario, una pluralità di casistiche.

La destinazione ad uso capannoni e attività produttive, come meglio evidenziato nella nota a piè pagina, tende a sottrarsi dalla logica della centralità del cespite. Venendo meno la dimensione "collocazione territoriale", nella medesima voce tende ad assumere maggior peso il grado manutentivo e/o funzionale del cespite. In altre parole, poiché la "location" risulta meno importante, assumono maggior peso le caratteristiche intrinseche del bene.

¹ Tale percentuale tende a superare il 50% nel caso di immobili che per destinazione d'uso tendono a sottrarsi alla logica premiante della location. E' questo il caso delle scuole, degli ospedali, delle caserme e più in generale della maggior parte degli edifici produttivi. In questi ultimi contesti risulta molto più premiante il livello di asservimento logistico (vicinanza del sito al noto ferroviario e/o autostradale, larghezza della viabilità principale, aree esterne asservibili ecc...) **NON SI TRATTA DEL CASO IN ESAME**



Come già evidenziato in principio di paragrafo, i cespiti in esame manifestano un disallineamento qualitativo e tecnologico assai rilevante, ma soprattutto trattasi di filiera operativa che prevede la trasformazione d'uso degli spazi.

Determinazione del coefficiente di ragguaglio

Al fine di riallineare qualitativamente il cespite in esame alle richieste e alle esigenze dell'attuale mercato immobiliare del centro di Albissola, occorre intervenire sul cespite in esame con una ristrutturazione completa mirata al completo superamento di tutte le componenti impiantistiche esistenti e alla nuova configurazione superficiaria del cespite.

L'intervento ipotizzato benché rientrante nel novero delle manutenzioni e delle riqualificazioni immobiliari contempla il completo e radicale recupero dell'intera struttura.

La tabella sotto riportata evidenzia le principali opere edili e/o impiantistiche ritenute necessarie per riallineare il cespite in esame alla corretta funzionalità a cui deve essere destinato [soprattutto con diretto riferimento ai presumibili prezzi di vendita delle unità abitative riqualficate e al generale standard qualitativo del quadrilatero].

L'entità delle opere è stata commisurata alla destinazione economica presa in esame [residenziale piano primo con commerciale al piano terra].

In assenza di rilievi e di computi metrici estimativi di dettaglio [l'incarico ricevuto non prevede nessuna perizia dei lavori da effettuarsi] il processo in esame risulta comunque sufficientemente preciso e capace di indicare una percentuale complessiva di deprezzamento immobiliare.

Ulteriori approfondimenti sul processo in esame possono essere attinti dal testo: F. Paglia – **Stima e Rating immobiliare**, EPC Libri Roma, 2005.

In questo contesto occorre ribadire ulteriormente che il deprezzamento di un immobile risulta principalmente funzione a due fattori. Il primo è lo stato intrinseco ed estrinseco dello stabile. Il secondo, calmieratore del primo è la "location".



Un immobile è quindi generalmente in grado di calmierare la propria svalutazione manutentiva in ragione dell'eventuale premiante "location".

TABELLA "C" Determinazione della percentuale di ragguglio imputabile al disallineamento manutentivo e qualitativo

TIPOLOGIA LAVORI	Civile pregiato	OPERE RITENUTE NECESSARIE	DESCRIZIONE
Opere di demolizione	3%	3%	Trattasi di riconfigurare e parcelizzare l'intera superficie del pauto terra e del piano primo
Nuove ricostruzioni	5%	4%	Nuove suddivisioni, specie al piano primo
Rivestimenti murari	6%	4%	Da riconfigurare completamente
Rifacimento pavimenti	14%	10%	Da adeguarsi agli usi specifici, probabilmente con utilizzo di resine al piano terra
Impianto elettrico	10%	10%	Da riconfigurare completamente
Impianto idrico	7%	7%	Da riconfigurare completamente
Impianto termico	9%	9%	Da riconfigurare completamente
Servizi sanitari	7%	7%	Da riconfigurare completamente
Serramenti esterni	9%	9%	Da riconfigurare completamente
Serramenti interni	10%	10%	Da riconfigurare completamente
Opere da pittore	11%	11%	Da riconfigurare completamente
Rifiniture	8%	8%	Da riconfigurare completamente
Oneri di messa a norma			
Oneri di progettazione	1%	1%	Da riconfigurarsi completamente
SOMMA	100%	93%	
Percentuale di ragguglio	93%		

Le percentuali assunte a riferimento risultano puramente indicative del percorso manutentivo e di riconfigurazione ritenuto necessario.

La tabella di deprezzamento riportata nelle pagine precedenti [Tabella "B"] consente di mantenere il deprezzamento dell'edificio entro un 35% di differenza rispetto alle condizioni a nuovo del medesimo cespite.



In particolare per il caso in esame appare adeguatamente applicabile il coefficiente coincidente con la completa ristrutturazione di immobile residenziale centrale.

Per quanto concerne la componente commerciale collocata al piano terra, i costi di riconfigurazione totale risultano leggermente più contenuti in ragione di una destinazione d'uso meno dispendiosa e connessa ad utilizzo di prodotti affini anche alla filiera industriale [pavimenti in resina, canalizzazioni esterne, passerelle elettriche a vista, ecc..].

Da non dimenticare in entrambi i percorsi [residenziale + commerciale] anche la possibilità di procedure affini al built to suit.

Una riflessione del tutto particolare occorre infatti svilupparla in merito alle cosiddette "caratteristiche intrinseche dell'immobile da realizzarsi". Con tale definizione, di regola si intende il livello di rifinitura interno dell'appartamento o del negozio che può naturalmente spaziare dai pavimenti in marmo, alla ceramica al parquet, ecc...

Tali distinzioni possono essere elaborate anche con esplicito riferimento al livello di domotica, alla rifinitura dei muri, alla tipologia dei sanitari, ecc....

Tale ampia differenziazione di livello di rifinitura, in ogni operazione immobiliare, risulta assolutamente necessaria per poter ampliare al massimo il volume della possibile clientela [riesco a vendere a chi si accontenta della ceramica e vendo anche a chi desidera il marmo più pregiato del mondo]. Ciò che occorre sottolineare nel contesto in corso è che tutte queste rifiniture interne degli immobili vengono contrattate *ad personam* dal singolo acquirente con il costruttore.

In termini pratici e per gli addetti ai lavori trattasi del cosiddetto *costruvestito* o meglio, in inglese, *Built To Suit*².

In pratica, tutte le lavorazioni sopra descritte vengono realizzate dal costruttore solo dopo averle concertate con il singolo conduttore che, di regola, è chiamato a pagare le predette rifiniture all'atto della realizzazione.

² Letteralmente "costruito per andar bene". E' l'attività di costruzione o modificazione [ristrutturazione etc.] svolta da un costruttore e/o imprenditore immobiliare secondo le necessità e le relative indicazioni fornite dal conduttore che andrà ad occupare l'immobile.



In pratica il costruttore, rispetto al livello di rifinitura NON anticipa alcuna somma, ma le medesime opere vengono realizzate solo dopo la scelta – e il pagamento – da parte del futuro proprietario.

Tale aspetto, nella dissertazione in esame, risulta fondamentale.

Trattandosi di soli tre appartamenti e di soli due negozi è del tutto probabile che la vendita *sulla carta* del progetto possa essere affiancata anche da una procedura di *built to suit* con consistente risparmio da parte dell'operatore economico che svilupperà la trasformazione.

Ciò premesso nel contesto di alea e tolleranza estimativa che caratterizza qualsiasi percorso estimativo si ipotizza il sotto indicato quadro riassuntivo.

VALORE IMMOBILE A NUOVO	MQ.	Valore a mq.	IMPORTO COMPLESSIVO
RESIDENZIALE Piazza del Popolo [vendibile]	263,30	€ 3.360,00	€ 884.688,00
COMMERCIALE Piazza del Popolo [vendibile]	166,89	€ 2.429,00	€ 405.375,81
VALORE TOTALE a nuovo			€ 1.290.063,81
Incidenza sul valore dell'immobile della percentuale di disallineamento Tabella "B"			35%
Importo delle riqualificazioni stimate [Cc]			€ 451.522,33
Importo delle riqualificazioni stimate a metro quadrato di superficie [complessiva] [*]			€ 926,79

A DEDURRE:

Profitto dell'imprenditore 20% della sommatoria dei costi da sostenersi			€ 90.304,47
Intermediazione, spese generali, ecc.. [5% di Cc]			€ 22.576,12
Oneri di progettazione [4% di Cc]			€ 18.060,89
VALORE dell'immobile [condizioni intrinseche ed estrinseche attuali]			€ 707.600,00
[*] comprensiva dell'androne della scala non vendibile			



Il costo di riqualificazione di circa 926,00 a metro quadrato, considerata la quasi equivalente superficie di residenziale e commerciale appare sufficientemente congruo. Specie in considerazione come già accennato di un costo di riqualificazione ad uso commerciale lievemente più compresso rispetto al residenziale e alla possibilità di percorsi affini al *Built to suit*.

Inoltre, la ridotta dimensione dell'intervento, la *location* assolutamente centrale del bene e la disponibilità di una vista stupenda [per almeno due delle tre unità immobiliari] dovrebbero - nel loro insieme - consentire anche una probabile vendita sulla carta del progetto.

Tale aspetto sulla filiera immobiliare incide favorevolmente comprimendo i costi di esposizione finanziaria.

La valutazione di cui alla pagina precedente è stata sviluppata sul presupposto che il Comune abbia già autorizzato il cambio di destinazione d'uso e che la realizzazione di cui al percorso possa essere possibile in assenza di oneri urbanistici.



IL CASO IN ESAME, LA TRASLAZIONE TEMPORALE DELLA TRASFORMAZIONE IN ESAME

Come già accennato in principio di stima, il Comune di Albissola Marina intende realizzare un nuovo complesso immobiliare da destinarsi a istituto comprensoriale a servizio di tutte le scuole dell'Amministrazione.

Trattasi di progetto ambizioso che prevede la preliminare realizzazione di un nuovo edificio da finanziarsi anche attraverso la successiva alienazione dei beni immobiliari attualmente destinati a sede delle scuole elementari e medie [incluso spazio oggetto di stima].

Lo scenario attuale prevede infatti un percorso didattico essenzialmente collocato all'interno di tre importanti volumetrie edili, tutte collocate nel pieno centro del Comune.

In particolare trattasi delle volumetrie di Via Don Giovanni Ricchebuono, Via Gentile e di Via Garbarino. Il percorso progettuale, come già accennato, prevede la preliminare realizzazione di un nuovo complesso scolastico per poi, in fase successiva, procedere al trasferimento delle scuole esistenti all'interno della nuova volumetria con contestuale alienazione dei beni attualmente utilizzati.

Gli uffici comunali attualmente collocati in Piazza del Popolo, al termine della nuova realizzazione scolastica e della successiva riqualificazione della scuola di Via Garbarino verranno trasferiti in quest'ultimo sito.

Solo ad allora sarà quindi possibile alienare la superficie ora stimata.

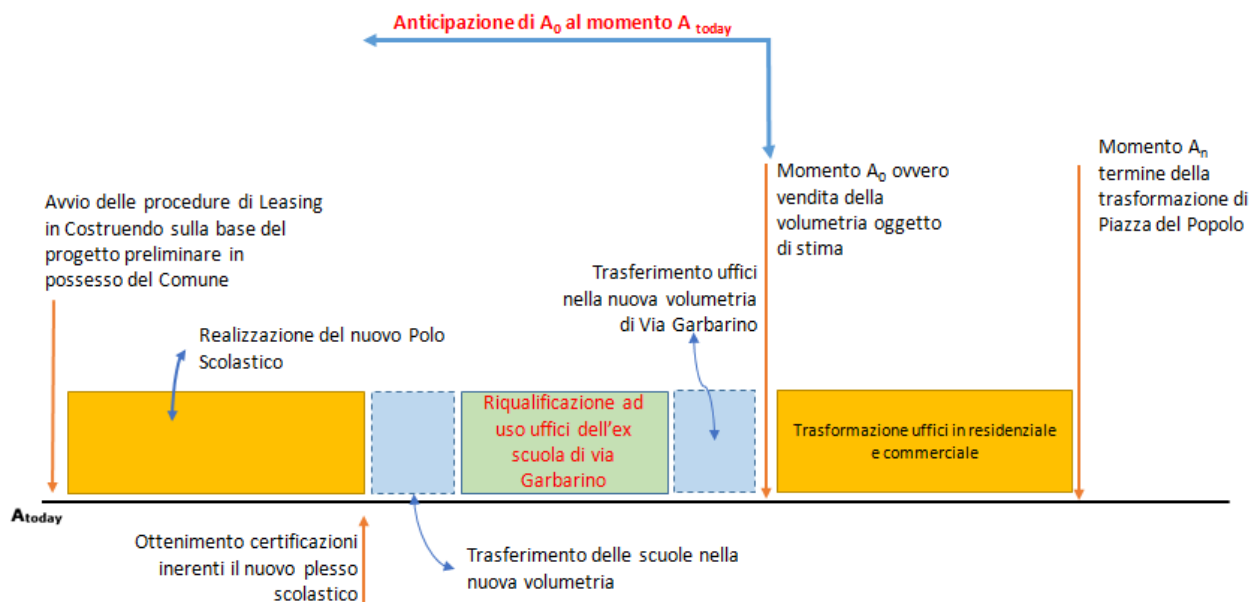
La valutazione sviluppata nelle pagine precedenti, in ossequio a quanto previsto dalla dottrina estimativa in merito alle procedure per *Cost Approach* prevede una disamina del valore in ragione di un momento A_0 [normalmente fase iniziale del cantiere] e di un momento A_n , normalmente coincidente con l'ultimazione dei lavori.

Il caso in specie, a differenza dell'esemplificazione dottrinale, si differenzia in quanto il momento A_0 non coincide con la data odierna [di regola le stime si sviluppano in prossimità dell'avvio dei lavori].



La superficie oggetto di possibile trasformazione diverrà disponibile solo al termine della realizzazione della nuova scuola e quindi in epoca futura probabilmente non antecedente al 2024.

In pratica il percorso temporale inerente al processo in esame tende a svilupparsi in ragione della sottostante slide:



Il valore A_0 di cui alla relazione finale non si riferisce quindi al momento attuale, ma bensì al momento in cui realisticamente potrà svilupparsi la trasformazione in esame.

In questo senso, ogni operazione immobiliare concernente l'alienazione dell'immobile in esame dovrà confrontarsi anche e soprattutto con il momento temporale di effettiva disponibilità del cespite.

In altre parole - in caso di anticipazione della vendita [al momento A_{today}]- il valore di seguito determinato, dovrà essere ricalibrato in ragione di un'ulteriore saggio di anticipazione e di rischio connesso alle singole probabilità di sviluppo della nuova scuola.



In termini prettamente dottrinali e per meglio esplicitare le difficoltà di riallineamento dell'intera procedura al momento A_{today} occorre evidenziare come il medesimo processo risulti profondamente influenzato dalla concretezza realizzativa della nuova scuola.

Riallineare al momento A_{today} il valore in oggi individuato per A_0 significa applicare al medesimo dato un coefficiente di anticipazione capace di recepire tutte le dinamiche e tutte le complessità operative che in oggi possono caratterizzare la nuova realizzazione scolastica.

Incontri informali con l'Amministrazione Comunale hanno consentito di appurare l'esistenza embrionale di una credibile procedura di leasing in costruendo [o di contratto di disponibilità]. **Tuttavia, al momento attuale, tale percorso non si è ancora concretizzato.**

In parallelo, il Comune non è ancora a conoscenza di nessuna quantificazione della possibile rata di leasing né, tantomeno, della possibile compatibilità della medesima con le risorse di bilancio dell'attuale Amministrazione.

In parallelo, l'assenza di un progetto definitivo e/o la presenza di un offerta irrevocabile di leasing non consentono alla medesima Amministrazione di programmare temporalmente l'alienazione del bene in fase di stima.

La procedura estimativa di cui al prossimo paragrafo si sviluppa in ragione delle attuali condizioni di mercato. L'importo finale della valutazione è stato quindi individuato sulla base delle vigenti criticità di mercato, in presenza delle attuali quotazioni immobiliari e nella compresenza di costi di realizzazione presumibilmente stabili.

Una dilatazione oltremodo non compatibile dell'asse temporale in oggi stimato tra A_{today} e A_0 [circa 24 mesi] comporta inevitabilmente il superamento della valutazione in oggi proposta.

Sulla determinazione dell'importo in oggi stimato incidono altresì anche tutte le possibili criticità connesse al normale trascorrere del tempo. Nuove interazioni esterne capaci di modificare l'attuale bilanciamento costi/ricavi comporterebbero la naturale ridefinizione del valore di incidenza area di seguito proposto con conseguente superamento della congruità oggi realizzata.



Sul percorso in esame, come già anticipato nel corso degli incontri intervenuti, incidono ulteriori riflessioni connesse anche al momento temporale in cui dovrà essere corrisposto il medesimo importo di incidenza immobile [ad inizio trasformazione e/o alla fine della trasformazione del cespite di Piazza del Popolo?].

Da non escludere, il collegamento diretto tra proposta di leasing in costruendo e conseguente obbligo di acquisire la superficie oggetto della presente valutazione.

Appare del tutto ovvio come una diversa combinazione dei fattori sopra esposti intervenga in modo diretto e assai profondo nella quantificazione del medesimo valore.

Il valore in oggi individuato esclude tutte le variabili sopra indicate e si riferisce ad una normale contrattazione ad evidenza pubblica.

In termini di riallineamento al momento A_{today} , preme inoltre evidenziare come un'eventuale immediata alienazione del bene in esame [supposta la possibilità di individuare un riallineamento economico al momento A_{today}] comporti anche il ricadere sull'Amministrazione Comunale di qualsiasi alea di incertezza in merito alle tempistiche certe di consegna del medesimo bene [ad eccezione di un collegamento permutativo con la realizzazione della nuova scuola].

In altre parole, una vendita attuale dell'immobile comporterebbe la necessità di prevedere nel bando di alienazione anche una data certa di consegna del medesimo [ad esempio luglio 2023] con conseguente responsabilità diretta dell'Amministrazione Comunale in caso di ritardata e/o impossibile consegna del medesimo cespite.

I mesi recentemente trascorsi [si veda data della prima nostra stima di Via Garbarino] non hanno consentito di individuare sicure procedure di sviluppo del progetto. Tale aspetto incide negativamente sulla medesima credibilità del presente percorso estimativo che rischia, in assenza di immediate procedure, di rimanere una semplice esposizione dottrinale.

Per quanto sopra accennato, la procedura di alienazione dell'immobile in oggi stimato diverrà credibile solo in concomitanza della certezza temporale della realizzazione del nuovo plesso scolastico.



In questo senso, rimangono valide tutte le limitazioni di stima già precedentemente richiamate e sottolineate [permanenza dell'attuale equilibrio costi ricavi].

Una dilazione temporale sulla possibile alienazione del bene oggetto della presente stima protrattasi oltre un arco temporale di 24 mesi dalla data del presente elaborato comporta necessariamente l'esigenza di una verifica del valore con nuove possibili ricalibrature di mercato.



RELAZIONE DI CONGRUITA'

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

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

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

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

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

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

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



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

Come già accennato in principio, il percorso estimativo riportato nella presente stima si articola su presupposti operativi e di property management sostanzialmente ancora in divenire e soprattutto trattasi di valutazione immobiliare *in assenza di un quadro urbanistico che deve essere ancora rettificato e confermato dall'Amministrazione comunale*. Tale aspetto avvalorava l'alea di congruità che caratterizza qualsiasi percorso estimativo.

Come premesso, la nuova scuola non è stata ancora né concordata né realizzata e quindi la presente stima, al momento attuale, si identifica in una definizione di cifra solo orientativa di quello che potrebbe essere il valore del dell'immobile al termine di tutti i trasferimenti necessari.

Il valore di A_0 di seguito proposto afferisce ad un momento temporale non superiore a 24 mesi dalla data attuale. Il tutto in permanenza dell'attuale stabilità di mercato [i prezzi di compravendita di Albissola Marina risultano stabili dal 2017] e dei relativi costi di produzione e ristrutturazione.

Nuove dimensioni normative e/o urbanistiche, diverse da quelle utilizzate, potrebbero inficiare direttamente sull'esito di stima.

L'unicità del percorso estimativo in esame non consente di chiudere la valutazione in esame in assenza di alea discrezionale di congruità [circa 10%].

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

Tutto ciò premesso, in considerazione di quanto esaminato, discusso e verificato, si propone quale valore medio dell'intero oggetto di valutazione la cifra arrotondata di

euro 700.000,00

[settecentomila/00]



Il calcolo sopra effettuato estende la propria credibilità ad un arco temporale di circa 24 mesi. Appare evidente come una consistente movimentazione temporale della cifra sopra indicata debba comportare l'applicazione di un altrettanto adeguato tasso di anticipazione [per il calcolo al momento A_0 se antecedente ai 24 mesi] e/o di posticipazione per determinare i diversi rischi incidenti se dilatato oltre i 24 mesi.

Di seguito l'oscillazione dei valori minimi e massimi dell'operazione.

[A] VALORE CARATTERIZZATO DA ALEA MINIMA [valore non scardinabile verso il basso] Euro 600.000,00

Trattasi del valore di arroccamento ovvero della cifra non scardinabile verso il basso. Il dato tiene conto di tutte le criticità congiunturali attuali e soprattutto non pone in evidenza possibili percorsi di ottimizzazione del cespite [ad esempio adeguamenti commerciali a carico del futuro conduttore].

[B] VALORE MEDIO Euro 700.000,00

Trattasi del valore che meglio risponde ad un'analisi serrata delle criticità attuali [il tutto in permanenza dell'attuale bilanciamento costi/ricavi]. Coincide con il valore che meglio considera tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite.

[C] VALORE CARATTERIZZATO DA ALEA MASSIMA Euro 800.000,00

Trattasi del valore che meglio recepisce tutte le potenzialità del plesso, che meglio evidenzia gli incrementi di contrattazioni immobiliari attualmente in corso. Coincide inoltre con il valore che recepisce tutte le possibili attività di Territorial Gesture Recognition nessuna esclusa. Trattasi del valore che assorbe completamente qualsiasi riflessione in merito alla possibile compressione dei costi di costruzione e il possibile dilatarsi dei valori di vendita [ancorché in oggi non facilmente prevedibili nei prossimi 24 mesi]

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

In altre parole la congruità economica complessivamente determinata con il presente lavoro mediante la procedura di gara tenderà ad assumere le caratteristiche proprie del mercato con ridefinizioni del valore del bene anche in ragione di possibili calibrizioni diverse dai ragionamenti



esposti nel presente lavoro [in primis la soggettivizzazione della voce profitto, ma anche il radicamento territoriale, i singoli costi incidenti – con possibili scostamenti percentuali e diverse interpretazioni dei prezzi].

In ultimo

I valori e i risultati di stima riportati nelle pagine precedenti sono il prodotto di anni di studio e di approfondimento peritale sviluppati dalla nostra Società e da tutti i nostri principali collaboratori.

Il ragionamento compiuto per giungere al valore di stima ritenuto congruo è quindi la naturale conseguenza di un'analisi assai più complessa che per sinteticità di ragionamento non è stato possibile inserire all'interno dell'elaborato. Trattasi del lavoro, della professionalità e dell'impegno di tutta la **Paglia & Associati s.a.s.**

Tuttavia non è possibile disgiungere quanto in oggi calcolato e rassegnato dai presupposti dottrinali e procedurali ampiamente dibattuti ed esaminati nelle pubblicazioni sotto riportate, frutto, come già accennato, del lavoro e dello studio dei soci dell'azienda e del nostro primario docente in formazione patrimoniale.

Va quindi dichiarato che ogni analisi e riflessione riportata nelle pagine precedenti trova naturale approfondimento e chiarimento nei libri di nostra creazione e già rassegnati alle stampe.

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

F. Paglia,- Gestione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico,	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,- Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso,	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,- Stima e Rating immobiliare,	EPC Libri	Roma,	2005
F. Paglia, I.Giribaldo, A.Zaia – Manuale tecnico dell'Amministratore del condominio,	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, M. Minetti, I.Giribaldo – Guida alla locazione, all'acquisto e alla vendita degli immobili,	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, Arena Matarazzo,- La verifica delle strutture, il fascicolo fabbricato,	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia, I. Mazzino,- ABC delle stime,	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia,- Asset e Property Management,	ESSE LIBRI	Napoli,	2007
F. Paglia,- Vademecum dell'Estimatore immobiliare,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia,- Vademecum dell'Amministratore condominiale,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia, E. Bordo,- La successione e le imposte su l'eredità,	EPC Libri	Roma,	2007



F. Paglia, - La stima delle aree edificabili ,	EPC Libri	Roma,	2008
F. Paglia, - La stima degli immobili [esempi discussi]	EPC Libri	Roma ,	2008
F. Paglia, I. Mazzino, - ABC delle stime , [SECONDA EDIZIONE RIVUDUTA ED AMPLIATA]	ESSE LIBRI	Napoli,	2008
F. Paglia, Rischio e Rating Immobiliare, una guida per l'investitore	ESSE LIBRI	Napoli,	2009
P.Carvelli, F. Paglia, Vademecum del mediatore immobiliare	EPC LIBRI	Roma	2009
P.Carvelli, F. Paglia, Terreni e Aree edificabili esempi di stima	EPC LIBRI	Roma	2010
P.Carvelli, F. Paglia, La stima degli autosilo e dei parcheggi	EPC LIBRI	Roma	2011
P.Carvelli, F. Paglia, Manuale dei coefficienti di differenziazione	EPC LIBRI	Roma	2012
F. Paglia, S. Correale, Il Ruolo del CTU nel pignoramento immobiliare	EPC LIBRI	Roma	2013
U. Paglia, F. Paglia, La Normativa UNI sul valutatore immobiliare e la pratica estimativa	EPC LIBRI	Roma	2015
L. Paglia, F. Paglia, Il Rischio Immobiliare	EPC LIBRI	Roma	2020

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

Genova, Marzo 2021

Collaboratori alla Stima:

LORENZO PAGLIA: Sviluppo elaborato peritale, Overview di mercato, analisi Rischio immobiliare

MATTEO PAGLIA: Sviluppo elaborato peritale, Rating immobiliare, analisi competitor e comparables

Lorenzo Aicardi

Nato a:
Pontremoli (SV)
Il:
24 luglio 1962
Codice Fiscale:
CRDLN262L24G870U

ha superato positivamente il processo di valutazione in accordo ai requisiti dello schema PG PRS Schema Valutatore Immobiliare

Valutatore Immobiliare

UNI 11558:2014





PAGLIA
&
ASSOCIATI



COMPETENZA E
PROFESSIONALITA'
DAL 1987

Per l'intera opera e per le diverse parti Copyright © 2004/2021 EPC LIBRI – Via dell'Acqua Traversa, 187 Roma, ESSELIBRI s.p.a. - Via F. Russo, 33/D Napoli, PAGLIA & Associati – Via Ottava Società Case 8, Genova. La struttura e il contenuto della presente opera non possono essere riprodotti, neppure parzialmente, salvo espressa autorizzazione scritta di PAGLIA & Associati. Non è altresì consentita la memorizzazione su qualsiasi supporto magnetico, magnetico-ottico, ottico, fotocopie ecc...

info@pagliaeassociati.it

Via Ottava Società Case 8/10

16154 Genova