PAGLIA & ASSOCIATI

COMPETENZA E PROFESSIONALITA' DAL 1987

COMUNE di VADO

Settore V - Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio

Responsabile

Arch. A. Veronese

VIA CADUTI PER LA LIBERTA',33

Stima del più probabile valore di mercato

FLAVIO PAGLIA

Dott. Flavio Paglia

flaviopaglia@alice.it

Perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996,
Consulente Tecnico del Tribunale di Genova
(cat. XXV stima e valutazione di immobili),

Scuola delle Amministrazioni Locali, Lucca
Scuola di Pubblica Amministrazione Napoli
Scuola di Pubblica Amministrazione, Modena
Scuola Superiore per Dirigenti in Amm. Pubblica, Cagliari
Scuola Superiore di Amm. Pubblica e degli Enti Locali, Roma
Scuola di Formazione Enti Locali, Trapani
Scuola di Studi di Pubblica Amministrazione, Verona
Scuola di Studi di Pubblica Amministrazione, Perugia
Università di Genova, Genova

Membro Commissione Provinciale Espropri Genova

Consulente CORTE dei CONTI, Procura Regionale Liguria

EDIZIONE

MAGGIO 2020

RECOGNISED EUROPEAN VALUER [*REV*]

Il marchio di eccellenza nella proiezione immobiliare

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

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

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

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

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

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

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

OGGETTO

Il Comune di Vado Ligure in Via Caduti per la Libertà, 33 risulta proprietario di un appartamento attualmente libero. E' quindi intendimento dell'Amministrazione comunale di giungere all'alienazione del medesimo subalterno 9, categoria A/4 coincidente con l'unità immobiliare del terzo piano del palazzo.

Il cespite oggetto della presente relazione, come già accennato si sviluppa al piano terzo di un condominio di complessivi sei piani fuori terra toponomasticamente individuati dal civico n° 33 di Via Caduti per la Libertà.

L'appartamento oggetto di stima, sino ad epoca recente risultava direttamente annesso ad una RSA adiacente. La proprietà è giunta nella disponibilità dell'Amministrazione cittadina mediante contratto n° 2714 di Rep. 23/08/1991 [in seguito alla soppressione dell'E.C.A.].

Il percorso peritale di cui alle prossime pagine, come già evidenziato nel *disclaimer* annesso al preventivo della scrivente società, non prevede nessuna funzione di Due Diligence immobiliare. La valutazione verrà quindi eseguita sulla base della sola documentazione acquisita e trasmessa al nostro ufficio da parte dei competenti uffici comunali. In particolare la presente valutazione non contempla nessuna verifica in merito alla classificazione catastale, urbanistica, dimensionale e di effettiva titolarità del medesimo bene. Parimenti esclusa qualsiasi riflessioni in merito alla regolarità giuridico amministrativa del cespite. La stima viene realizzata sul presupposto dell'assoluta regolarità di tutti i dati necessari.

L'oggetto della presente valutazione consiste quindi nella sola determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

La valutazione benché connessa all'individuazione della congruità del valore sulla base delle peculiarità oggettive meglio indicate nei paragrafi successivi, al termine dell'istruttoria, diverrà il valore di riferimento "base" su cui sviluppare un'accurata procedura ad evidenza pubblica.

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.

Ciò detto, il sottoscritto Dott. Flavio Paglia, perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996, consulente tecnico del Tribunale di Genova (cat. XXV stima e valutazione di immobili), Recognised European Value for Tegova n° REV-I/IsIVI/2019/76 residente in Genova Via Ottava Società Case 8/10 in adempimento all'incarico conferitomi redigo la seguente relazione estimativa mirata ad individuare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra indicata.

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

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il condominio ove si sviluppa la proprietà comunale si erge in pieno centro di Vado, in prossimità di zone di particolare pregio quali Via Gramsci e Piazza Cavour.

Il cespite, benché sottratto alla visione del litorale e del mare circostante, consente comunque un agevole connessione con tutti i servizi cittadini primari.

Il litorale è raggiungibile in due minuti a piedi. Il bene non è contraddistinto da alcuna pertinenzialità.

L'assenza di un posto auto incide negativamente sulla valutazione.

Lo stato conservativo del condominio è buono. Nel complesso non troppo dissimile da quanto riscontrabile nei *competitor* attualmente presenti sul mercato immobiliare di Vado Ligure [esistono comunque palazzi migliori].

La superficie complessiva dell'alloggio, calcolata dal Comune di Vado Ligure, ammonta a circa 110,00 metri quadrati [commerciali].

All'unità immobiliare si accede mediante vano scala dal civico n. 33 e mediante ascensore dal civico n. 35 di Via Caduti per la Libertà. Il diritto ad utilizzare l'ascensore si evince dall' atto aggiuntivo rep. n. 3295 alla convenzione n. di rep. 3269 sottoscritta in data 15/04/2009 per la ristrutturazione dell'immobile ex casa di riposo in vado ligure – via caduti per la libertà 35 – con realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'atto di eventuale compravendita chiarirà la titolarità giuridico amministrativa

Lo stato conservativo della singola unità immobiliare non è buono.

La superficie, qualitativamente, risulta sovrapponibile a quella di una volumetria precedentemente utilizzata per finalità socio-residenziali e successivamente sottoposta a percorso di separazione con cantierizzazione non ultimata.

L'unità immobiliare presenta quindi uno stato conservativo non rapportabile a nessuna moderna destinazione residenziale.

La medesima conformazione interna [specie i servizi igienici] rimanda alla pregressa destinazione socio assistenziale con conseguenti importanti, ma necessari, interventi manutentivi e riqualificativi.

L'impianto elettrico, privo di certificazione, risulta parzialmente incassato [non verificabile] e per parte maggioritaria esterno in canaline non regolamentari, danneggiate o completamente rimosse.

L'impianto di riscaldamento risulta superato con piastre radianti in ghisa difficilmente recuperabili. Da installare una nuova calderina.

Di marginale apprezzamento sia i pavimenti che i rivestimenti murari. Da sostituire completamente tutti i serramenti interni [compreso portoncino caposcala].

Molto datati anche i serramenti esterni, parzialmente in ferro o in alluminio di prima generazione.

Complessivamente trattasi di un immobile da sottoporre a completa riqualificazione.

Tale percorso risulta necessario sia per un eventuale riqualificazione ad uso terziario e sia per un eventuale riqualificazione ad uso residenziale.

Per quanto concerne la superficie oggetto di contrattazione, **il confronto con il patrimonio immobiliare egualmente in vendita nel medesimo quadrilatero catastale ha evidenziato un leggero sovradimensionamento del cespite.**

Come successivamente evidenziato nella reportistica dei *competitor* adiacenti a Via Caduti per la libertà [vedi paragrafi successivi], la superficie normalmente contrattata oscilla tra gli 85 e i 90 metri quadrati.

Nessun *competitor* evidenzia una superficie prossima ai 110,00 metri quadrati. Tale aspetto unitamente ad una composizione dei nuclei famigliari attestati sotto le tre unità, tende a marginalizzare la trattabilità del bene in esame.

Va inoltre evidenziata anche una modesta conformazione qualitativa del condominio che, benché oggetto di recenti ristrutturazioni, trovandosi in zona marginale del principale quadrilatero, non

coincide con la migliore richiesta del mercato di Vado Ligure. In questo senso, è lecito presupporre che la trattabilità di superfici prossime ai 110 metri quadrati coinvolgano maggiormente il litorale [Via Aurelia e strade limitrofe].

Il medesimo palazzo presenta uno standard qualitativo inferiore a molti degli edifici egualmente presenti in Via Caduti per la libertà. Di certo, lo standard complessivo dell'immobile risulta inferiore a quello dei numerosi *competitor* presenti nelle vie limitrofe [vedi elenco e collocazione nei prossimi paragrafi]. Anche tale aspetto incide negativamente sulla trattabilità del bene.

L'immobile in esame, benché ubicato in prossimità del centro cittadino, rispetto al dimensionamento della microzona catastale, sinteticamente raffigurata nella fotografia sopra inserita, evidenzia una collocazione marginale ed economicamente più contenuta rispetto a Via Gramsci, Via Garibaldi o la stessa Via Aurelia.

Nell'ambito del quadrilatero catastale in esame l'immobile registra un disallineamento territoriale che suggerisce, nell'ambito della stima sintetico comparativa, l'applicazione del valore medio di seconda fascia.

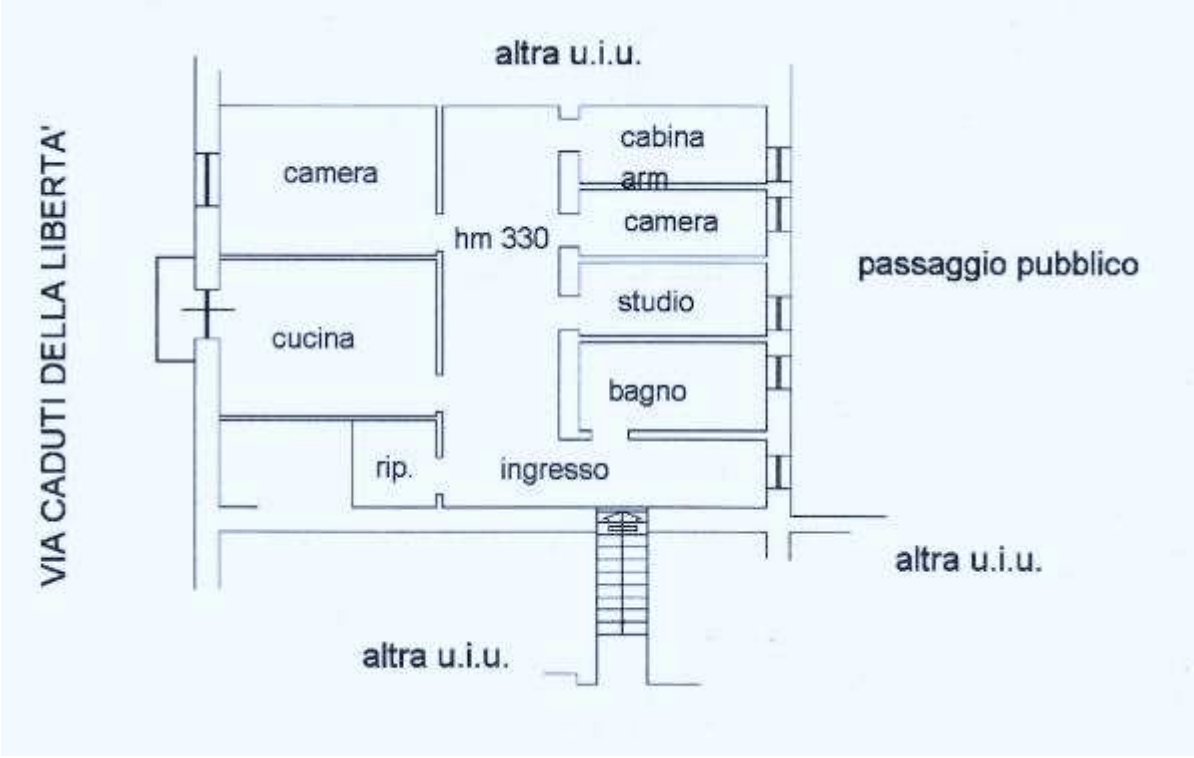
Analoghe riflessioni verranno realizzate in merito alla proceduta per *Cost Approch* ove la percentuale di compressione del valore verrà mediata tra quella degli immobili centrali [25%] e quella degli immobili semicentrali [32%].

QUADRO CATASTALE

Disegni fuori scala semplicemente indicativi della planimetria

Superficie commerciale 110,00 metri quadrati [desunta da perizia in data 16.10.2012 Arch. Veronese]

Sul quadro catastale si ravvisano difformità grafiche



Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vado Ligure	
Via Caduti Della Liberta' civ. 33	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 14 Particella: 124 Subalterno: 9	Compilata da: Monaldi Guido Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Savona N. 2

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.

BREVE RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA

INQUADRAMENTO GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE DI VADO LIGURE

Dati de: Borsino Pro, Agenzia delle Entrate, Mercato Immobiliare, Camera di Commercio. Elaborazione Paglia & Associati s.a.s.

Come evidenzieremo meglio in altri paragrafi del presente lavoro, l'incremento dell'attività immobiliare dell'ultimo biennio - rispetto ai minimi del 2012 - risulta sostanzialmente trainata da investitori esteri o nazionali il cui interesse è quasi interamente limitato a prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni **"opportunistiche".**

In definitiva, nel biennio passato, la ripresa del mercato NON è risultata connessa alla generale ripresa della domanda, con conseguente innalzamento graduale dei prezzi unitari di vendita, ma bensì ad una modesta espansione connessa a compravendite immobiliari contraddistinte da continui affossamenti del prezzo.

In questo contesto Vado Ligure, non dissimilmente da altri comuni Liguri, nel biennio 2018/2019 ha registrato un leggero innalzamento delle compravendite in un contesto generale di continua stagnazione dei prezzi.

Il grafico riportato nella pagina precedente evidenzia gli scostamenti del mercato immobiliare di Vado Ligure con particolare riferimento ad epoca antecedente la bolla immobiliare del perioro 2005/2008 e a diversi segmenti temporali dell'ultimo decennio.

Le percentuali inerenti il mercato residenziale risultano complessivamente negative con graduali contrazioni della perdita quantitativa sull'ultimo biennio.

Tuttavia, come già evidenziato, il recupero numerico delle compravendite non è abbinato ad un incremento dei valori unitari di vendita che continuano ad essere in costante contrazione.

I dati statistici evidenziati da Borsino Pro, collimano nelle tendenze e nei risultati complessivi con quanto rendicontato da Agenzia delle Entrate nel proprio elaborato dedicato al mercato immobiliare Ligure del 2019.

Il Comune di Vado Ligure unitamente al confinante Quiliano è stato clusterizzato nella tabella sotto riportata come "*Sabatia*"

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Entroterra	636	-4,3%	14,0%	1,15%	-0,05
Ingauna	320	-4,6%	7,1%	1,53%	-0,08
Riviera Estremo Ponente	542	7,7%	12,0%	1,71%	0,12
Riviera Levante	539	0,5%	11,9%	1,73%	0,00
Riviera Ponente	1.509	-2,7%	33,3%	1,87%	-0,06
Sabatia	168	13,1%	3,7%	1,86%	0,21
SAVONA Capoluogo	**822**	**16,9%**	**18,1%**	**2,29%**	**0,33**
SAVONA Provincia	**4.536**	**2,1%**	**100,0%**	**1,71%**	**0,03**

i: *Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Savona*

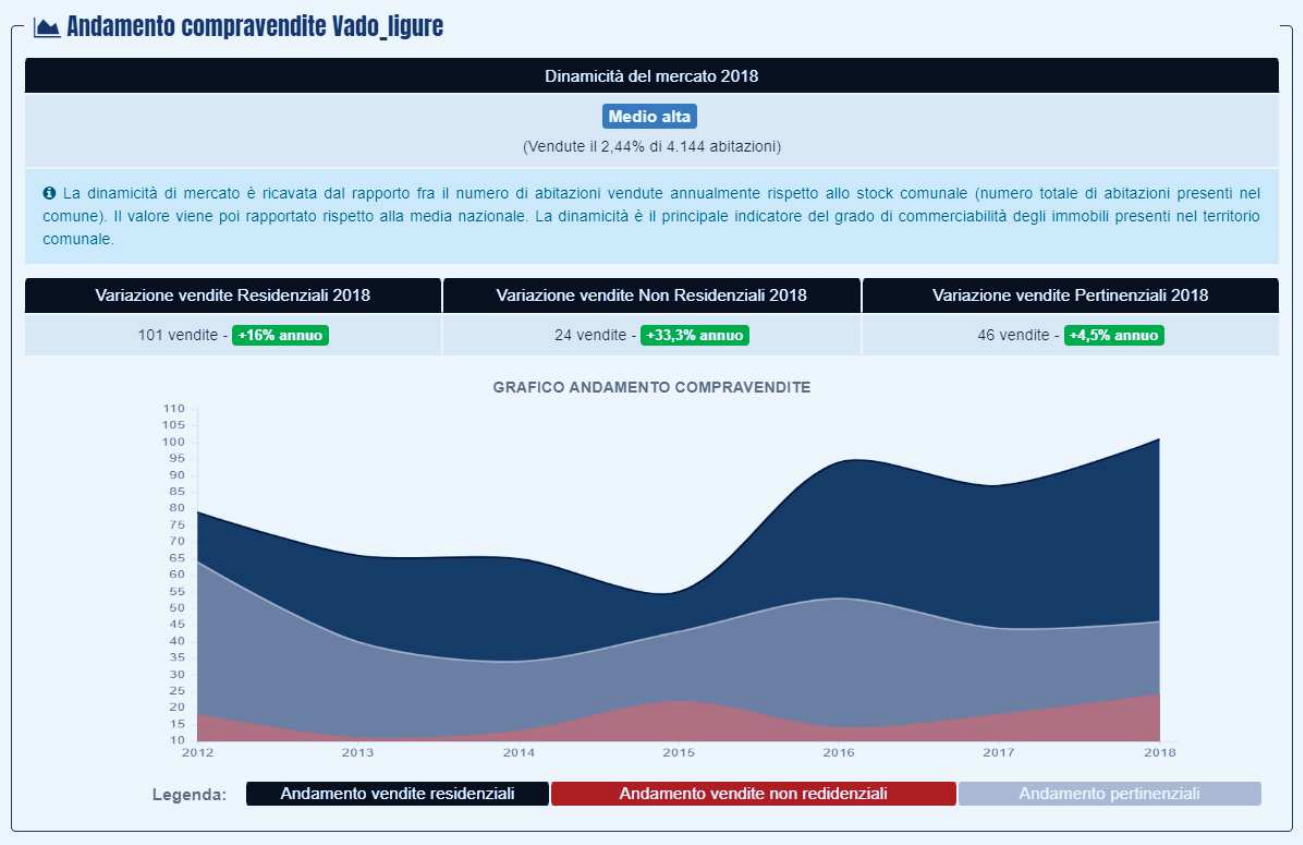
L'indice IMI risulta positivo, ma come meglio riportato nell'ulteriore tabella di Agenzia delle Entrate il valore unitario di scambio risulta essere costantemente [dal 2010] in leggero, ma continuo calo.

Il dato di Vado Ligure risulta peraltro in linea con la generale contrazione che ha caratterizzato l'intera provincia di Savona.

Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
Entroterra	1.053	-0,86%
Ingauna	2.776	-1,28%
Riviera Estremo Ponente	4.154	-1,77%
Riviera Levante	3.500	-0,67%
Riviera Ponente	3.559	-1,80%
Sabatia	1.986	-0,26%
SAVONA Capoluogo	**2.100**	**-0,74%**
SAVONA Provincia	**2.786**	**-1,37%**

Le variazioni positive di cui al successivo grafico devono quindi essere valutate solo ed esclusivamente in termini quantitativi.



La tabella sottoriportata proposta da "*Mercato Immobiliare*" in controtendenza con quanto manifestato dalle precedenti recensioni evidenzia anche una leggera crescita dei prezzi.

Trattasi comunque di contrattazioni contraddistinte da primaria location [fronte mare] e da uno stato manutentivo molto buono.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi
appartamento	€ 2.200 /m²	-	+4,88%
bivano	€ 2.550 /m²	-	+2,38%
casa indipendente	€ 2.000 /m²	-	+3,85%
casa semindipendente	€ 1.950 /m²	-	-1,61%
quadrivano	€ 2.200 /m²	-	+5,66%
trivano	€ 2.100 /m²	-	-2,03%
villa	€ 2.200 /m²	-	+10,07%

Andamento generale del mercato degli appartamenti del centro di Vado Ligure

Il mercato immobiliare di Vado Ligure si inserisce in un contesto economico generale tra i più negativi degli ultimi anni.

Il reddito pro capite del Comune non risulta particolarmente elevato. Nel 2019 si è attestato sotto la soglia dei 20.000, euro annui che, benché connesso a nuclei famigliari numericamente attestati sotto le tre unità, non risulta particolarmente elevato è in grado di trainare una ripresa del mercato immobiliare.

CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI NELLE PROVINCE DI IMPERIA, LA SPEZIA E SAVONA TOTALE ORE AUTORIZZATE - 3° trimestre

Province	Industria	Edilizia	Artigianato	Commercio	Settori vari	Totale 2019	Totale 2018	Var. % 2018/2019
IMPERIA	38.410	14.094	0	0	0	**52.504**	**33.150**	**58,4**
LA SPEZIA	22.400	18.528	0	0	0	**40.928**	**110.318**	**-62,9**
SAVONA	42.640	15.600	496	8.431	0	**67.167**	**58.126**	**15,6**

Fonte: Camera di Commercio Riviere Liguri

Peraltro, come riportato nella tabella della Camera di Commercio, la provincia di Savona, nell'ultimo anno ha registrato il dilatarsi della cassa integrazione guadagni del 15,6%; dato complessivamente negativo in termini di disponibilità monetaria e propensione all'investimento immobiliare.

SEDI E UNITA' LOCALI DI IMPRESA REGISTRATE, ATTIVE E RELATIVI ADDETTI NELLE QUATTRO PROVINCE LIGURI

Province	REGISTRATE			ATTIVE					
	Sedi e unità locali			Sedi e unità locali			Numero addetti		
	al 30/09/2018	al 30/09/2019	Var. % '18/'19	al 30/09/2018	al 30/09/2019	Var. % '18/'19	al 30/09/2018	al 30/09/2019	Var. % '18/'19
Imperia	31.599	31.671	0,2	27.255	27.302	0,2	55.496	56.503	1,8
La Spezia	27.015	27.119	0,4	23.081	23.133	0,2	64.499	65.501	1,6
Savona	38.490	38.138	-0,9	34.372	34.166	-0,6	83.150	85.072	2,3

Fonte: Camera di Commercio Riviere Liguri

Non confortante e negativo l'indice di registrazione delle attività imprenditoriali e terziarie.

Savona, rispetto al 2018, nell'anno conclusosi, ha rimarcato un calo delle registrazioni prossimo all'1% e una diminuzione delle sedi operative pari allo 0,6%.

Tale aspetto, indipendentemente dalla classificazione catastale, si riflette in modo negativo sulla richiesta di spazi immobiliari ad uso terziario.

Nel dettaglio operativo, il cespite in fase di esame risulta classificato come A/4 [Abitazioni di tipo popolare]. La trasformazione in uffici A/10 è teoricamente possibile, ma il mercato attuale non è in grado di assorbire tale offerta immobiliare.

SEDI DI IMPRESA ATTIVE NELLE QUATTRO PROVINCE LIGURI			
Province	Consistenza delle imprese attive		
	al 30/09/2018	al 30/09/2019	Var. % 2018/2019
Imperia	22.088	22.075	-0,1
La Spezia	17.525	17.495	-0,2
Savona	26.532	26.247	-1,1

Per quanto concerne **la propensione all'investimento immobiliare** occorre evidenziare come i dati inerenti la provincia di Savona del 2019 risultino negativi rispetto all'intero biennio precedente.

Cartina di tornasole della propensione è senza alcun dubbio l'andamento dei prestiti bancari, di regola, alla base della quasi totalità delle contrattazioni immobiliari.

In questo contesto occorre quindi evidenziare il pluriennale andamento negativo di Savona.

Con assoluta costanza, il dato dei prestiti bancari nella provincia in esame continua a registrare dati negativi dall'ormai lontano 2013

PRESTITI BANCARI IN PROVINCIA DI SAVONA Var. % sui 12 mesi			
Periodo di riferimento	Totale	di cui:	
		Famiglie consumatrici	Imprese
settembre 2013	-0,4	-0,6	0,6
settembre 2014	-2,3	-0,7	-2,5
settembre 2015	-0,2	0,5	0,2
settembre 2016	-1,2	1,6	-3,1
settembre 2017	-0,9	1,3	-2,1
settembre 2018	0,4	2,1	-0,1
settembre 2019	-0,9	3,0	-3,7

Fonte: Elaborazione della Camera di Commercio Riviere di Liguria - Imperia La Spezia Savona su dati della Sede di Genova della Banca d'Italia

In netta controtendenza, rispetto al rilascio di prestiti bancari, l'andamento dei depositi bancari. Il dato in esame, incide positivamente sulla dinamica immobiliare.

La presenza di un cospicuo ammontare di depositi, in caso di ripresa del mercato immobiliare – soprattutto in termini di redditività – comporta una possibile futura maggiore propensione all'acquisto.

Occorre comunque evidenziare come il dato positivo del 2019 si registri dopo sei anni di continue diminuzioni del portfolio presente.

Tuttavia, appare evidente come l'eventuale reinvestimento dei depositi in oggi presenti risponda essenzialmente e prioritariamente a dinamiche di buona *location* del prodotto e di immediata fruibilità del medesimo.

In questo contesto tendono quindi a differenziarsi positivamente gli immobili nuovi e tutti gli edifici collocati in posizioni geografiche e territoriali premianti. **Il cespite in oggetto NON coincide con i cluster sopra evidenziati.**

La necessaria riconfigurazione interna con non trascurabili interventi manutentivi, come vedremo meglio in altri paragrafi, tende a sospingere il bene in esame in una condizione di marginalità del mercato.

DEPOSITI BANCARI IN PROVINCIA DI SAVONA
Var. % sul 12 mesi

Periodo di riferimento	Totale	di cui:	
		Famiglie consumatrici	Imprese
settembre 2013	5,0	5,1	4,6
settembre 2014	3,5	3,8	1,4
settembre 2015	3,0	2,0	9,0
settembre 2016	3,2	2,8	5,0
settembre 2017	3,0	2,1	7,9
settembre 2018	0,4	1,2	-3,3
settembre 2019	5,9	5,0	10,8

Fonte: Elaborazione della Camera di Commercio Riviere di Liguria - Imperia La Spezia Savona su dati della Sede di Genova della Banca d'Italia

Positivo, soprattutto per quanto concerne il mercato immobiliare terziario il progressivo calo dei protesti cambiari

Il dettaglio comunale espresso nelle pagine precedenti, rapportato alla dinamica specifica del cespite non consente di registrare influenze positive

Il tassello centrale di Vado Ligure, salvo poche eccezioni in corrispondenza della palazzata a mare, negli ultimi anni, ha registrato continui e pesanti cali di valore.

Il lievissimo incremento del secondo semestre 2019 ha riguardato le unità abitative maggiormente rappresentative del quadrilatero, specie se accompagnate da contesti pertinenziali premianti [terrazzi, posto auto, giardino ecc...].

Il bene in esame, specie per l'attuale configurazione interna, si differenzia moltissimo dal cluster positivo in esame.

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 [vedi oltre] sospinge l'unità immobiliare in esame ai margini del mercato.

I disallineamenti intrinsechi ed estrinsechi dell'immobile in fase di stima sono davvero molti e - nel loro complesso - incidono direttamente sulla possibilità di alienare il bene.

Disallineamento qualitativo generale

I sopralluoghi compiuti e l'ampia documentazione fotografica a disposizione hanno evidenziato il trascurabile 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 componentistiche strutturali e impiantistiche interne.

Trattasi quindi di pesante disallineamento che potrebbe - senza alcun dubbio - comportare anche il possibile disinteresse alla gara di alienazione.

In questo contesto temporale, l'enorme offerta immobiliare presente sul territorio e l'aspra competitività tra le spiagge dell'intera provincia **spingono la poca domanda di beni in direzione di un prodotto nuovo o comunque immediatamente utilizzabile e in direzione di collocazioni territoriali maggiormente vicine al litorale.**

Disallineamento per il mercato prima casa

La conformazione architettonica degli spazi, plasmati sulla preesistente destinazione socio sanitaria, risultano difficilmente compatibili con la destinazione residenziale. Con ogni probabilità, il futuro acquirente dovrà intervenire anche con una ridefinizione architettonica degli spazi. Tale considerazione, incidente sulla dilatazione dei costi, pone il bene in analisi ai margini della possibile trattabilità.

Da verificare la possibile trasformazione dell'alloggio ad uso *home rent* [trasfertisti gravitanti su Vado Ligure].

Disallineamento per imbalance domanda/offerta di beni

Il cespite in esame risulta collocato in una delegazione di Vado Ligure vicina al nucleo storico della città e non risulta distante dal mare. Tuttavia, l'assenza di posti auto a disposizione [il box o il posto auto sono condizioni presenti nella maggior parte dei comparabili visionati – vedi successivi paragrafi] e l'assenza di un rilevante balcone o terrazzo incidono negativamente sulla scelta del cespite.

Il mercato attuale evidenzia uno squilibrio tra offerta di beni e domanda dei medesimi prossima al 300%.

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 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.

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 nicchhia 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 disallinemaneto in esame, chi scrive, suggerisce al Comune di procedere – soprattutto - mediante pubblicazione sui più importanti network mmobiliari 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 [rappresentazioe 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.

IL MERCATO IMMOBILIARE DI VADO LIGURE

Dati de: Borsino Pro

Quotazioni zona ▸ **V. Aurelia, V. Caduti Della Liberta, V. Piave, V. Sabazia, Vecchia Linea Ferroviaria, Foce Torr. Quiliano**

Posizione zona immobiliare	Tipologia prevalente	Nr. abitazioni in zona
Centro	Abitazioni di tipo economico	N.R. (0% dello stock comunale)

IL MERCATO IMMOBILIARE DI VADO LIGURE

Dati de: Borsino Pro

Quotazioni di zona

Abitazioni e Ville			
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M²			
Abitazioni 1ª Fascia (In stabili più Signorili della media di zona)	Quotazione Minima 1.723	Quotazione Media 2.268	Quotazione Massima 2.813
Abitazioni Fascia Media (In stabili di qualità nella media di zona)	Quotazione Minima 1.747	Quotazione Media 2.298	Quotazione Massima 2.848
Abitazioni 2ª Fascia (In stabili più Economici media di zona)	Quotazione Minima 1.181	Quotazione Media 1.457	Quotazione Massima 1.733
Ville e Villini	Quotazione Minima 1.981	Quotazione Media 2.293	Quotazione Massima 2.605

Quotazioni di zona

Abitazioni e Ville			
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M²			
Uffici	Quotazione Minima 1.197	Quotazione Media 1.530	Quotazione Massima 1.863
Negozi	Quotazione Minima 1.334	Quotazione Media 1.665	Quotazione Massima 1.996

IL MERCATO IMMOBILIARE DI VADO LIGURE

Dati de: Agenzia delle Entrate

Agenzia Entrate – elle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: SAVONA

Comune: VADO LIGURE

Fascia/zona: Centrale/V. AURELIA, V. CADUTI DELLA LIBERTA, V. PIAVE, V. SABAZI A, VECCHIA LINEA FERROVIARIA, FOCE TORR. QUILIANO

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	2100	3100	L	5,3	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1950	L	5,3	6,2	L

IL MERCATO IMMOBILIARE DI VADO LIGURE

Dati de: Agenzia delle Entrate

Agenzia Entrate elle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: SAVONA

Comune: VADO LIGURE

Fascia/zona: Centrale/V. AURELIA, V. CADUTI DELLA LIBERTA, V. PIAVE, V. SABAZI A, VECCHIA LINEA FERROVIARIA, FOCE TORR. QUILIANO

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	1400	2100	L	4,9	6,2	L

IL MERCATO IMMOBILIARE DI VADO LIGURE

Dati de: Borsino Immobiliare

Borsinoimmobiliare.it
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi

ABITAZIONI CIVILI — Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.721 €/mq	2.112 €/mq	2.503 €/mq	Valutometro

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO — Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.369 €/mq	1.662 €/mq	1.956 €/mq	Valutometro

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi

UFFICI — Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
1.134 €/mq	1.389 €/mq	1.643 €/mq	Valutometro

MERCATO IMMOBILIARE DI VADO LIGURE

Dati de: BORSINO PRO

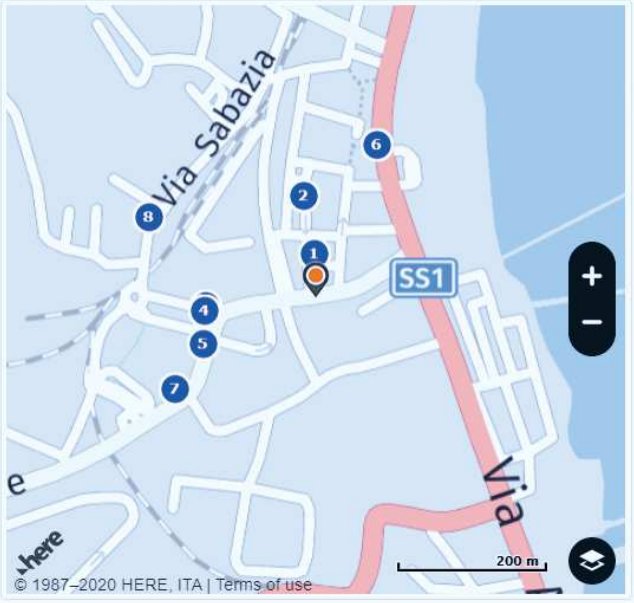
COMPARAZIONE DIRETTA CON IMMOBILI IN VENDITA MEDESIMO QUADRILATERO

Luogo indagine	**Via Caduti per la Libertà, 33, 17047 Vado Ligure SV, Italia**	**Raggio ricerca** 250 Metri
Criteri indagine	**Appartamenti** M² 85 ⟷ M² 115	**Forbice di prezzo** € 0.000 ⟷ € 900.000

La presente indagine riporta le attuali offerte immobiliari residenziali presenti intorno all'indirizzo ricercato. Il prezzo di richiesta (asked price) non deve intendersi come un valore certo, ma esclusivamente come una mera aspettativa dei proprietari e quindi suscettibili di variazioni.

Zona V. Aurelia, V. Caduti Della Liberta, V. Piave, V. Sabazia, Vecchia Linea Ferroviaria, Foce Torr. Quiliano (centro)

Posizione Centro — Quotaz.+31.88% Media comunale



Confronto offerte presenti con prezzo di richiesta

Media prezzi di richiesta € 160.750 — Pari a 1.773 €/mq

Prezzo di comparazione € 0.000 — 0 rispetto media annunci

1° offerta

APPARTAMENTO - QUADRILOCALE IN VENDITA A VADO LIGURE ↔ Ubicato A 38 Metri

Piano 2 (2) ▸ **Stato** Non specificato
Locali 4 ▸ **Bagni** 1 ▸ Non indicato

Nella zona pedonale, nel cuore della cittadina, proponiamo un appartamento di nostra esclusiva adatto ad una famiglia con esigenza di avere tutti i servizi, negozi, scuole, giardini e spiaggia sotto casa Questo appartamento soddisfa tutte le comodit.... ***Non indicato - 0 - Non indicato***

M² 85 **159.000 €**
Scaduto questo mese
Sul mercato per mesi 1
REMAX PROJECT

2° offerta

APPARTAMENTO - TRILOCALE IN VENDITA IN VIA ARMANDO DIAZ 31 A VADO LIGURE ↔
Ubicato A 114 Metri

Piano 1 (1) ▸ **Stato** Non specificato
Locali 3 ▸ **Bagni** 1 ▸ Non indicato

Appartamento trilocale in Vendita a Vado Ligure. RIF. 199 VADO LIGURE In zona centrale, a 300 metri dal mare, vi proponiamo in vendita appartamento situato al primo piano servito da ascensore, composto da ingresso, un soggiorno con un angolo cott.... ***Non indicato - 0 - Non indicato***

M² 85 **155.000 €**
Pubblicato da mesi 2
VADO AL MARE SAS

3° offerta

APPARTAMENTO - APPARTAMENTO IN VENDITA IN CENTRO A VADO LIGURE ↔ Ubicato A 148 Metri

Piano 2 (2) ▸ **Stato** Non specificato
Locali 5 ▸ **Bagni** 1 ▸ Non indicato

VADO LIGURE. ALLOGGIO PIANO INTERMEDIO CON ASCENSORE, COMPOSTO DA INGRESSO ALLA GENOVESE, 3 CAMERE, CUCINA, CAMERA BUIA, WC IN VERANDA, 2 BALCONI, CANTINA. VISTA MARE.... ***Non indicato - 0 - Non indicato***

M² 90 **135.000 €**
Scaduto questo mese
Sul mercato per mesi 2
IMMOBILIARE CASA OGGI

4° offerta

APPARTAMENTO - APPARTAMENTO CENTRO, VADO LIGURE ↔ Ubicato A 149 Metri

Piano 1 (2) ▸ **Stato** Buono Abitabile
Locali 5 ▸ **Bagni** 1 ▸ No

vado ligure. alloggio piano intermedio con ascensore, composto da ingresso alla genovese, 3 camere, cucina, camera buia, wc in veranda, 2 balconi, cantina. vista mare.... - -

M² 90 **135.000 €**
Scaduto questo mese
Sul mercato per mesi 2
Immobiliare Casa Oggi di Baldizzone Nadia

5° offerta

APPARTAMENTO - TRILOCALE IN VENDITA A VADO LIGURE ↔ Ubicato A 167 Metri

Piano non indicato (non indicato) ▸ **Stato** Non specificato
Locali 3 ▸ **Bagni** 1 ▸ Non indicato

In zona comoda a tutti i servizi comune, scuole, asl, centri commerciali, proponiamo appartamento ristrutturato composto da ingresso su ampia zona giorno open space con cucina a vista, 2 camere, bagno e balcone verandato. Completa la proprieta un .... ***Non indicato - 0 - Non indicato***

M² 90 **175.000 €**
Pubblicato da mesi 3
JUST HOME

6° offerta

APPARTAMENTO - APPARTAMENTO IN VENDITA A VADO LIGURE ↔ Ubicato A 197 Metri

Piano 2 (2) ▸ **Stato** Non specificato
Locali 5 ▸ **Bagni** 1 ▸ Non indicato

Situato in prima fila fronte mare e nel pieno centro cittadino A 80 metri dalla spiaggia, Ã¨ disponibile un appartamento di metratura generosa. Al secondo piano acquistabile la quota del nuovo ascensore, si presenta con un ingresso a disimpegno ch.... ***Non indicato - 0 - Non indicato***

M² 95 **189.000 €**
Scaduto questo mese
Sul mercato per mesi 1
REMAX PROJECT

7° offerta

APPARTAMENTO - APPARTAMENTO IN VENDITA IN VIA PIAVE 20 A VADO LIGURE ↔ Ubicato A 231 Metri

Piano ultimo (ultimo) ▸ **Stato** Non specificato
Locali 5 ▸ **Bagni** 1 ▸ Non indicato

Vado Ligure. L appartamento Ã¨ ristrutturato. E situato all ultimo piano di una piccola palazzina di due piani. L ingresso Ã¨ sull ampia zona giorno finestrata dove attualmente c Ã¨ il soggiorno, sono presenti tre camere da letto, due matrimoniali a.... ***Non indicato - 0 - Non indicato***

M² 90 | 148.000 €

Pubblicato da mesi 1

AFFILIATO TECNOCASA STUDIO CENTRO D.I.

8° offerta

APPARTAMENTO - APPARTAMENTO IN VENDITA A VADO LIGURE ↔ Ubicato A 234 Metri

Piano 3 (3) ▸ **Stato** Non specificato
Locali 5 ▸ **Bagni** 2 ▸ Non indicato

VADO LIGURE CENTRO. ALLOGGIO ULTIMO PIANO SU 2 LIVELLI. COMPOSTO DA INGRESSO A SALA, CUCININO, CAMERA MATRIMONIALE, BAGNO, RIPOSTIGLIO, BALCONE, COLLEGATE DA SCALA INTERNA 2 CAMERETTE MANSARDATE E 2 BAGNO, CANTINA. ARIA CONDIZIONATA..... ***Non indicato - 0 - Non indicato***

M² 100 | 190.000 €

Pubblicato da mesi 3

IMMOBILIARE CASA OGGI

IL MERCATO IMMOBILIARE DI VADO LIGURE

TABELLA RIEPILOGATIVA

Sulla base di quanto recensito da Nomisma nel corso del 2019, per il mercato della provincia savonese, il divario medio fra prezzo offerto [initial asked price] e quello effettivo [final asked price] è risultato del 17 per cento, mentre lo 'sconto' concesso per un appartamento occupato da un inquilino si è attestato a quota 31,1 per cento. Il tempo medio per concludere una compravendita a Savona è risultato di 6- 8 mesi [ulteriormente dilatato in mercati come quello in esame].

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 [initial asked price], per individuare l'effettivo valore di riferimento occorre applicare al dato in esame l'imbalance [sopra evidenziato] da Nomisma per il mercato savonese.

Il mercato terziario evidenzia sofferenze economiche superiori al mercato residenziale. Dovendo sviluppare la stima in esame in ossequio al principio dottrinale del ***Best and high Use****, di seguito si procederà a campionare solo ed esclusivamente la dimensione abitativa.*

	VADO LIGURE VIA PIAVE 202 RESIDENZIALE	minimo	massimo	media	valore ragguagliato
[A1]	Borsino Pro	€ 1.181,00	€ 1.733,00	€ 1.457,00	
[A2]	Agenzia delle Entrate	€ 1.200,00	€ 1.950,00	€ 1.575,00	
[A3]	Borsino immobiliare	€ 1.369,00	€ 1.956,00	€ 1.662,00	
[a]	MEDIA QUOTAZIONI IMMOBILIARI			€ 1.564,67	
[b]	Comparazione diretta u.i. in vendita *Competitor [INITIAL ASKED PRICE]*			€ 1.773,00	
[c]	Nomisma: sconto medio su offerte unilaterali *[FINAL ASKED PRICE]*			17,00%	€ 1.471,59
[d]	**MEDIA ARITMETICA tra quotazioni immobiliari e Asked Price finale** ([a]+[c])/2			**€ 1.518,13**	

Come meglio evidenziato nei report di cui alle pagine anteriori [vedi anche illustrazione fotografica *asked price* riportati] i valori di riferimento di cui a tutte le quotazioni immobiliari precedentemente inserite afferiscono a contesti residenziali e terziari perfettamente idonei all'immediato utilizzo.

In pratica, trattasi di valori che afferiscono a contesti edilizi in buone o normali condizioni di vendita, ove la semplice tinteggiatura delle pareti [quando desiderato] consente l'immediato utilizzo della superfcie [sia in termini residenziali che terziari].

La documentazione fotografica inserita nella presente valutazione illustra una caratterizzazione intrinseca del cespite fortemente bisognosa di interventi manutentivi.

Il necessario e obbligatorio riallineamento qualitativo obbliga ad applicare alla media delle quotazioni sopra riportate un coefficiente di differenzazione capace di poter evidenziare il sacrificio economico in oggi necessario per riallineare il *subject* **di stima a tutti i** *comparables* **e** *competitor* **in oggi presenti in Via Caduti per la libertà.**

Nelle prossime pagine verrà quindi computato tale aspetto.

IL CICLO DI VITA DEGLI IMMOBILI

PROCEDIMENTO ESTIMATIVO PER "VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO"

I sopralluoghi compiuti presso l'immobile in oggetto [maggio 2020] hanno consentito di verificare il progressivo deterioramento della struttura.

La volumetria, ancorché sottratta ad evidenti atti vandalici e - in concomitanza dei sopralluoghi - sottratta ad occupazioni e utilizzi *sine titulo*, evidenzia tuttavia il progressivo ammalorarsi di molte delle principali strutture impiantistiche e funzionali.

Il semplice inutilizzo delle volumetrie e l'assenza di manutenzione ciclica, periodica o a previsione normativa, comporta il progressivo disallineamento funzionale e normativo dei materiali utilizzati, la scadenza delle certificazioni originariamente previste, il deteriorarsi delle componenti fragili e il progressivo distacco di finiture interessate dall'umidità, dal freddo, ecc…

Il mancato avvio dell'impianto di riscaldamento comporta l'ossidazione delle tubazioni, il deteriorarsi delle pitture presenti nei locali e il progressivo assorbimento di umidità da parte delle murature presenti.

L'alterazione conservativa, lo stato di abbandono e l'interruzione del cantiere manutentivo riscontrata nelle volumetrie visionate risponde ad deterioramento complessivo assimilabile al raggiungimento della ***morte funzionale*** delle opere realizzate e dello specifico ***Ciclo di vita*** dei medesimi interventi manutentivi.

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 edificio.

Un corretto intervento manutentivo consente quindi di dilatare il ciclo di vita utile di ogni singola componente dell'edifico 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.

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.

Escluse quindi soluzioni temporanee ed edifici costruiti in ragione di una loro transitorietà, il mondo edilizio, di regola, interviene per costruire immobili aventi la più lunga vita possibile.

Naturalmente, tale indirizzo è costantemente abbinato a specifici piani manutentivi ciclici, preventivi e periodici.

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.

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.

Secondo quanto evidenziato dalla maggior parte della dottrina, il deprezzamento dell'immobile 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 attrezzistica 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.

Le modalità per calcolare il degrado che può in oggi caratterizzare l'immobile in fase di stima sono molte e anche in questo caso caratterizzate da diverse attendibilità.

Il processo più preciso consiste nello sviluppare un accurato computo metrico estimativo [funzione esclusa dal presente incarico] con il quale periziare tutte le opere di manutenzione e di adeguamento funzionale e tecnologico necessarie per riallineare il bene alla conformazione iniziale [data di ultimazione dei lavori stessi].

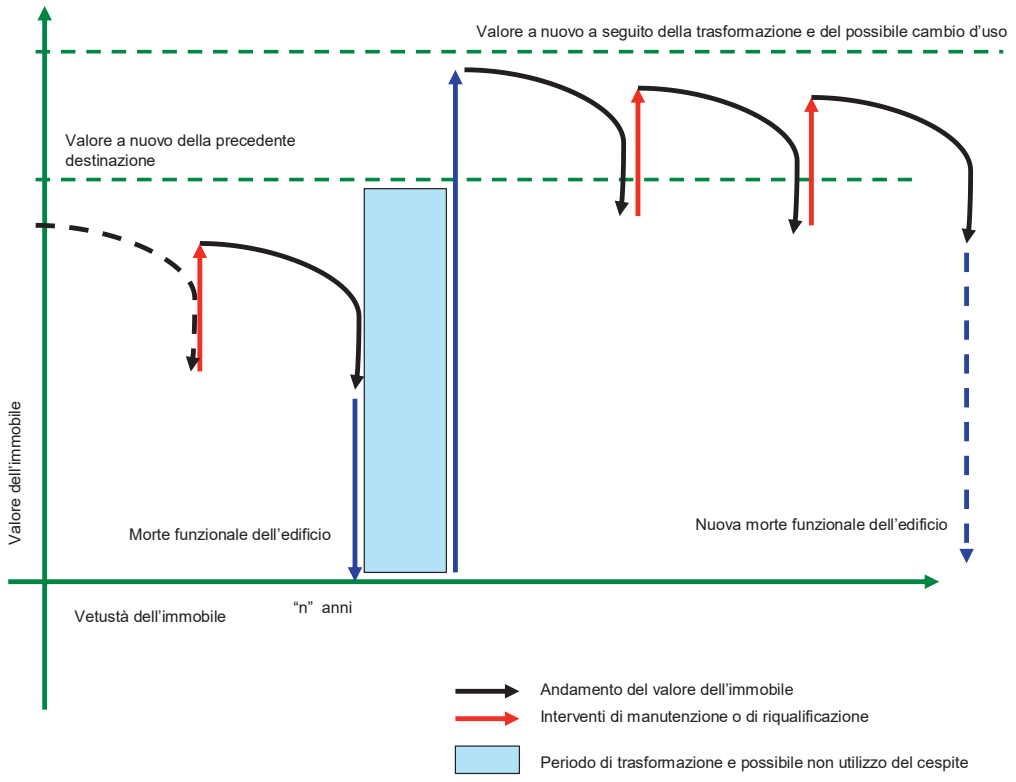
I prezziari delle diverse Camere di Commercio intervengono per registrare i singoli prezzi di intervento.

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 [condizione sovrapponibile al caso in stima].

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



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

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'edifico.

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

A titolo solamente indicativo, le percentuali di seguito riportate traggono opportuno approfondimento dalla 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 possono essere individuate 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.

Le tabelle sotto riportate aiutano quindi ad individuare le opere e/o gli impianti che devono essere obbligatoriamente sottoposti a completo rifacimento al fine di riallineare il cespite in fase di stima alla normale condizione manutentiva presente sul mercato.

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
Bruciatore	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	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

Come già anticipato, il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide quindi con la metodologia per "valore di costruzione deprezzato".

Ovvero, dal valore commerciale di identiche volumetrie destinabili ad attività residenziali o terziarie verranno detratti tutti i costi ritenuti necessari per riallineare il prezzo iniziale al valore intrinseco ed estrinseco effettivamente espresso dal cespite in esame. Il tutto riferito al momento della probabile vendita [2020].

I valori di mercato riportati nei borsini immobiliari sopra evidenziati si riferiscono a immobili che rispecchiano uno stato manutentivo buono se non ottimo.

In altre parole, il valore proposto dalle quotazioni immobiliari e dalla ricerca di *competitor* attualmente in vendita già evidenziati nelle pagine precedenti rispecchia il livello medio e immediatamente abitabile del tessuto urbanistico in esame.

Peraltro, i sopralluoghi compiuti hanno consentito di individuare, nel quadrilatero urbanistico di riferimento, un buon standard qualitativo con alcuni immobili che spiccano per pregio e rifinitura estrinseca [ristrutturazioni complete].

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 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 i serramenti esterni ed interni, il rifacimento di tutte le pavimentazioni e di tutti i rivestimenti, la pitturazione 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 prezziari, il peso o l'incidenza percentuale di ogni singola manutenzione.

La tabella di seguito riportata è stata calcolata sulla base del prezziario 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**	**Civile periferico**	**Uffici**	**Laboratori Capannoni**
Opere di demolizione	**4%**	**3%**	**6%**	**4%**	**5%**
Nuove ricostruzioni	**7%**	**5%**	**12%**	**7%**	**12%**
Rivestimenti murari	**5%**	**6%**	**7%**	**5%**	**5%**
Rifacimento pavimenti	**12%**	**14%**	**9%**	**9%**	**6%**
Impianto elettrico	**12%**	**10%**	**11%**	**12%**	**12%**
Impianto idrico	**8%**	**7%**	**7%**	**7%**	**10%**
Impianto termico	**10%**	**9%**	**9%**	**9%**	**5%**
Servizi sanitari	**6%**	**7%**	**5%**	**5%**	**3%**
Serramenti esterni	**8%**	**9%**	**7%**	**8%**	**6%**
Serramenti interni	**10%**	**10%**	**7%**	**9%**	**6%**
Opere da pittore	**10%**	**11%**	**6%**	**10%**	**3%**
Rifiniture	**6%**	**8%**	**5%**	**5%**	**2%**
Oneri di messa a norma			**7%**	**7%**	**19%**
Oneri di progettazione	**2%**	**1%**	**2%**	**3%**	**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.

Ulteriori considerazioni incidenti [caso in esame] riguardano la specifica collocazione territoriale del bene.

Da non dimenticare - in quanto fortemente incidente - la tipicità strutturale e architettonica dell'edificio che, in alcuni casi [come quello in esame], potrebbe incidere in termini anche fortemente negativi [o positivi in caso di particolarissimo pregio architettonico].

La tabella sopra indicata è quindi solo orientativa della proposta operativa e, caso per caso, può quindi necessariamente adattarsi alla situazione precipua di stima.

In termini generali, risulta ancora più difficile proporre una tabella capace di rapportare il costo delle ristrutturazioni programmate al valore e quindi al deprezzamento del prezzo dell'immobile.

TABELLA "B"	Incidenza media sul valore dell'immobile							
	casa	casa	casa	casa	uffici	uffici	scuole	Capannoni
Percentuali di intervento	normale	periferica	centrale	semicen.	periferici	centrali		
sino al 20%	10	15	6	8	10	6	20	15
sino al 40%	18	25	10	14	18	10	30	20
sino al 60%	22	35	16	18	22	20	35	35
sino al 80%	35	50	20	25	34	25	45	45
ristrutturazione completa	40	55	25	32	36	30	50	55

Come sopra accennato, la tabella "B" 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 distinguendo, per l'uso residenziale, una pluralità di casistiche.

La destinazione ad uso capannoni e attività produttive 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.

Le attuali condizioni di mercato, fortemente contratto e con una domanda di beni assai limitata, tendono a spingere le contrattazioni in direzione dei beni maggiormente appetibili e contraddistinti da condizioni di trattabilità fortemente caratterizzate da **Repricing**.

Per quanto concerne la valutazione del residenziale [caso in esame] il deprezzamento fisico e il superamento tecnologico spingono la trattabilità immobiliare del cespite in una zona minoritaria di mercato, con condizioni di trattativa spesso sottratte alle regole del mercato e contraddistinte da forme di contrattazione derivate [poca domanda di beni, elevata offerta].

Nel rimandare all'apposito paragrafo, in questo contesto preme evidenziare come le percentuali di cui alla Tabella "B" risultino fortemente influenzate anche dalla specifica congiuntura in atto. Nel mercato residenziale, la centralità del cespite rimane quindi fondamentale e fortemente premiante in direzione di un offerta in oggi caratterizzata da una moltitudine di *competitor* [immobili egualmente in vendita] mai riscontrata prima.

In questa specifica logica la perifericità del bene, unitamente al rilevante bisogno manutentivo, spingono il bene ai margini del mercato richiedendo quindi, per una vendita del bene, un imponente azione di ***repricing*** [affossamento del prezzo di vendita]

Come già evidenziato in principio di paragrafo, il cespite in esame manifesta un disallineamento qualitativo, funzionale, strutturale e tecnologico non trascurabile.

Determinazione del coefficiente di ragguaglio

Al fine di riallineare qualitativamente il cespite oggetto di stima alle richieste e alle esigenze dell'attuale mercato immobiliare di Vado Ligure, **occorrerebbe intervenire sul medesimo immobile con una ristrutturazione pesante mirata al completo superamento di tutte le**

componenti impiantistiche esistenti e alla nuova riconfigurazione qualitativa e architettonica della superficie.

L'intervento ipotizzato benché rientrante nel novero delle manutenzioni e delle riqualificazioni immobiliari **comporta una percentuale di sfasamento rispetto all'ordinarietà di non trascurabile valore.**

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.

L'entità delle opere è stata commisurata alla destinazione economica presa in esame [residenziale prima casa].

In assenza di rilievi e di computi metrici estimativi di dettaglio 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,– **Rischio Immobiliare** , EPC Libri Roma, 2020.

In questo contesto occorre ribadire ulteriormente che il deprezzamento di un immobile risulta principalmente funzione di 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 ragguaglio imputabile al disallineamento manutentivo e qualitativo

TIPOLOGIA LAVORI	Civile periferico	OPERE RITENUTE NECESSARIE	DESCRIZIONE
Opere di demolizione	6%	4%	La conformazione attuale necessita di nuove configurazioni architettoniche
Nuove ricostruzioni	12%	7%	La conformazione attuale necessita di nuove configurazioni architettoniche
Rivestimenti murari	7%	7%	Riqualificazione necessaria nell'ambito dei servizi igienici e della cucina in oggi non esistente
Rifacimento pavimenti	9%	7%	Recuperi parziali e rifacimenti percentualmente maggioritari
Impianto elettrico	11%	11%	Da rifare completamente soprattutto per quanto concerne le certificazioni necessarie
Impianto idrico	7%	7%	Intervento importante per il recupero residenziale, più contenuto il fronte terziario
Impianto termico	9%	9%	Da rivedere completamente mediante installazione di caldaia autonoma
Servizi sanitari	5%	5%	Da riconfigurare completamente
Serramenti esterni	7%	4%	Interventi sostanziali
Serramenti interni	7%	7%	Riqualificazione necessaria
Opere da pittore	6%	6%	Riconfigurazione complessiva
Rifiniture	5%	5%	Riconfigurazione complessiva
Oneri di messa a norma	7%	2%	Trascurabili
Oneri di progettazione	2%	1%	Interventi di adeguamento interno, riclassamento catastale
SOMMA	**100%**	**82%**	
Percentuale di ragguaglio	**82%**		

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

Tuttavia, il confronto delle percentuali sopra indicate con la tabella della **"Durata media del ciclo di vita"** pubblicata da ***HEV Schweiz*, vita componenti edilizie, 2019** e riportata nelle pagine precedenti, **evidenzia l'assoluta necessità – nell'ambito dell'immobile in esame – di intervenire con una completa ristrutturazione e riqualificazione degli spazi.**

In definitiva, la tabella di deprezzamento complessivo riportata nelle pagine precedenti [Tabella "B"] consente di mantenere il deprezzamento dell'edificio in esame entro un 30% di differenza rispetto alle condizioni a nuovo del medesimo cespite.

Come accennato in altre pagine del presente lavoro, la marginalità del cespite rispetto alla microzona catastale di riferimento, suggerisce di applicare al caso in esame un valore mediano tra l'incidenza applicabile alla casa centrale e l'incidenza applicabile alla casa semi centrale.

La dimensione complessiva di Vado Ligure, da un punto di vista territoriale, consente facili collegamenti [anche pedonali] da un estremo all'altro del centro urbano. Tuttavia, l'enorme squilibrio attualmente vigente tra domanda e offerta di beni [300% circa] obbliga l'estimatore ad individuare micro differenzazioni immobiliari anche all'interno del singolo contesto di riferimento.

In questo senso, occorre inoltre evidenziare come la maggior parte dei *competitor* presenti [vedi planimetria di cui alle pagine precedenti] evidenzi *location* complessivamente migliori del *subject* in fase di stima

L'assenza della vista mare penalizza ulteriormente il cespite [subject] di riferimento rispetto agli ulteriori competitor presenti sul mercato [immobili egualmente in vendita].

	VADO LIGURE VIA PIAVE 202 RESIDENZIALE	minimo	massimo	media	valore ragguagliato
[A1]	Borsino Pro	€ 1.181,00	€ 1.733,00	€ 1.457,00	
[A2]	Agenzia delle Entrate	€ 1.200,00	€ 1.950,00	€ 1.575,00	
[A3]	Borsino immobiliare	€ 1.369,00	€ 1.956,00	€ 1.662,00	
[a]	MEDIA QUOTAZIONI IMMOBILIARI			€ 1.564,67	
[b]	Comparazione diretta u.i. in vendita *Competitor [INITIAL ASKED PRICE]*			€ 1.773,00	
[c]	Nomisma: sconto medio su offerte unilaterali *[FINAL ASKED PRICE]*			17,00%	€ 1.471,59
[d]	**MEDIA ARITMETICA tra quotazioni immobiliari e Asked Price finale** ([a]+[c])/2			**€ 1.518,13**	
[f]	Deprezzamento per disallineamento manutentivo			30%	
[g]	Applicazione di [f] su valore [d]			€ 1.062,69	
[i]	Superficie commerciale edificio			€ 110,00	
[l]	Valore immobile parametrizzato su[g]			€ 116.895,88	

Il valore di euro 1.062,69 a metro quadrato differisce dal prezzo medio di contrattazione presente in Vado Ligure [*Final Asked Price*] di circa 400 euro a metro quadrato.

Trattasi delle cifra orientativamente necessaria per intervenire all'interno dell'unità immobiliare in oggetto con le presenti lavorazioni:

Individuazione e realizzazione di locale cucina, riconfigurazione del servizio igienico principale ed eventuale configurazione di un servizio igienico aggiuntivo, riconfigurazione completa dell'impianto elettrico, riconfigurazione complessiva dell'impianto di riscaldamento con collocazione di nuova caldaia autonoma, eventuali interventi murari per nuova configurazione architettonica, ripresa delle pavimentazioni e dei rivestimenti murari esistenti, rasatura delle murature e nuova coloritura complessiva, sostituzione del portoncino caposcala, parziale sostituzione dei serramenti esterni, sostituzione di tutti i serramenti interni.

Come facilmente intuibile, la cifra di euro 400,00 a metro quadrato per effettuare tutti gli interventi manutentivi sopra indicati potrebbe risultare addirittura compressa.

In questo senso, il paragrafo inerente l'individuazione del VALORE MINIMO potrebbe supportare l'Ente Comune nell'individuare - con maggiore precisione - il possibile limite inferiore di alienabilità del bene.

Occorre comunque evidenziare come lo stato manutentivo attuale dell'immobile ponga il cespite in condizione di assoluta marginalità immobiliare.

Il Disallineamento qualitativo evidenziato nelle pagine precedenti potrebbe comportare la registrazione di una gara deserta.

In questo senso si ribadisce la necessità di sviluppare qualsiasi procedura di alienazione con attenzione a quanto suggerito nel precedente paragrafo *"Disallineamento rispetto a procedura di vendita".*

DETERMINAZIONE DELLA PERCENTUALE DI PROBABILE SFASAMENTO VALORE/PREZZO SOGLIA MINIMA DEL VALORE – ANALISI DEL POSSIBILE DANNO ERARIALE

Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Come già accennato nei paragrafi iniziali del presente lavoro, l'incremento dell'attività immobiliare dell'ultimo biennio [2018/2019] rispetto ai minimi del 2012 risulta sostanzialmente trainata da investitori esteri o nazionali il cui interesse è quasi interamente limitato a prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni **"opportunistiche".**

Per sbloccare il mercato ed incentivare le compravendite, in molti casi, gli attuali valori di parte venditrice risulterebbero sostenibili solo a fronte di importanti interventi di riqualificazione e di efficientamento, che quasi mai figurano nelle intenzioni, se non addirittura nelle possibilità, delle proprietà.

Lo screening degli investimenti registrati nell'anno terminato [2019] restituisce, infatti, un quadro inequivocabile su tipologia di operatori coinvolti e caratteristiche degli asset di interesse. Salvo sostanziali modifiche della situazione, ad oggi impronosticabili, è evidente l'urgenza di una modifica di approccio che porti al superamento dell'attendismo strategico e valutativo fino ad oggi dominante.

Seppure con tratti peculiari per singolo comparto, il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico che, almeno nel breve periodo, non autorizza professioni di ottimismo.

Ridimensionata, dunque, la possibilità di "soccorsi esogeni", come già accennato in principio di lavoro, le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere legate soprattutto a tre fattori: "repricing[1]", sostegno della domanda interna e upgrade qualitativo dell'offerta.

Al fine di poter valutare la possibile percentuale di sfasamento tra il più probabile valore intrinseco del cespite e il più probabile prezzo di mercato - caratterizzato dalle

[1] Adeguamento dei prezzi e dei tassi

condizioni "opportunistiche" sopra richiamate - occorre intervenire nella stima ora redatta ricercando tutte le condizioni peculiari, intrinseche e soggettive che possono determinare l'alea sopra richiamata.

A supporto del percorso sopra richiesto, nel tracciato estimativo, possono intervenire un'universalità di coefficienti di ragguaglio capaci di determinare con buona e corretta approssimazione tutti i fattori oggettivi e soggettivi che possono calmierare od aumentare il divario valore/prezzo.

I coefficienti di differenziazione sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere il valore intrinseco del bene per ottenere - con buona approssimazione - il prezzo degli stessi immobili.

In altre parole, in questo preciso contesto storico, ove le contrattazioni immobiliari, sempre più spesso, risultano determinate non già da condizioni oggettive ma bensì da condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di cassa e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente condizioni di "difesa del valore del bene" con condizioni di "buona appetibilità dell'immobile" sul mercato.

E' altresì evidente come questa specifica condizione – **di generale contrazione del prezzo** – sia di fatto applicabile solo a quelle situazioni immobiliari di scarso se non trascurabile condizione di oligopolio.

I beni immobiliari caratterizzati da unicità o da particolare e premiante "location" tendono, anche in questo momento storico, a conservare il proprio valore senza apparenti perdite di prezzo sul mercato [condizione che non appartiene all'immobile in esame].

Si tratta quindi di un percorso applicabile, di regola, a tutti quei beni che in ragione delle motivazioni sopra esposte [stati manutentivi, collocazioni territoriali marginali, scarsa identificazione con il mercato ecc…] tendono a subire dal mercato [in questo momento la forza preponderante è dalla parte della domanda di beni] continui affossamenti del prezzo [caso in esame].

Si tratta di un percorso assolutamente teorico in quanto, come già accennato nei paragrafi precedenti, il **valore intrinseco corrisponde a quel valore al di sotto del quale non esiste più convenienza alla vendita.**

Per il Comune la riflessione di cui alla pagine successive risulta particolarmente importante e fondamentale al fine di evitare possibili fonti di DANNO ERARIALE.

Il percorso di cui al presente paragrafo contribuirà quindi ad individuare il VALORE MINIMO DI ALIENAZIONE DEL BENE al di sotto del quale potrebbe generarsi una possibile fonte di danno erariale.

Vendere un bene all'importo offerto da parte acquirente, in non pochi casi, potrebbe comportare l'alienazione dell'immobile ad un prezzo inferiore a quello di *arroccamento* [valore di ricostruzione deprezzato].

Trattasi, naturalmente, di percorsi soggettivi che devono trovare un corretto equilibrio con le necessità, anche personali, del singolo venditore. Tuttavia, in questo momento storico, la congiuntura che caratterizza anche il mercato immobiliare suggerisce che non è il momento di vendere.

Chi scrive ritiene che la vendita di un bene pubblico ad un prezzo inferiore a quello coincidente con la ricostruzione deprezzata possa coincidere anche con un danno erariale.

La pubblica Amministrazione, a differenza delle persone fisiche, può esprimere la propria strategia immobiliare indipendentemente, ad esempio, dal vincolo dell'età vivibile che, contrariamente all'ente pubblico, contraddistingue qualsiasi privato cittadino.

Un ente sopravvive infatti a qualsiasi congiuntura economica e la *"s"vendita* di un immobile, in questo momento storico, potrebbe comportare o coincidere, per la medesima amministrazione, in caso di rapida ripresa del mercato immobiliare, con un mancato guadagno.

In altre parole, l'Ente pubblico è chiamato a sviluppare le proprie strategie patrimoniali non già sul breve periodo, ma bensì sul lungo periodo.

L'attuale crisi economica e finanziaria, a partire dal biennio 2008/2010, ha continuamente affossato il valore di scambio degli immobili [esclusi da condizioni di mercato derivato]. Tuttavia, come già accennato ogni immobile possiede un proprio valore intrinseco che **NON è consigliabile scardinare verso il basso.**

In molti casi, tale entità, tende a coincidere con il valore di ricostruzione deprezzato del cespite, in altri casi il medesimo valore deve essere ricercato nelle potenzialità ad uso istituzionale del medesimo bene [riconversione al fine di superare eventuali locazioni passive in altri cespiti]. Altre volte, ancora, il *valore di arroccamento* deve essere individuato attraverso le potenzialità reddituali del bene [sul medio periodo la redditività del bene potrebbe risultare superiore alla cifra attualmente incassabile dalla vendita].

Ciò detto, a prescindere dal dimensionamento di detto *valore di arroccamento*, appare doveroso, per un'amministrazione pubblica, procedere all'alienazione del bene verificando anche e soprattutto la convenienza patrimoniale di lungo periodo.

Naturalmente, qualsiasi riflessione dottrinale necessita della possibile sovrapponibilità con il caso reale. Appare ovvio come la trasformazione di un sito non più utilizzato [ad esempio una caserma] tenda inevitabilmente a sottrarsi dal ragionamento sopra esposto.

Tuttavia, in questo momento storico l'alienazione ad un prezzo troppo basso di un vecchio ospedale immediatamente trasformabile in RSA privata [trattasi di due destinazioni urbanistiche a servizi con possibilità di intervento in assenza di variante urbanistica] potrebbe rappresentare un danno sensibile e quindi il possibile insorgere di un danno erariale.

Occorre quindi, Ente per Ente e caso per caso, sviluppare peculiari e specifiche competenze estimative.

Il caso in esame, poiché fortemente caratterizzato da *competitor* e *comparables* intrinsecamente ed estrinsecamente migliori del *subject*, potrebbe evidenziare uno sfasamento Valore/prezzo tale da comportare il possibile insorgere di un DANNO ERARIALE. E' infatti plausibile credere che una futura ripresa del mercato possa, in concomitanza di un'analoga ripresa della domanda di beni, determinare sul cespite in esame una minore ingerenza dello sforzo manutentivo e riqualificativo oggi necessario, con conseguente migliore difesa del prezzo di vendita.

Nelle prossime pagine verrà quindi determinata la massima percentuale di sfasamento valore/prezzo attualmente caratterizzante il bene in fase di stima e, di conseguenza, **la soglia del VALORE MINIMO DI ALIENAZIONE oltre la quale si verrebbe a determinare una possibile fonte di danno erariale.**

In altre parole, il confronto con tutti i parametri di mercato incidenti sulla presente alienazione consentirà di individuare una percentuale massima di deprezzamento realisticamente imputabile alle dinamiche di mercato.

Il superamento di tale soglia comporterebbe l'individuazione di un valore di vendita presumibilmente NON caratterizzato da riflessioni oggettive e rispondenti al mercato.

Il VALORE MINIMO DI ALIENAZIONE coincide quindi con la soglia di arroccamento oltre la quale NON ESISTE nessuna attuale convenienza alla vendita.

EQUILIBRIO VALORE - PREZZO

VALORE MINIMO DI CONVENIENZA ALLA VENDITA

Capital Asset Rating ®

VIA CADUTI PER LA LIBERTA', 33

		INCIDENZA	valore max	REPORT [A] SUBJECT VALORE ATTRIBUITO	REPORT [B] GENERIC VALORE ATTRIBUITO	DIFFERENZA
1	Interventi di manutenzione straord.	100	100	**65,00**	95	-30,00
2	Sovra o sottodimensionamento	100	100	**80,00**	95	-15,00
3	Rapporto costo ricavi	100	100	**90,00**	100	-10,00
4	Alee di inesigibilità	100	100	**90,00**	100	-10,00
5	Propensione all'investimento	100	100	**60,00**	90	-30,00
6	Notevole "età" dell'edificio	70	100	**75,00**	90	-15,00
7	Ubicazioni periferiche	100	100	**90,00**	100	-10,00
8	Bacino di riferimento numerico	100	100	**90,00**	100	-10,00
9	Costo del denaro	100	100	**100,00**	100	0,00
10	Location premiante	100	100	**90,00**	95	-5,00
11	Competitor e comparables	100	100	**70,00**	100	-30,00
12	Subject acquirente di riferimento	100	100	**85,00**	95	-10,00
13	Squilibrio Domanda / Offerta	100	100	**70,00**	95	-25,00
14	Rapp. n. costruzioni/ ristrutturazione	80	100	**100,00**	100	0,00
15	Tasso reinvestimento depositi	100	100	**60,00**	60	0,00
16	Reddito pro capite del bacino	100	100	**100,00**	100	0,00
17	Andamento mercato dei mutui	80	100	**100,00**	100	0,00
18	Realizzazioni infrastrutturali	80	100	**100,00**	100	0,00
19	Finiture interne	80	100	**60,00**	95	-35,00
20	Spazi ed accessori disponibili	50	100	**90,00**	90	0,00
21						
[a]	TOTALI	1840	2000	1665,00	1900,00	-235,00
[b]	PUNTEGGIO virtuale MASSIMO CONSEGUIBILE					2000
[c]	PUNTEGGIO OTTENUTO					1665,00
[d]	PERCENTUALE DI RATING SU VALUTAZIONE MASSIMA CONSEGUIBILE					83,25%
[e]	VALUTAZIONE COMPLESSIVA RATING "IMBALANCE" RAPPORTO VALORE/PREZZO					**BB**

[a]	TOTALI	1840	2000	1665,00	1900,00	-235,00
[b]	PUNTEGGIO virtuale MASSIMO CONSEGUIBILE					2000
[c]	PUNTEGGIO OTTENUTO					1665,00
[d]	PERCENTUALE DI RATING SU VALUTAZIONE MASSIMA CONSEGUIBILE					83,25%
[e]	VALUTAZIONE COMPLESSIVA RATING "IMBALANCE" RAPPORTO VALORE/PREZZO					BB
[f]	PUNTEGGIO "SUBJECT" RISPETTO A GRADO DI INCIDENZA COEFFICIENTI RAGGUAGLIO					1525,5
[g]	PUNTEGGIO virtuale MASSIMO RISPETTO A GRADO DI INCIDENZA COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					1840
[h]	PERCENTUALE DI RATING SU VALUTAZIONE MASSIMA CONSEGUIBILE su incidenza COEFFICIENTI					82,91%
[i]	VALUTAZIONE COMPLESSIVA RATING "IMBALANCE" RAPPORTO VALORE/PREZZO					BB
[l]	VALORE MEDIO PERIZIATO					120.000,00 €
[m]	PERCENTUALE NEGATIVA PER INDIVIDUAZIONE VALORE MINIMO DI ARROCCAMENTO					-10,00%
[n]	VALORE MINIMO DI ARROCCAMENTO					110.000,00 €

EVIDENZIAZIONE SINGOLI PARAMETRI

Interventi di manutenzione straord.	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
Da riconfigurare completamente	mediocri condizioni	65	95	buone condizioni
Variazione percentuale report A su report B		**-31,58**		

L'immobile manifesta la necessità di una completa riconfigurazione, trovandosi in zona centrale, tale aspetto incide in misura maggiore rispetto a contesti periferici. Il centro offre molti competitor perfettamente allineati.

Sovra o sottodimensionamento	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
leggero sovradimensionamento	sottodimens.	80	95	normodimens.
Variazione percentuale report A su report B		**-15,79**		

La contrattazione media spazia dagli 85 metri quadrati ai 90 metri quadrati. Si evidenzia quindi un leggero sovradimensionamento del bene. Specie con riferimento alla composizione media del nucleo famigliare che è sotto le tre persone.

Rapporto costo ricavi	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
nella norma	negativo	90	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		**-10,00**		

Abbastanza nella norma. Tuttavia trattasi di cespite collocato in zona marginale del centro abitato di Vado.

Alee di inesigibilità	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
nella norma	negativo	90	100	positivo
Variazione percentuale report A su report B		**-10,00**		

Abbastanza elevate in quanto gli investimenti vengono attratti da competitor qualitativamente migliori

Propensione all'investimento	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
negativa rispetto al target	negativa	60	90	Qualche difficoltà
Variazione percentuale report A su report B		**-33,33**		

Profondamente negativa. Vado Ligure evidenzia una vocazione prettamente industriale e il mercato residenziale è essenzialmente bloccato solo sulla prima casa [rispetto naturalmente a tutti i comuni limitrofi del litorale]. Il disallineamento qualitativo, manutentivo e superficiario [sovradimensionamento] del cespite non ne consentono una facile veicolazione immobiliare.

Notevole "età" dell'edificio	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
di datata edificazione	leggera vetustà	75	90	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		**-16,67**		

Il sopralluogo compiuto, nella medesima via e in quelle limitrofe ha evidenziato la presenza di competitor collocati in contesti edilizi più recenti ed architettonicamente più pregevoli.

Ubicazioni periferiche di secondaria importanza	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
Relativamente centrale	negativo	90	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		**-10,00**		

Come da illustrazione fotografica precedente, il cespite si colloca in fascia marginale rispetto alla microzona catastale assunta a riferimento per gli asked price.

Bacino di riferimento numerico	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
Non particolarmente esteso	negativo	90	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		**-10,00**		

Venendo meno il contesto turistico ricettivo [o comunque marginale rispetto alla trattabilità del bene] il cluster di riferimento rimane solo quello della prima casa.

Costo del denaro	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
positivo	positivo	100	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		**0,00**		

Positivo, ma non dissimile da quello dei principali competitor presenti sul territorio.

Location premiante	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
Normale	nella norma	90	95	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		**-5,26**		

Normale, l'immobile è privo della vista mare.

Competitor e comparables	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
Molti competitor	negativa	70	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		**-30,00**		

Moltissimi competitor normo dimensionati e immediatamente abitabili.

Subject acquirente di riferimento	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
leggera poliedricità	negativa	85	95	perplessità econ.
Variazione percentuale report A su report B		**-10,53**		

Si ravvisa una leggera poliedricità in direzione del terziario. Tuttavia, in termini residenziali il bene risulta sovradimensionato per circa il 50% delle famiglie presenti in Vado Ligure.

Squilibrio Domanda / Offerta	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
molto elevato	negativo	70	95	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		**-26,32**		

Molto elevato per tutte le contrattazioni. Tuttavia, lo stato manutentivo del bene tende a sottrarlo dal facile e rapido assorbimento sul mercato.

Rapp. n. costruzioni/ ristrutturazione	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
nella norma	nella norma	100	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		**0,00**		

Dato negativo, ma non dissimile da quello dei competitor presenti.

Tasso reinvestimento depositi	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
ai minimi storici	negativo	60	60	negativo
Variazione percentuale report A su report B		**0,00**		

Dato negativo, ma non dissimile da quello dei competitor presenti.

Reddito pro capite del bacino	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
medio	nella norma	100	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		**0,00**		

In diminuzione e quindi negativo, tuttavia non si applica coefficiente negativo in quanto tale contrazione incide su tutto il mercato immobiliare.

Andamento mercato dei mutui	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
positivo	nella norma	100	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		**0,00**		

Positivo, ma non dissimile da quello dei competitor.

Realizzazioni infrastrutturali	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
non previste	nella norma	100	100	di regola presenti
Variazione percentuale report A su report B		**0,00**		

Non previste, ma trattasi di condizione similare a quella dell'intero mercato immobiliare.

Finiture interne	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
da riconfigurare completamente	mediocri	60	95	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		**-36,84**		

Condizione assolutamente negativa che trova riallineamento funzionale e operativo solo mediante intervento di forte repricing.

Spazi ed accessori disponibili	Location in esame	[report A]	Caso generico [report B]	
non esistenti	nella norma	90	90	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		**0,00**		

Non esistenti, tuttavia trattasi di condizione assai comune su Vado Ligure.

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto **Dott. Flavio Paglia**, **perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996**, **Consulente Tecnico del Tribunale di Genova** (*cat. XXV stima e valutazione di immobili*), Recognised European Value for Tegova n° REV-I/IsIVI/2019/76 residente in Genova Via Ottava Società Case 8/10 in adempimento all'incarico conferitomi redigo la seguente relazione estimativa mirata ad individuare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di proprietà del Comune di Vado Ligure ubicata in Via Caduti per la libertà, 33.

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 variazione sia pur minima di detti fattori potrebbe quindi modificare di molto le risultanze del lavoro.

Nel caso in esame non risultano verificabili i dati della Due Diligence giuridico amministrativa [titolo di provenienza, servitù ecc…], parimenti non verificabile la condizione di liceità e regolarità edilizia. Eventuali scostamenti delle ipotesi di stima dovranno necessariamente sfociare in una nuova valutazione.

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.

La storia delle valutazioni estimative ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10-15%.

Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

La tipologia estimativa e l'unicità del bene stimando possono caso per caso innalzare l'alea di incertezza sopra evidenziata.

Diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudo, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la soprascritta ipotesi ovvero che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%.

Per quanto detto la 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'assieme 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 fase di definizione da parte del Comune di Vado Ligure [parimenti non ancora sviluppata la piattaforma di gara].

Tutto ciò premesso, in considerazione di quando esaminato, discusso e verificato, si propone quale congruità per i valori ricercati le sotto indicate cifre:

VALORE ARROTONDATO A BASE D'ASTA	**€ 120.000,00**
VALORE MINIMO	€ 110.000,00
VALORE MASSIMO	€ 140.000,00

Come sopra evidenziato, il percorso estimativo di cui alle pagine precedenti è il frutto di un'analisi ancora in fase di ampia approssimazione con ampie possibilità di percorsi alienativi di scarsa appetibilità o interesse generale.

Molto si è detto in merito al disallineamento qualitativo, funzionale e tipologico del bene in fase di analisi.

L'unicità del percorso estimativo in esame non consente di chiudere la valutazione in esame in assenza di alea discrezionale di congruità.

Inoltre il momento congiunturale meglio descritto nei paragrafi precedenti ne caratterizza l'intera valutazione imponendo serie riflessioni in merito alle dinamiche finanziarie ed economiche che potranno condizionare il complessivo intervento.

Ciò premesso le alee di stima sopra individuate [VALORE MINIMO e VALORE MASSIMO] consentono di indicare la fascia di oscillazione complessiva della stima in esame.

Entro l'intervallo economico sopra determinato ogni definizione economica diversa dai valori medi stimati rappresenta comunque una soggettivizzazione del valore complessivo egualmente congruo in ragione delle singole considerazioni dell'operatore proponente o delle singole condizioni tributarie applicabili.

Il VALORE MINIMO come ampiamente spiegato nei paragrafi precedenti rappresenta inoltre la soglia di sbarramento alla procedura di vendita. Al di sotto di tale importo, per chi scrive e in questo momento storico, non esiste convenienza alla vendita.

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 calibrazioni 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 ed in ultimo anche la peculiare tipologia di utilizzo della volumetria].

La variazione dei dati utilizzati potrebbe generare cospicue oscillazioni della congruità sopra riportata.

In ultimo

I valori e i risultati di stima riportati nelle pagine precedenti sono il prodotto di anni di studio e di approfondimento dell'autore maturati peraltro in numerosissime pubblicazioni.

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.

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

Va quindi dichiarato che ogni analisi e riflessione riportata nelle pagine precedenti trova naturale approfondimento e chiarimento nei libri già rassegnati alle stampe dall'autore.

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

F. Paglia,– **Gestione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**,	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,– **Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso**,	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,– **Stima e Rating immobiliare**,	EPC Libri	Roma,	2005
F. Paglia, I.Giribaldo, A.Zaia – **Manuale tecnico dell'Amministratore del condominio**,	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, M. Minetti, I.Giribaldo – **Guida alla locazione, all'acquisto e alla vendita degli immobili**,	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, Arena Matarazzo,- **La verifica delle strutture, il fascicolo fabbricato**,	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia, I. Mazzino,- **ABC delle stime**,	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia,- **Asset e Property Management,**	ESSE LIBRI	Napoli,	2007
F. Paglia,– **Vademecum dell'Estimatore immobiliare,**	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia,- **Vademecum dell'Amministratore condominiale**,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia, E. Bordo,- **La successione e le imposte su l'eredità,**	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia,- **La stima delle aree edificabili**,	EPC Libri	Roma,	2008
F. Paglia,- **La stima degli immobili (esempi discussi)**	EPC Libri	Roma ,	2008
F. Paglia, I. Mazzino,- **ABC delle stime**,(SECONDA EDIZIONE RIVUDUTA ED AMPLIATA)	ESSE LIBRI	Napoli,	2008
F. Paglia, **Rischio e Rating Immobiliare, una guida per l'investitore**	ESSE LIBRI	Napoli,	2009
F. Paglia, P.Carvelli, **Vademecum del mediatore immobiliare**	EPC LIBRI	Roma	2009
F. Paglia, P.Carvelli **Terreni e Aree edificabili esempi di stima**	EPC LIBRI	Roma	2010
F. Paglia, P.Carvelli, **La stima degli autosilo e dei parcheggi**	EPC LIBRI	Roma	2011
F. Paglia, P.Carvelli, **Manuale dei coefficienti di differenzazione**	EPC LIBRI	Roma	2012
F. Paglia, S. Correale, **Il Ruolo del CTU nel pignoramento immobiliare**	EPC LIBRI	Roma	2013
F. Paglia, U. Paglia, **La Normativa UNI sul valutatore immobiliare e la pratica estimativa**	EPC LIBRI	Roma	2015
F. Paglia, L. Paglia, **Il Rischio Immobiliare**	EPC LIBRI	Roma	2020

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

Genova, Maggio 2020

FLAVIO PAGLIA

Dott. Flavio Paglia

flaviopaglia@alice.it

Perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996,
Consulente Tecnico del Tribunale di Genova
(cat. XXV stima e valutazione di immobili).

DOCENTE presso:

Scuola delle Amministrazioni Locali, Lucca
Scuola di Pubblica Amministrazione Napoli
Scuola di Pubblica Amministrazione, Modena
Scuola Superiore per Dirigenti in Amministrazione Pubblica, Cagliari
Scuola Superiore di Amministrazione Pubblica e degli Enti Locali, Roma
Scuola di Formazione Enti Locali, Trapani
Scuola di Studi di Pubblica Amministrazione, Verona
Scuola di Studi di Pubblica Amministrazione, Perugia
Università di Genova, Genova

Membro Commissione Provinciale Espropri Genova

Consulente CORTE dei CONTI, Procura Regionale Liguria

rev TM
Recognised European Valuer
Flavio Paglia
REV-I/IsIVI/2019/76
TEGoVA

PAGLIA & ASSOCIATI

COMPETENZA E PROFESSIONALITA' DAL 1987

Per l'intera opera e per le diverse parti Copyright © 2004/2020 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, magneto-ottico, ottico, fotocopie ecc…

info@pagliaeassociati.it

Via Ottava Società Case 8/10