

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Marco Baccino con studio in Savona, Via Saredo 55R iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Savona al num. 1082 e iscritto nell'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Savona num.92, tecnico valutatore certificato UNI 11558:2014, è stato incaricato nel mese di Marzo 2020 dal Comune di Vado Ligure per riferire in merito all'odierno più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Vado Ligure, Via Bossarino s.n.c.

In data 26/05/2020, finito il periodo di lockdown covid 2019, si procedete all'accesso all'immobile e al suo rilievo metrico e fotografico.

ELENCO BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

- Immobile con destinazione reale di magazzino ma censito a catasto come Ufficio in Vado Ligure, Via Via Bossarino s.n.c., identificato al catasto urbano dello stesso Comune con il foglio 12 mappale 1634 sub. 2 categoria A/10 classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 38 mq, rendita 303,00 €.
Indirizzo catastale: Via Via Nicolò Tommaseo n. s.n.c., piano T, intestato a Comune di Vado Ligure, C.F. 00251200093

VALUTAZIONE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Locale magazzino con corte pertinenziale sito in Vado Ligure, Via Via Bossarino s.n.c., della superficie commerciale pari a 33.90 mq, comprensivi di 32 mq del corpo principale e dei 19 mq della corte esterna. La superficie netta interna dell'unità immobiliare è quantificata in mq. 26,40.

La località Bossarino è un vecchio borgo che sorge sulla collina frapposta tra la strada di scorrimento veloce (Savona-Vado Ligure) è la zona industriale della Valle di Vado. L'esposizione e la panoramicità sono buone. Il sito è influenzato da fonti di inquinamento acustico / industriale, anche se le ultime importanti modifiche di assetto urbanistico della zona – rimozione parco carbone – conversione delle ex aree industriali dismesse – migliorano molto lo stato dei luoghi.

L'immobile ricade in zona CR del PUC (conservazione e risanamento), con astratta possibilità di ampliamento del 10%, di difficile attuazione per la conformazione e posizione dell'unità immobiliare originale. Non si ritiene attuabile un eventuale cambio di destinazione e utilizzazione.

L'accesso è permesso da una unica strada a senso unico che dalla rotatoria della strada di scorrimento conduce al borgo di Bossarino e poi scende nella strada di servizio alla zona industriale. La zona non è servita da attività commerciali e uffici. Risulta relativamente comodo l'accesso ai centri commerciali (circa 1 km) e al centro cittadino (circa 1.5 km). Molto agevole l'accesso autostradale tramite la strada di scorrimento (circa 4 km).

L'immobile in oggetto è un fabbricato da terra a cielo costruito in aderenza a piccola chiesetta con caratteristiche architettoniche che ad essa riconducono. L'accesso è permesso da piccola corte di proprietà ma non delimitata e in parte utilizzata ad uso pubblico con presenza di due panchina. Nelle immediate vicinanze del fabbricato vi è un piccolo parcheggio e un parco verde con giochi per i bambini.

Si allega alla presente una relazione fotografica e un rilievo dei luoghi.

Stato dei luoghi e caratteristiche costruttive

L'immobile ha una struttura originale antica sicuramente risalente all'800. Lo stesso, in epoca recente, è stato oggetto di interventi manutentivi che hanno comportato il rifacimento degli intonaci interni ed esterni, e installazione di infissi in legno, pavimentazione interna.

Oggi le pareti risultano gravemente ammalorate per la presenza di umidità di risalita, forse una piccola infiltrazione della copertura lato gronda nord, con evidente e copioso sfarinamento di pitture ed intonaci a base cementizia.

Non vi sono gli allacci all'utenza idrica e di recapito alle fognature. Sotto servizi non lontani dall'immobile ma comunque non collegati.

La copertura formata da solaio in legno e rivestimento in ardesia posata a calce non è più integra e necessita un intervento di manutenzione.

E' presente un impianto elettrico minimale con probabile allaccio alla vicina chiesetta.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Superficie commerciale	ufficio	32 mq	* coeff. coom. 1	=	32.00 mq
	Corte	19 mq	* coeff. comm. 0.1	=	<u>1.90 mq</u>
	Totale				33,90 mq

VALUTAZIONE:

Confronto dei valori medi di mercato e dei borsini immobiliari.

L'immobile oggetto di valutazione, ai fini valutativi, è assimilabile ad un magazzino / deposito, da asservire ad una delle abitazioni della vicina borgata.

Si esclude una valutazione per trasformazione in quanto non vi sono le caratteristiche urbanistiche che lo permettano. Nella zona non vi sono attività commerciali o di servizi e non appare conveniente tale destinazione.

Non si intravede una diversa utilizzazione da quella su menzionata sia per la posizione, periferica e relativamente scomoda al pubblico.

Nella ricerca dei comparabili si è optato ad immobili con destinazione di magazzino deposito afferenti ad abitazioni, rintracciandone uno che corrisponde a quanto richiesto.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 11/06/2020

Fonte di informazione: Rogito a Firma del Notaio Fiderico Ruegg di Savona rep. 47195

Descrizione: Appartamento con cantina e magazzino

Indirizzo: Via Manzoni civ. 41

Superficie commerciale: 131 mq.

Prezzo vendita dichiarato: 118.800 € pari a 910 €/mq per quanto concerne l'abitazione, mentre € 273,00 €/mq per cantina e magazzino ad altezza e accessibilità ridotta.

Si sono consultati anche i borsini pubblici dell'Agenzia delle Entrate e del BorsinoImmobiliare.it riportanti i valori medi relativi ai magazzini.

OMI

Comune di Vado Ligure

Per magazzini in zona D1 (zona Periferica/V. TRENTO, V. FERRARIS, V. SABAZIA, LOCC. BOSSARINO, CHEIA, S. GENESIO, TORRE, VALLE DI VADO)

II semestre 2019

Magazzini Min. 390 Max 570 **Media 480 €/mq**

Borsinoimmobiliare.it

Comune di Vado Ligure

Per magazzini in zona D1 (zona Periferica/V. TRENTO, V. FERRARIS, V. SABAZIA, LOCC. BOSSARINO, CHEIA, S. GENESIO, TORRE, VALLE DI VADO)

Magazzini Min. 305 Max 446 **Media 375 €/mq**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, del potenziale accesso con mezzi carrai che possono raggiungere agevolmente il vicino parcheggio, la presenza di una area esterna, l'altezza netta interna notevole e l'aerazione ed illuminazione, si stabilisce quale valore di riferimento 430 €/mq.

Sup. complessiva comm. * valore un. di riferimento = Valore dell'immobile

$$33.90 \text{ mq} \quad * \quad \text{€/mq } 430,00 \quad = \quad \text{€. } 14.577,00 \quad \rightarrow \quad \text{arr. €. } \mathbf{14.500,00}$$

Quanto sopra relazionato si stima che il valore di mercato dell'immobile in oggetto di stima, allo stato attuale, sia quantificabile in **€. 14.500,00.**

Si ritiene errata la classificazione dell'immobile quale ufficio.

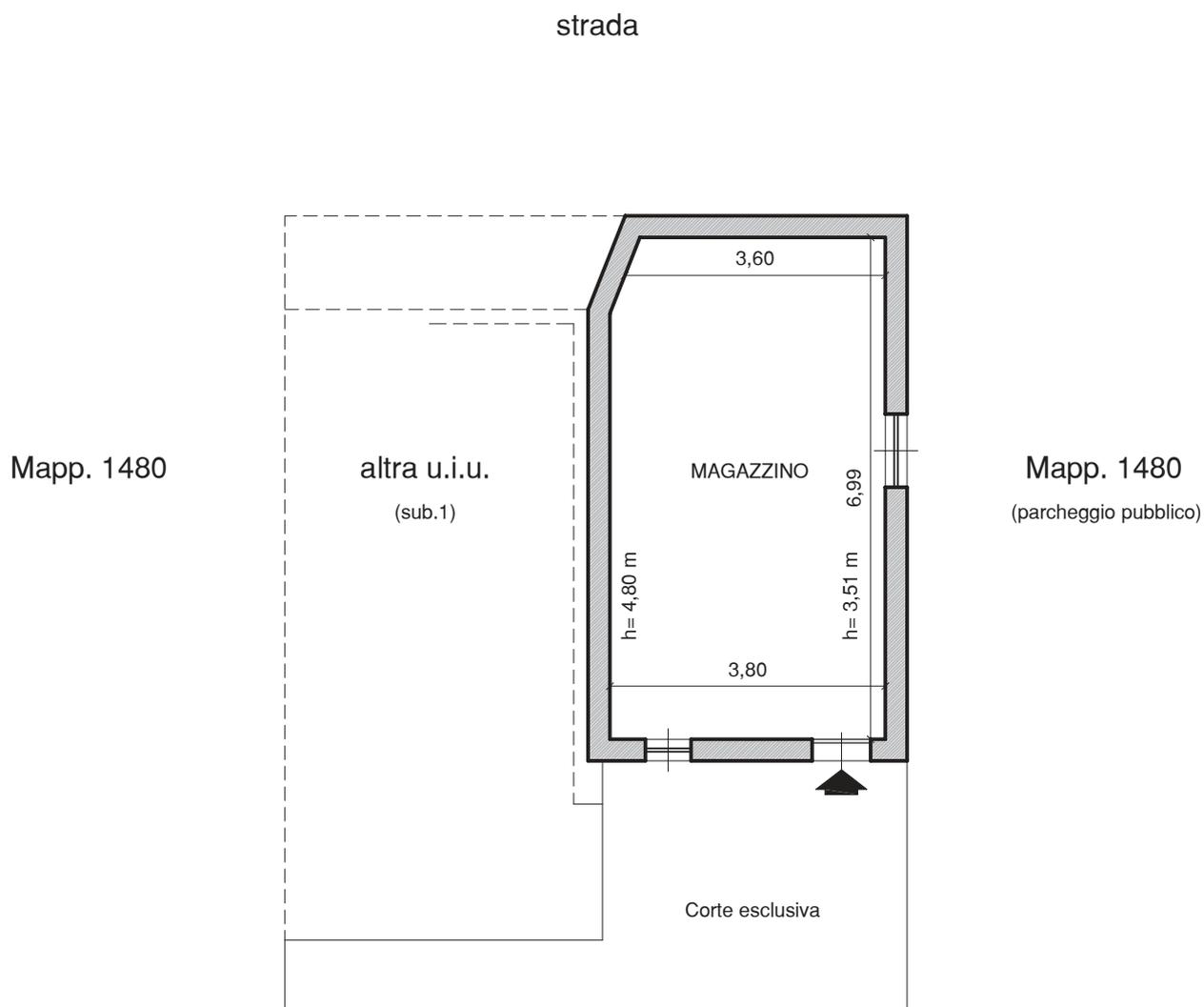
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

Savona, 17/09/2020

Il tecnico incaricato
Geom. Marco Baccino

PIANTA PIANO TERRA



Mapp. 1480



STUDIO TECNICO GEOM. BACCINO MARCO
Via Saredo n° 55R - 17100 Savona
Tel. - Fax. 019.8386452 e-mail: studio.baccino@gmail.com

Valutazione immobile via Bossarino - fg. 12, mapp. 1634, sub. 2

Comune di Vado Ligure - rappresentazione in scala 1/100

ELABORATO FOTOGRAFICO

Valutazione immobile via Bossarino, Vado Ligure (fg.12-mapp.1634-sub.2)



Foto n.1 – prospetto d'ingresso



Foto n.2 – Vista esterna edificio



Foto n.3 – Vista interna



Foto n.4 – Vista interna



Foto n.5 – Vista interna