

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

OGGETTO: Relazione di stima del canone di locazione di uffici e relativi posti auto, dismessi recentemente da S.A.T., siti nel Comune di Vado Ligure, Via Sardegna 2.

Il sottoscritto Falco geom. Simone, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Savona al n° 1077, con studio in Vado Ligure via Marconi n° 7/2, a seguito d'incarico ricevuto dal Comune di Vado Ligure per stimare il canone di locazione di uffici e relativi posti auto, dismessi recentemente da S.A.T., siti nel Comune di Vado Ligure, Via Sardegna 2 relaziona quanto di seguito:

INDIVIDUAZIONE

Gli UFFICI con relativi posti auto oggetto della presente stima del canone di locazione, sono parte di una unità immobiliare di maggiore dimensioni, censita al N.C.E.U. come di seguito indicati:

In Comune di Vado Ligure (Sv) Via Sardegna 2, piano terra, primo e terzo, identificato al catasto Foglio 13 mappale 544 sub. 1 categoria D/7 rendita € 11.558,00. Immobile intestato a Comune di Vado Ligure.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente Valutazione è ubicato nel Comune di Vado Ligure in via Sardegna, essa è una via che collega Via Ferraris alla Strada di Scorrimento Veloce. Il fabbricato è posto a ridosso della Centrale Termoelettrica di Vado Ligure ed è ubicato nel quartiere "I Griffi". Il quartiere è a confine con il Comune di Quiliano ed è caratterizzata da edilizia residenziale edificata attorno agli anni '60 e '70 in concomitanza con la realizzazione della Centrale Termoelettrica. È servito da viabilità principale con accesso diretto alla strada di scorrimento veloce e vicino al centro cittadino di Vado Ligure, che è possibile raggiungere anche a piedi. È raggiungibile facilmente l'Autostrada, inoltre la zona presenta traffico scorrevole con brevi tempi di percorrenza.





ESTRATTO D'INSIEME DI GOOGLE MAPS

La porzione di immobile adibita ad Ufficio con relativi posti auto, oggetto della stima, è parte di un fabbricato edificato attorno al 1996, composto da tre piani fuori terra con copertura piana destinata a parcheggi. La struttura è prefabbricata in C.A., le tamponature sono sempre realizzate in pannelli prefabbricati in C.A.. I pavimenti sono realizzati in calcestruzzo realizzati con una finitura superficiale detta elicotterato nei locali officine, autobloccanti per i piazzali e i parcheggi al piano copertura, mentre i restanti pavimenti sono realizzati in piastrelle. Il fabbricato risulta allacciato alla fognatura Comunale e serviti dei principali servizi essenziali.

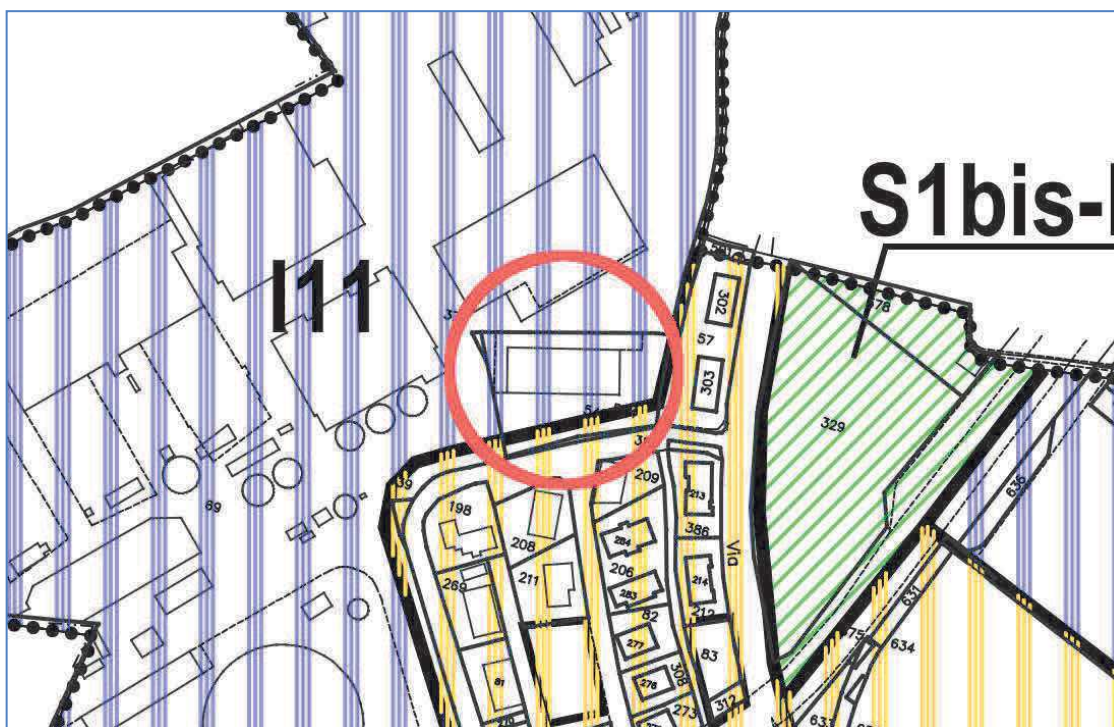


PARTICOLARE DI GOOGLE MAPS

UFFICI E PARCHEGGI VIA SARDEGNA N. 2 PIANI 1, 3:

La porzione dell'immobile è suddivisa in due zone, la prima posta al piano primo raggiungibile dal vano scala interno ed ascensore, al fabbricato è destinata a uffici. Internamente è suddiviso in cinque vani principali adibiti ad Uffici, due bagni, un ripostiglio e una sala riunioni. I pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in metallo e le pareti interne sono tinteggiate e intonacate al civile. La seconda porzione è composta dai sei parcheggi posti sul piano copertura del fabbricato, raggiungibile sia dal vano scala sia dalla rampa carrabile ubicata sul retro del fabbricato. L'unità immobiliare è dotata di climatizzazione invernale ed estiva. Internamente sono presenti diversi arredi ad uso Ufficio in buono stato di conservazione.

SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE



Nel Comune di Vado Ligure vige il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.P.G.R. n. 1988 del 15/09/1977 e successive modificazioni, l'immobile ricadono nella **zona I11** (Industriale) regolamentata **dall'art. 14 tab. I11** delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente

Come primo dato da prendere in considerazione per sviluppare la stima richiesta, si procede con un'analisi delle banche dati immobiliari presenti online con lo scopo d'avere il sentore di valori medi di riferimento, per procedere poi nei dettagli con lo sviluppo della stima riferita alla nostra singola unità immobiliare in riferimento al mercato di riferimento.

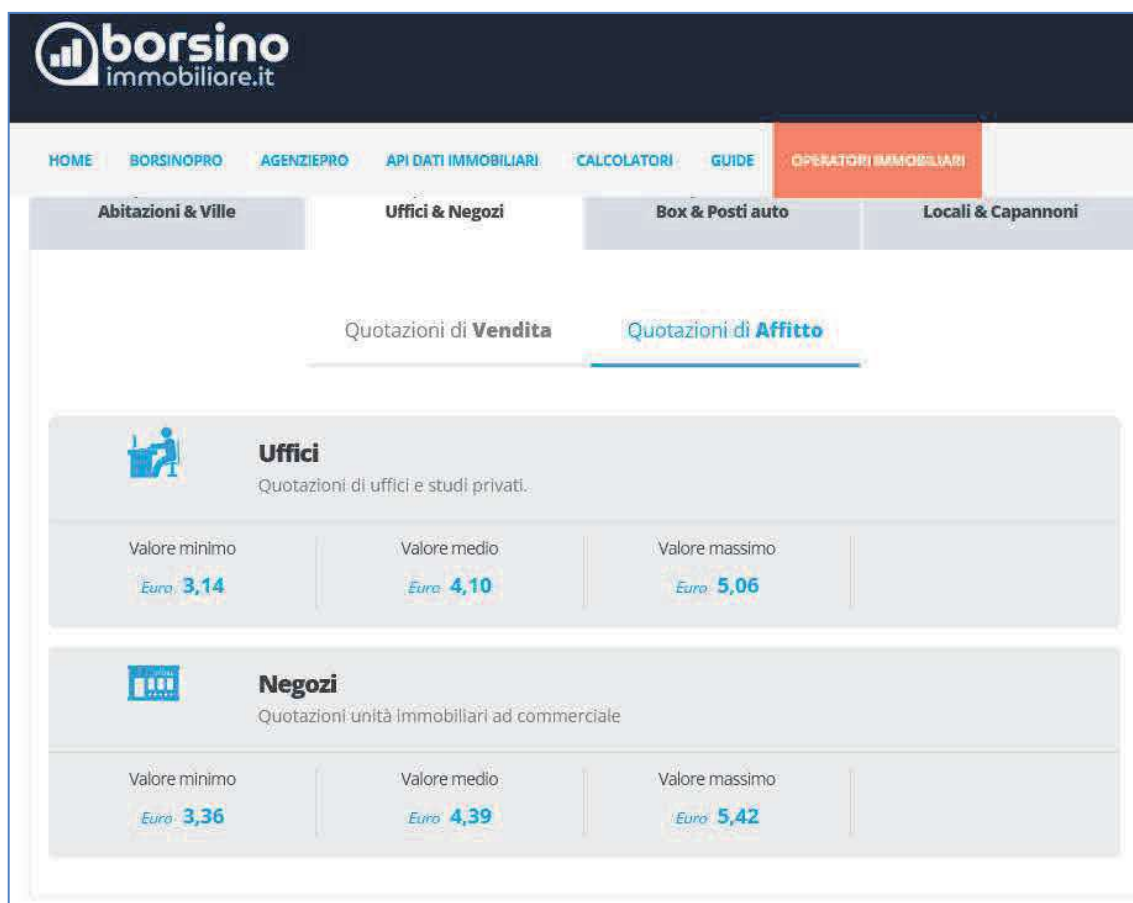
BANCHE DATI IMMOBILIARI

OMI Agenzia delle Entrate

							
Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: SAVONA							
Comune: VADO LIGURE							
Fascia/zona: Periferica/V. TRENTO, V. FERRARIS, V. SABAZIA, LOCC. BOSSARINO, CHEIA, S. GENESIO, TORRE, VALLE DI VADO (SPONDA DX TORR. SEGNO)							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Terziaria							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	950	1400	L	3,9	4,9	L

Come primo indice di riferimento si prende in considerazione l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), come sopra rappresentato da cui si nota per gli uffici – **Zona D1** Periferica/V. TRENTO, V. FERRARIS, V. SABAZIA, LOCC. BOSSARINO, CHEIA, S. GENESIO, TORRE, VALLE DI VADO (SPONDA DX TORR. SEGNO):

Uffici (stato di conservazione normale) Valori locazione da un minimo di €/mq x mese 3,9 ad un massimo di €/mq x mese 4,9, valore medio 4,4 €/mq mese.



Come secondo indice di riferimento si prende in considerazione il borsino immobiliare, come sopra rappresentato da cui si nota per gli uffici – **Zona D1** Periferica/V. TRENTO, V. FERRARIS, V. SABAZIA, LOCC. BOSSARINO, CHEIA, S. GENESIO, TORRE, VALLE DI VADO (SPONDA DX TORR. SEGNO):

Uffizi Valori locazione da un minimo di €/mq x mese 3,14 ad un massimo di €/mq x mese 5,06.

INDAGINE DI MERCATO

Secondo quanto recensito dalla Banca d'Italia, nei mercati immobiliari in Europa i prezzi delle abitazioni sono in aumento in quasi tutti i paesi ma i rischi per la stabilità finanziaria derivanti dal settore immobiliare rimangono circoscritti ad alcuni di essi.

I prezzi dopo una prolungata flessione si sono stabilizzati sia nel comparto delle abitazioni sia in quello non residenziale e le prospettive sull'evoluzione del mercato rilevate dal sondaggio trimestrale presso gli agenti immobiliari che operano nel settore residenziale, condotta lo scorso anno da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, continuano a rimanere favorevoli.

In questo ultimo periodo, si è riscontrato un elevato grado di incertezza a seguito dell'emergenza sanitaria dovuta al noto Covid-19, che ha creato una serie di oscillazioni dei prezzi, ma essendo già il mercato immobiliare in una fase di elevata e prolungata depressione non ha risentito di elevate oscillazioni negative ma più semplicemente di una stagnazione del mercato. Tuttavia in questo ultimo anno, visto il miglioramento della situazione ha favorito un inizio del ravvivare del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda gli affitti degli immobili ed in particolare quello degli Uffici, trascorso un periodo di forte stagnazione dovuto alla pandemia, in questo ultimo anno sembra ci sia stata una timida ripresa, dovuta anche al caro energia in concomitanza all'evento bellico in corso.

PROPOSTE DI AFFITTO ON-LINE

PROPOSTA DI AFFITTO:

UFFICIO in Affitto in via Sardegna, Vado Ligure

Immobile dotato di area parcheggio e carico e scarico

Condizioni: Buono

Superficie commerciale mq. 100 Importo mensile richiesto € 550,00

Considerando uno scostamento in diminuzione di circa il 10% tra l'importo richiesto ed il prezzo effettivo di affitto si ottiene:

Valore di vendita depurato = $550,00 - 10\% = 500,00$ €/mese da cui:

$500 / 100 = \text{€/mq.} \times \text{mese } 5,0$

VALUTAZIONE

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", 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.

La presente valutazione viene fatta considerando l'immobile nello stato in cui si trova in un regime ordinario, lasciando al di fuori qualsiasi situazione particolare che potrebbe fare variare ingiustamente il valore di locazione a libero mercato.

Dalle considerazioni sopra esposte e dalle indagini eseguite su banche dati on-line e ricerche di mercato di offerte on-line si sono ottenuti i seguenti risultati:

OMI Agenzia delle Entrate

Valore medio di riferimento 4,4 €/mq. x mese

BORSINOIMMOBILIARE

Valore medio di riferimento 4,1 €/mq. x mese

Se prendiamo come riferimento la media tra le due banche dati otteniamo:

Valore medio banche dati = $(4,4 + 4,1) / 2 = 4,25$ €/mq. x mese

Considerando che l'immobile di cui la presente stima, oltre alla superficie dell'ufficio sono compresi n. 6 posti auto privati, si ritiene di considerare un incremento dell'affitto del 20%, da cui si ottiene:

Valore Canone affitto con posti auto: $4,25 + 20\% = 5,1$ €/mq. x mese

Se consideriamo che nello stesso immobile è presente un altro Ufficio con proposta on-line di offerta di affitto ad un valore già depurato come sopra pari a 5,0 €/mq. x mese, risulta che siamo perfettamente allineati con il mercato di riferimento, pertanto si ottiene:

CANONE DI AFFITTO = $193 \times 5,10 = € 984,30$ x mese Arrotondato €/mese 1.000,00 (mille/00).

Pertanto come sopra specificato e come da calcoli eseguiti, il CANONE MENSILE di riferimento a libero mercato dell'immobile ad uso UFFICIO sopra specificato risulta pari a €/mese 1.000,00 (mille/00), che risulta pari ad un CANONE ANNUO pari a € 12.000,00 (Dodicimila/00).

IMMOBILE ARREDATO: considerato che all'interno dell'immobile in oggetto, sono presenti diversi arredi di Ufficio, qualora vengano compresi nel contratto di affitto, si ritiene congruo considerare un incremento dell'importo del canone di Locazione come sopra calcolato, pari al 10%. Pertanto in tal caso il canone mensile diventerebbe € 1.100,00 x mese (millecento/00) pari a € 13.200,00 annui (tredicimiladuecento/00).

Bisogna tuttavia considerare che il mercato immobiliare degli affitti di Uffici, in questo ultimo periodo ha visto momenti di forte stagnazione, alternato da una timida ripresa, a cui in ultimo nel corso del 2022, è stata caratterizzato dal caro energia, mettendo in crisi molte attività sia in ambito commerciale che terziario, con necessità di riduzione dei costi di gestione. Per tali motivazioni potrebbe essere difficile riuscire a trovare in tempi ragionevoli un probabile affittuario, dovuto anche alla superficie dello stesso che risulta superiore ad una pezzatura media di riferimento. Per tali motivazioni potrebbe essere considerato valido in caso di difficoltà nel trovare un locatore in tempi ragionevoli, anche uno scostamento in diminuzione sino al 10% del Canone calcolato, per effetto del prolungamento di questa situazione di incertezza del mercato di riferimento e delle difficoltà sopra evidenziate.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di avere ottemperato all'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ulteriori e necessari chiarimenti rassegna la presente con la massima osservanza.

Si allega:

- N. 4 Fotografie
- Estratto mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Visura catastale

Vado Ligure li, 24 gennaio 2023

Il tecnico
Geom. Simone FALCO

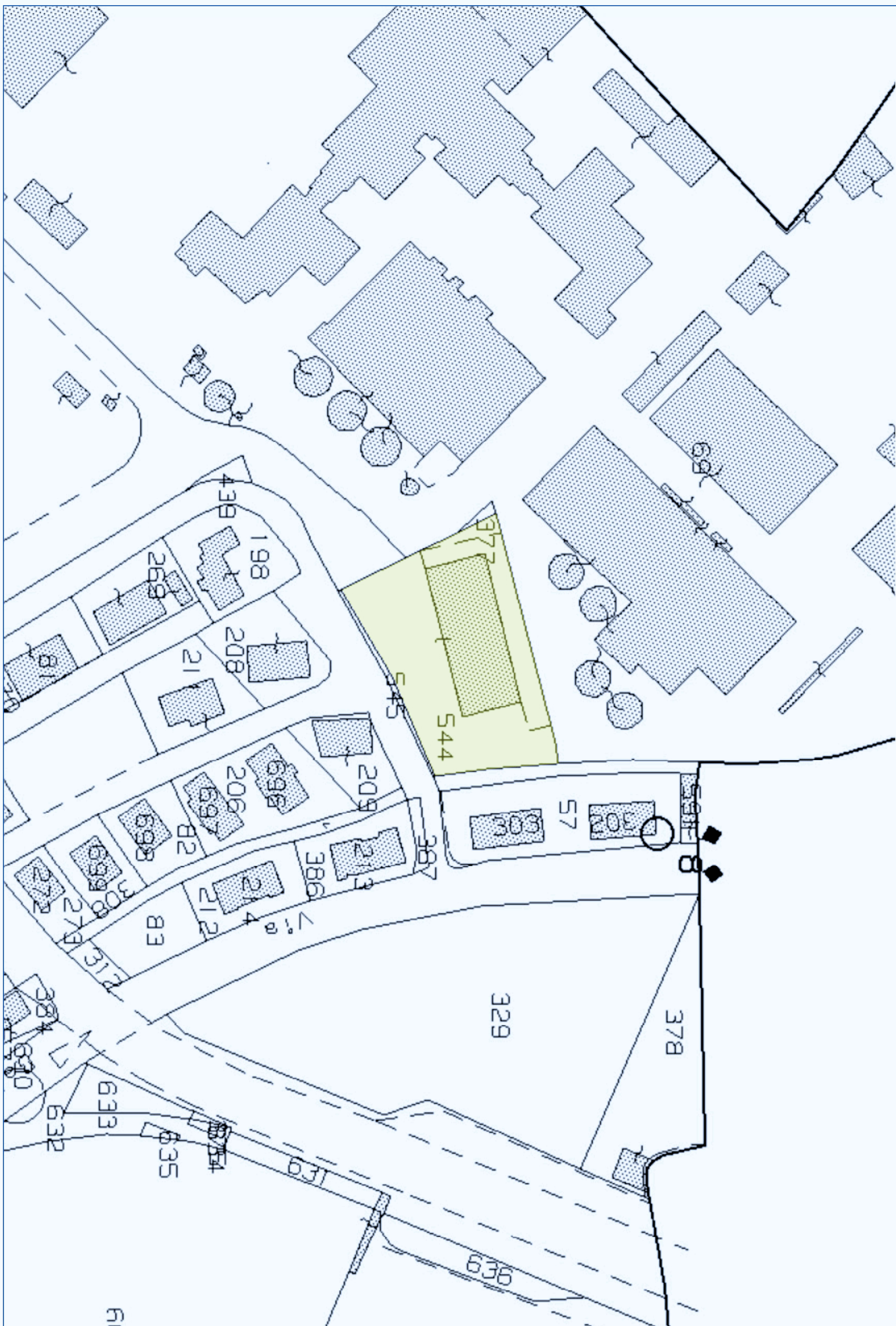




Foto n. 3

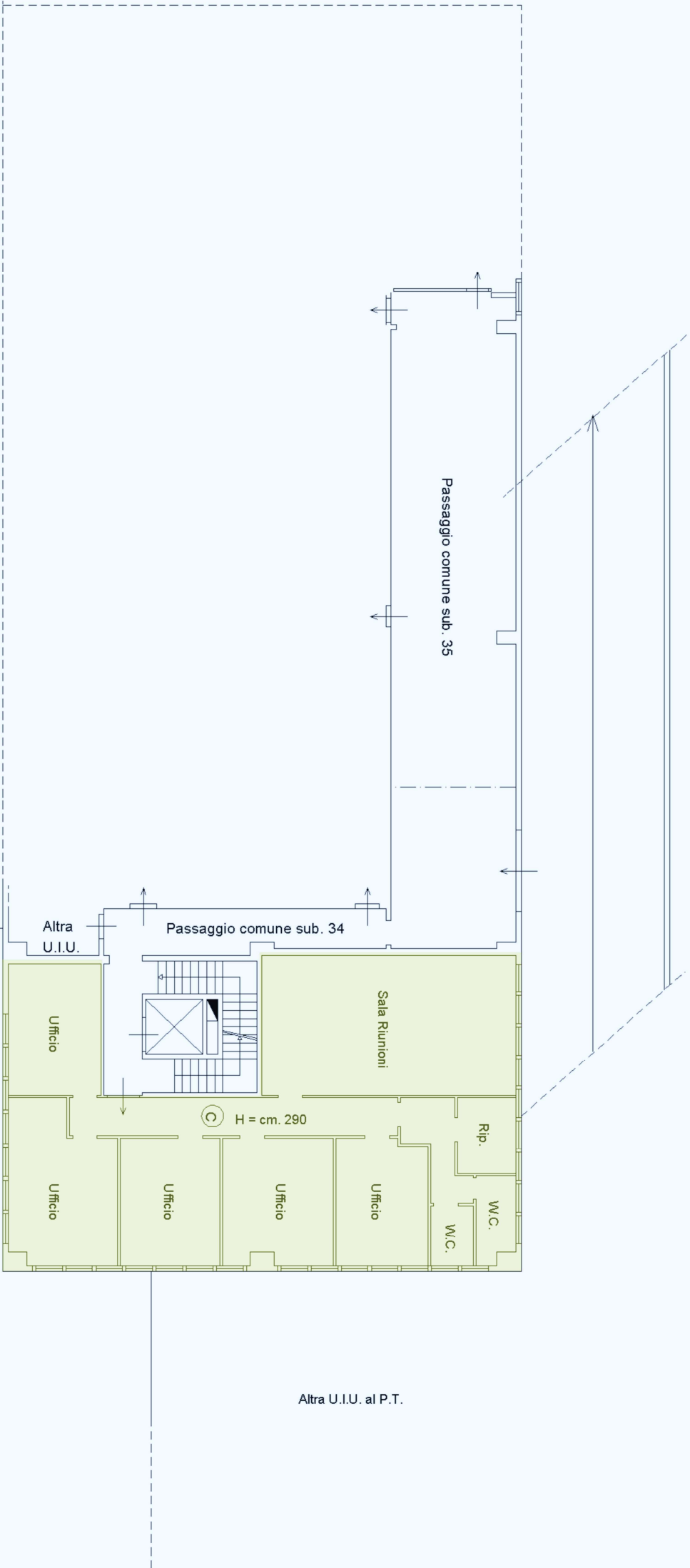


Foto n. 4

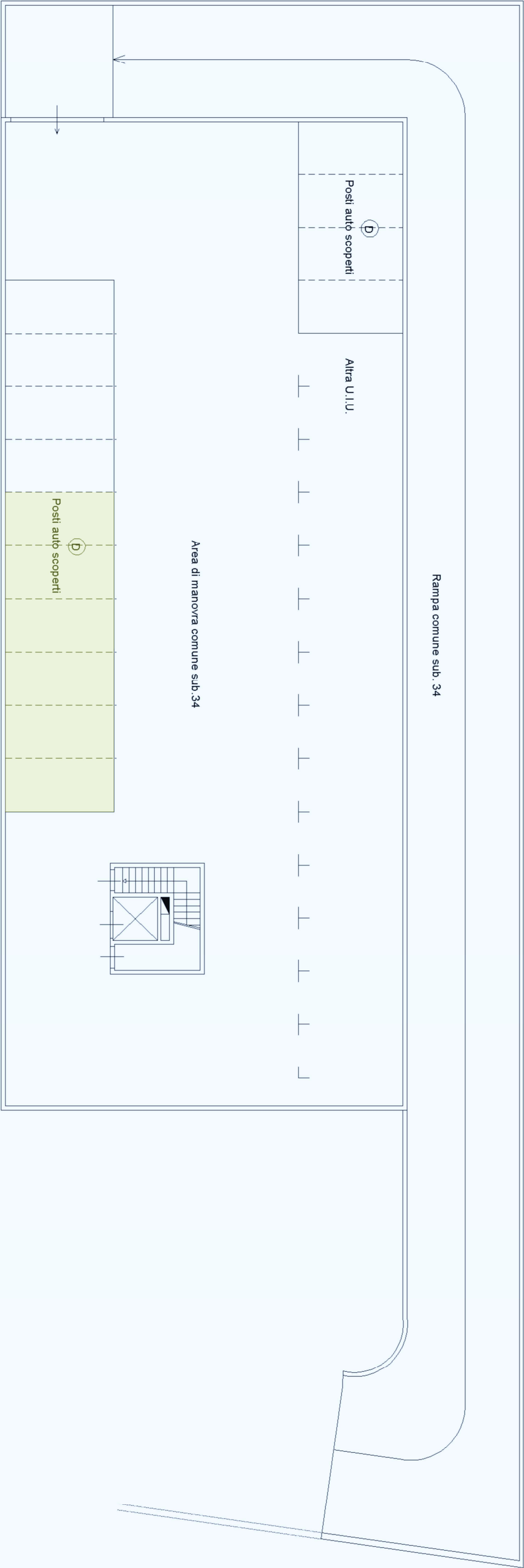


Superfici oggetto di stima
canone di locazione

- LEGENDA:
- A - Officina
 - B - Spogliatoi/Servizi
 - C - Uffici
 - D - Posti auto scoperti
 - E - Area esterna



PIANO PRIMO



Stessa U.I.U. al P.T.

Superfici oggetto di stima
canone di locazione

- LEGENDA:
- A - Officina
 - B - Spogliatoi/Servizi
 - C - Uffici
 - D - Posti auto scoperti
 - E - Area esterna

Dati della richiesta	Comune di VADO LIGURE (Codice:L528)
Catasto Fabbricati	Provincia di SAVONA Foglio: 13 Particella: 544 Sub.: 1

INTESTATO

1	COMUNE DI VADO LIGURE Sede in VADO LIGURE (SV)	00251200093*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 22/08/2017

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	544	1			D/7				Euro 11.558,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/08/2017 Pratica n. SV0055693 in atti dal 22/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9397.1/2017)
Indirizzo				VIA SARDEGNA n. 2 Piano T-1 - 3								
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni			classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L528 - Foglio 13 - Particella 544

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2016

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			13	544	1			D/7				Euro 11.558,00	DIVISIONE del 19/09/2016 Pratica n. SV0058267 in atti dal 20/09/2016 DIVISIONE (n. 18138.1/2016)
Indirizzo		VIA SARDEGNA n. 2 Piano T-1 - 3											
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/12/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/01/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VADO LIGURE Sede in VADO LIGURE (SV)	0025120093*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 13/01/2017 Pubblico ufficiale FIRPO AGOSTINO Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 65650 - ASSEGNAZIONE A SOCIO Nota presentata con Modello Unico n. 451.1/2017 Reparto PI di SAVONA in atti dal 20/01/2017			

Situazione degli intestati dal 19/09/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.L.S.A.T. - INTEGRAZIONE LOGISTICA SERVIZI ASSISTENZA TECNOLOGICA - SOCIETA' PER AZIONI Sede in VADO LIGURE (SV)	01455140093*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 13/01/2017
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 27/06/2006 Pubblico ufficiale BRUNDU FLAVIO Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 36332 - ATTO DI SCISSIONE Trascrizione n. 5118.1/2006 Reparto PI di SAVONA in atti dal 11/07/2006			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/10/2014

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			13	544				D/8				Euro 34.918,68	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2014 Pratica n. SV0113359 in atti dal 27/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48521.1/2014)
Indirizzo		VIA SARDEGNA n. 2 Piano T-1 - 2-3											
Notifica							Partita		Mod.58		34057		

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	544			D/8				Euro 34.918,68	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/07/2004 Pratica n. SV0133711 in atti dal 13/07/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26814.1/2004)
Indirizzo											
LOCALITA' GRIFFI - VIA SARDEGNA n. 2 Piano T-1 - 2-3											
Notifica		Partita				Mod.58		34057			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/12/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/04/1999

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1			13	544				D/8				Euro 34.918,68 L. 67.612.000
Indirizzo		VIA SARDEGNA n. 2 Piano T-1 - 2-3										VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/04/1999 in atti dal 29/04/1999 CLASSAMENTO DOCEA (n. 1974.1/1999)
Notifica						Partita		1004120		Mod.58		34057

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/04/1999

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1			13	544				D/8				L. 61.020.000	COSTITUZIONE del 29/04/1999 in atti dal 29/04/1999 (n. 1974.1/1999)		
Indirizzo		VIA SARDEGNA n. 2 Piano T-1 - 2-3													
Notifica								Partita		1004120		Mod.58		34057	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)													

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.L.S.A.T. - INTEGRAZIONE LOGISTICA SERVIZI ASSISTENZA TECNOLOGICA - SOCIETA' PER AZIONI Sede in VADO LIGURE (SV)		01455140093*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 19/09/2016
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 27/06/2006 Pubblico ufficiale BRUNDO FLAVIO Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 36332 - ATTO DI SCISSIONE Trascrizione n. 5118.1/2006 Reparto PI di SAVONA in atti dal 11/07/2006				

Situazione degli intestati dal 29/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.A.T. SERVIZI AMBIENTALI TERRITORIALI S.P.A. Sede in VADO LIGURE (SV)		01029990098*	(1) Proprieta' fino al 27/06/2006
COSTITUZIONE del 29/04/1999 in atti dal 29/04/1999 (n. 1974.1/1999)				
DATI DERIVANTI DA				

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.