



PROVINCIA DI SAVONA

Settore Gestione Viabilità, Edilizia ed
Ambiente

Servizio Nuovi Interventi Edilizi



COMUNE DI CASTELVECCHIO DI ROCCA BARBENA

EX CASA CANTONIERA
S.P. nr. 52 "Bareassi-Calizzano" Km. 11+060
LOCALITA' SCRAVAION

PERIZIA DI STIMA

IL RESPONSABILE TECNICO

dott. ing. Franca Briano

SAVONA, giugno 2020



1 - PREMESSA

La Provincia di Savona è proprietaria nel comune di Castelvecchio di Rocca Barbena della vecchia casa cantoniera posta in fregio alla S.P. nr. 52 "Bareassi-Calizzano", alla progressiva chilometrica 11+060. Oltre allo stabile il cespite immobiliare è composto dal terreno di pertinenza.

Il cespite è stato inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2020-2022 riguardante gli immobili di proprietà della Provincia di Savona non strumentali alle funzioni istituzionali (art. 58 L. 133/2008).

Il Piano stesso è parte integrante del D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) approvato dall'Ente con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 69 del 20/12/2019.

Nel Piano al cespite immobiliare è stato attribuito un valore complessivo di €. 50.000,00.

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore del cespite immobiliare di cui sopra in ragione delle attuali condizioni di mercato.

La stima è redatta dall'Ing. Franca Briano, Responsabile tecnico della Provincia di Savona.

2 DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

2.1 - CARATTERISTICHE GENERALI

Il cespite immobiliare si trova sulla sommità del colle dello Scravaion; vicino al nucleo di case poste nel punto in cui la Provinciale, dopo una curva, supera il passo e scende verso Bardineto.

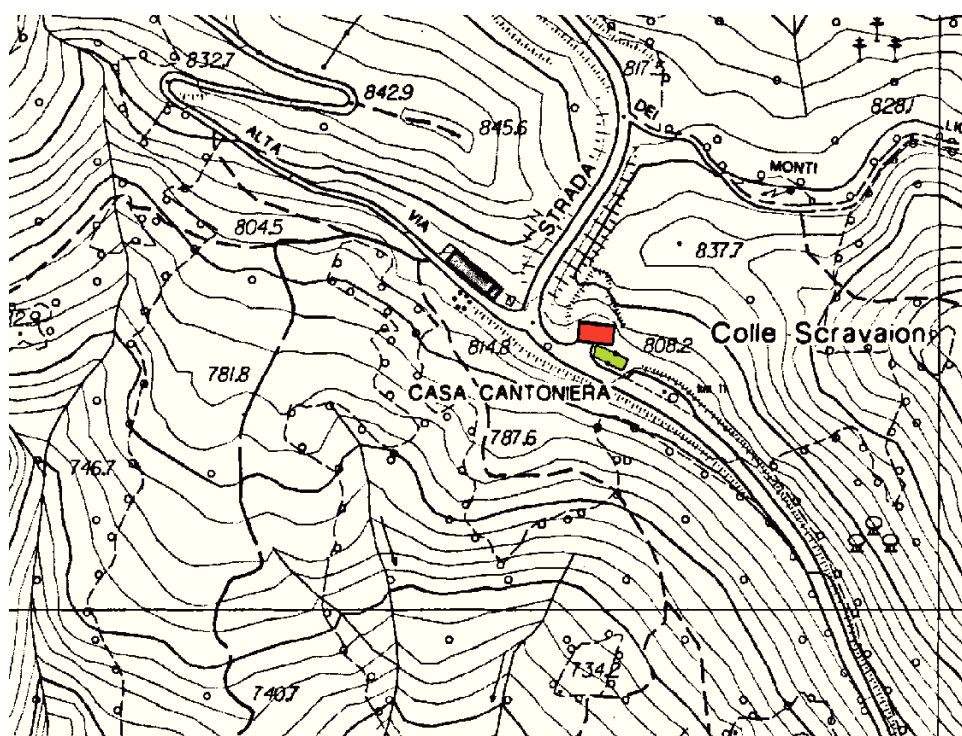


Vista aerea – cerchiato in colore rosso lo stabile in oggetto ed il terreno di pertinenza

La zona circostante, posta alla quota di 814 m. s.l.m., è pressoché disabitata, a parte il piccolo nucleo di case avanti specificato, ed è caratterizzata da estese zone boscate intervallate a radure. Nel complesso il sito gode di ottima esposizione, trovandosi in prossimità dello spartiacque e della vicina Rocca Barbena con vista aperta sui monti circostanti ed il fondovalle della piana di Albenga.

Per arrivare a Bardineto che è il centro più prossimo occorre percorrere la Provinciale per circa 4 km oltre il passo, mentre il capoluogo comunale, Castelvechio di Rocca Barbena, dista circa 6 km verso valle. La più vicina stazione ferroviaria, così come il casello dell'autostrada A10, si trovano ad Albenga.

Il fabbricato si trova quindi in posizione decentrata rispetto ai principali servizi (negozi, uffici pubblici, banche etc), ma posto a brevissima distanza dal percorso dell'Alta Via dei Monti Liguri che passa dal Colle dello Scravaion.



Stralcio CTR – in colore rosso lo stabile in oggetto, in verde l'area un tempo orto

2.2 CARATTERISTICHE DELLO STABILE

L'ex casa cantoniera si eleva su due piani fuoriterra impostati su pianta rettangolare (dimensioni circa mt.19,50*10,30) con il lato maggiore disposto sull'asse Ovest/Est. Il prospetto principale affaccia sulla provinciale e sul fondovalle, sul retro il terreno risale abbastanza rapidamente sino a raggiungere un pianoro declinante verso la strada. Un'intercapedine a cielo aperto ed muro di contenimento separano la cantoniera dal terreno soprastante. Una cintura di alberi al bordo del soprastante terreno delimita la corte della casa sul lato a monte.

Per quanto concerne la strada si nota che il traffico veicolare, quasi tutto locale, è piuttosto sporadico. L'ex cantoniera è stata costruita presumibilmente nel primo decennio del secolo scorso (vedi paragrafo autorizzazioni). Da quanto si è potuto constatare lo stabile ha struttura portante mista in pietra e mattoni pieni, solai in legno, tetto a padiglione su struttura in legno e manto di coppi in cemento. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in legno con vetro

semplice e chiusi da persiane in legno. I due portoni di accesso, alla vecchia stalla ed all'abitazione, sono rispettivamente a due ante in metallo ed in legno ad anta singola. Un marciapiede in cls corre intorno al perimetro.

L'immobile è disabitato e di fatto inutilizzato da diversi anni.

Il pianterreno è diviso in due parti, la parte abitativa che occupa più di 2/3 del sedime e la parte un tempo adibita a stalla che occupa il rimanente. Sono separate da un muro e non sono comunicanti. La parte abitativa è separata a sua volta in due parti dall'atrio d'ingresso e dal vano scale. Su un lato si trova la cucina ed una stanza, sull'altro lato due stanze. Solo i due vani che affacciano sul prospetto principale comunicano con l'atrio. L'unico bagno è stato ricavato nel sottoscala. La vecchia stalla si compone di un unico locale con accesso indipendente dall'esterno e con altezza interna sino alla copertura, essendo il fienile (accessibile con scala a pioli) posto all'altezza del solaio del primo piano.

La parte abitativa al primo piano è composta da 5 vani che ricalcano la suddivisione del pianterreno.

Le finiture interne, in cattivo stato ed improntate alla massima semplicità, consistono in pavimenti con piastrelle di cemento e graniglia di marmo, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno.

L'immobile nel suo complesso risente del lungo periodo di abbandono e della completa mancanza di manutenzione.

Si rileva inoltre il cattivo stato di manutenzione delle facciate ed il pessimo stato dei serramenti esterni, tutti da sostituire (ultimi lavori di manutenzione risalenti agli anni '60). L'ultimo intervento sul manto di copertura a cui è stato possibile risalire con certezza è del 1957. Nell'occasione furono sostituiti i travi avariati della grossa orditura, il tavolame ed il manto di copertura.

Passando all'interno si notano l'insufficienza del piccolo bagno, peraltro inutilizzabile, ed il pessimo stato di intonaci, pavimenti e tinteggiature, risalenti all'epoca della costruzione od oggetto di manutenzione da ormai più di 30 anni. Pessime sono anche le condizioni di tutta la parte impiantistica: l'impianto elettrico è inutilizzabile e fuori norma, l'impianto idrico è assente, (l'approvvigionamento derivava da fonte limitrofa) dell'impianto fognario non si è potuto accertare la presenza di fossa settica che, anche se esistente, risulterebbe ormai fuori norma ed inutilizzabile. Mancano del tutto l'impianto di riscaldamento (un tempo era costituito da semplici stufe a legna) e telefonico.

Si segnala che uno degli alberi posti sul ciglio del soprastante terreno è caduto, dopo le nevicate degli scorsi anni, sulla copertura dove si trova a tutt'oggi, causando la caduta di alcune tegole.

L'attestato di certificazione energetica dell'immobile (scadenza 2023) classifica lo stesso in fascia G.

2.3 TERRENO DI PERTINENZA

Trattasi di una porzione di terreno antistante la facciata principale della cantoniera e da un terreno posto a monte dello stabile. Quella che può essere considerata la corte della casa è costituita sia dalla corte originaria che dal reliquato della provinciale risultante dalla rettifica del tracciato. La corte è ancora asfaltata e priva di materiale separazione dalla contigua provinciale; solo in parte è cintata da una vecchia rete metallica, nel tratto dove si presume fosse coltivato ad orto. Vicino al prospetto Ovest della cantoniera si trova una sorgente.

Il terreno soprastante inizia dal muro di contenimento lato monte e prosegue sul pianoro soprastante. Trattasi di un pascolo in lieve pendenza verso la Provinciale.

2.5 CONFINI

I confini della proprietà, compreso il terreno, sono i seguenti, in senso orario: **Nord** mappale 300, **Est** mappale 272 e strada provinciale, **Sud** e **Ovest** strada provinciale.

3 CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Nella valutazione si è impiegata la “Superficie Lorda Vendibile” (**S.L.V.**) individuata secondo le indicazioni della Direzione Generale del Catasto (D.P.R 138/98). Nel calcolo della superficie sono compresi quindi i muri interni delle singole unità, i muri perimetrali esterni sino allo spessore di 50 cm. La superficie degli elementi di collegamento verticale (scale), sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale. La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è computata per intero. La superficie della stalla e del fienile è computata nella misura del 25% (vani accessori non comunicanti con i vani principali). L'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della casa è computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite

La particella catastale (corte) su cui insiste l'immobile in oggetto ha una superficie di 640 mq da cui, detratto il sedime dello stabile, resta una superficie di circa **440 mq.**

La “Superficie Lorda Vendibile” (S.L.V.) risulta quindi così distinta :

Locali	Coefficiente	Superficie vani principali ed accessori diretti	S.L.V. mq.
Piano terra stalla	0,25	51,00	12,75
Piano terra abitazione	1	132,00	132,00
Piano primo abitazione	1	118,00 (*)	118,00
Corte	0,10	250,00	25,00
Corte	0,02	190,00	3,80
SUPERFICIE LORDA VENDIBILE Immobile			291,00

(*) detratta proiezione vano scala

4 PROVENIENZA, GRAVAMI E SERVITU'

4.1 - PROVENIENZA

l'ex casa cantoniera è stata costruita direttamente dalla Provincia di Savona per la residenza dei cantonieri incaricati alla manutenzione dell'attigua strada provinciale ed il ricovero degli attrezzi e dei materiali necessari al lavoro.

4.2 – GRAVAMI E SERVITU'

Non si è a conoscenza di gravami o servitù ricadenti sui beni oggetto di stima.

5 DATI CATASTALI

Il cespite immobiliare è così censito al Nuovo Catasto Terreni del comune di Castelvechio di Rocca

Barbena:

Stabile	Foglio	Particella	Qualità	Consistenza (mq.)	Redd. Dom.	Redd. Agrario
Ex cantoniera	3	263	Ente Urbano	640	----	----
Terreno	3	264	Pascolo	1970	1,02	0,51

Il terreno è in carico alla ditta “Provincia di Savona” proprietaria per 1/1

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso comune l'ex casa cantoniera è così censita:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Sup. catastale	Consistenza	Rendita
3	263	A/4	U	309	10,5 vani.	488,05 €.

lo stabile è in carico alla ditta: “Amministrazione Provinciale di Savona con sede in Savona” proprietaria per 1/1

In merito alla situazione catastale occorre precisare quanto segue:

Nella planimetria depositata in catasto manca il bagno nel sottoscala ed è ancora indicata la piccola latrina con accesso dal pianerottolo della scala;

L'effettiva consistenza della corte circostante il fabbricato è maggiore rispetto a quanto rappresentato in mappa catastale, occorre procedere ad un frazionamento per accorpate alla corte il reliquato della provinciale occupato dalla corte a seguito della rettifica del tracciato.

Il terreno distinto al mappale 264 è di minore estensione rispetto alla consistenza riportata in visura a causa della rettifica della provinciale. Anche in questo caso occorrerebbe procedere ad un frazionamento per riportare la situazione rappresentata in mappa a quanto esistente in loco.

6 ESAME URBANISTICO

6.1 - Norme di conformità, P.T.C.P, vincoli

Dall'esame del Piano Regolatore Generale del Comune di Castelvecchio di Rocca Barbena, approvato con D.P.G.R. n. 41 del 16/02/1999, si rileva che il cespite immobiliare ricade in “**Zona T 3**”.
Zone per servizi escursionistici.

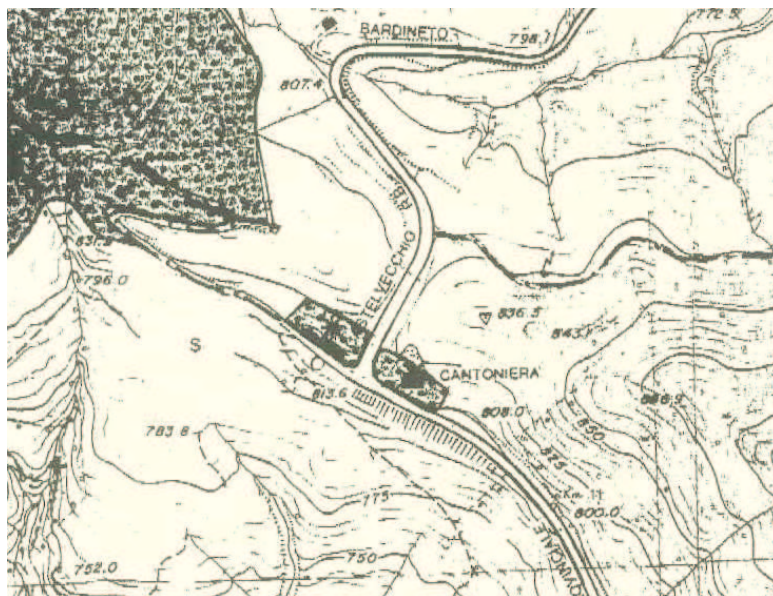
Secondo le previsioni del **vigente P.T.C.P** gli immobili ricadono in zona:

Assetto insediativo : “ANI-MA” Aree non insediate – regime di mantenimento.

Assetto vegetazionale : “COL-ISS-MA” Colture, insediamenti sparsi, serre, regime di mantenimento

Assetto geomorfologico : “Ce” Regime normativo di Conservazione

Per quanto riguarda i **vincoli territoriali** (aree vincolate ai sensi del D.M. 24/04/1985, della ex Legge n. 1497/1939, fasce di rispetto di acque pubbliche di cui al vincolo paesistico D. Lgs 42/2004 art. 142, comma 1 lett. C, aree sottoposte a vincolo idrogeologico) dalla consultazione della cartografia risulta che il cespite immobiliare **ricade in area di vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 24/04/1985** (complesso paesistico del Melogno e della dorsale alpino appenninica del Savonese) ed in **zona sottoposta a vincolo idrogeologico** (ex R.D. 3267 /1923).



Stralcio Cartografia PRG

La provincia di Savona ha richiesto la verifica di interesse culturale ai sensi del comma 2 art.12 del **D. Lgs n.42/2004** ed ha ricevuto parere dalla Soprintendenza regionale in data 29/5/2007 prot. n. PI112 in cui si esprime che l'immobile **non presenta** i requisiti d'interesse culturale previsti dal Decreto.

6.2 – Autorizzazioni

Si premette che l'immobile si trova in zona isolata posta a considerevole distanza da centri abitati e che la destinazione d'uso, sin dalla costruzione, è sempre stata di alloggio dei cantonieri addetti alla manutenzione della strada provinciale.

Ciò premesso per l'ex casa cantoniera non è stato possibile rintracciare documenti inerenti la sua costruzione che si può comunque far risalire a data antecedente il 1942 vista la data riportata sulla planimetria catastale con cui il fabbricato è stato censito per la prima volta al Catasto Fabbricati (24/06/1940) e considerata la tipologia costruttiva (struttura portante in pietra e mattoni).

E' comunque certa la sua esistenza già prima del 1929, vista una delibera di giunta che approvava in tale anno lavori di manutenzione alla "casa cantoniera dello Scravaglione".

Come già descritto la distribuzione interna non ha subito modifiche rispetto alla planimetria catastale tranne che per la realizzazione del bagno nel sottoscala che si può far risalire alla fine degli anni '50/primi anni '60 e la contestuale demolizione della piccola latrina sporgente dalla facciata lato monte.

7 LA VALUTAZIONE

A premessa del paragrafo relativo alla valutazione del cespite immobiliare si evidenzia che lo stesso è già stato oggetto di tre diverse aste andate deserte e precisamente:

- Nel dicembre 2006 con un valore a base d'asta di €. 209.000,00
- Nel luglio 2007 con un valore a base d'asta di €. 188.100,00
- Nell'ottobre 2019 con un valore a base d'asta di €. 50.000,00

7.1 - CRITERIO DI STIMA APPLICATO ALLO STABILE

Per determinare il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare si è in primo luogo individuata la metodologia estimativa confacente al caso in oggetto.

La dottrina estimale prevede, per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile, la possibilità di adottare due diversi procedimenti:

- Metodo diretto, basato sulla comparazione del bene da stimare con altri immobili simili all'interno di un mercato omogeneo (stima sintetico-comparativa);
- Metodo indiretto, basato su calcoli analitici ed utilizzato quando non sussistono le condizioni per l'applicazione del metodo diretto o in presenza di immobili con caratteristiche di "straordinarietà" rispetto al mercato immobiliare (stima per valore di trasformazione o per costo di ricostruzione deprezzato).

Nel caso in esame, valutate le caratteristiche del cespite immobiliare, si è **utilizzato il criterio di stima diretto** (stima sintetico-comparativa). L'immobile, per tipologia edilizia, non si discosta dall'edilizia presente nella zona extraurbana del territorio comunale, caratterizzata da case sparse.

Si è tenuto anche in conto che il suo utilizzo come edificio per alloggio dei cantonieri, dei macchinari ed in origine anche del bestiame lo accomuna alle sparse cascine circostanti ed anche ad edifici siti più a valle all'interno dell'abitato di Castelvecchio o nella frazione di Vecersio.

7.2 STIMA SINTETICO – COMPARATIVA

La valutazione del bene si concretizza mediante il confronto tra il bene oggetto della stima ed altri analoghi già contrattati sul mercato immobiliare.

Le fonti indirette consultate sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**tabelle O.M.I.**).

Per l'O.M.I. i valori riferiti al 2° semestre 2019 sono i seguenti:

La consultazione della banca dati O.M.I. relativamente alla zona **R1 EXTRAURBANA** in cui ricade l'immobile ha fornito il seguente risultato : "Quotazioni non disponibili". Si riportano i valori disponibili:

ZONA B1 (centrale/CAPOLUOGO)

Tipologia	Stato conservazione	Valore min. al mq.	Valore max. al mq.
Abitazioni civili	NORMALE	€ . 750,00	€ . 1.100,00

ZONA E1 (suburbana/FRAZ VECERSIO)

Tipologia	Stato conservazione	Valore min. al mq.	Valore max. al mq.
Abitazioni civili	NORMALE	€ . 750,00	€ . 1.100,00

Si sono quindi ricercati prezzi di vendita realizzati in anni recenti per unità immobiliari site nella medesima zona R1 indicata dall'O.M.I. e, possibilmente, con caratteristiche simili al bene in oggetto, per ampliare il campo dei risultati si sono ricercati anche immobili in zona Vecersio e nel capoluogo.

I valori a cui si è riusciti a risalire sono riportati nella seguente tabella:

N	Anno rogito	Anno agibilità	Zona OMI / via	Tipologia stabile	Tipologia unità immobiliare	Prezzo al mq.
1	2018	Ante '67	R1 zona Scravaion	Stabile ante '67	Stabile con corte 135 mq SLV	€ . 220,00

2	2019	Ante '67	B1 capoluogo	Stabile ante '67	Appartamento 64 mq SLV	€. 710,00
3	2019	Ante '67	B1 capoluogo	Stabile ante '67	Magazzino 30 mq SLV	€. 500,00

Da una valutazione dei dati riportati nelle tabelle si sono tratte le seguenti considerazioni :

1. Il cespite oggetto di stima si trova in posizione decentrata all'interno del territorio comunale;
2. I valori O.M.I delle zone B1/C1 si riferiscono ad immobili esistenti posti nel capoluogo comunale o nella vicina frazione di Vecersio;
3. Il prezzo della compravendita al nr. 1 della tabella si riferisce ad uno stabile in cattive condizioni manutentive posto a circa 500 mt dalla ex casa cantoniera, con accesso dalla strada comunale che si biforca dalla provinciale in prossimità del valico;
4. Gli immobili nel capoluogo non hanno caratteristiche simili per tipologia al cespite in oggetto in quanto posti all'interno di stabili con diverse unità immobiliari, con condizioni normali di abitabilità ed allacciati alle principali reti di servizi.

Tenuto conto di quanto sopra indicato si ritiene quindi :

1. Di utilizzare, ai fini della stima, i valori O.M.I applicando il valore minimo, tenendo conto dell'epoca di costruzione dell'edificio;
2. Al valore di cui sopra vanno applicati i relativi **coefficienti di differenziazione** in modo da correggere in diminuzione la quotazione media di mercato per ottenere il valore dell'immobile le cui caratteristiche si discostano, in negativo, da quelle tipiche della media (cattive condizioni di manutenzione, assenza di impianti e posizione decentrata);
3. Di correggere il valore ottenuto con un ulteriore ribasso che tenga conto sia della situazione della corte circostante lo stabile e del mercato immobiliare alla luce degli eventi in corso (emergenza Covid).

Il primo coefficiente di differenziazione è tratto dalla rivista "Consulente immobiliare" edizioni il Sole 24 Ore e si riferisce allo stato manutentivo dell'immobile:

Età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre*	stato pessimo
Oltre 60 anni				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

(*) Stato mediocre: quando sono necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale

Il secondo coefficiente di differenziazione che tiene conto dell'eccentricità dell'immobile rispetto al capoluogo comunale è tratto dai coefficienti correttivi della L. 392/1978, comunemente utilizzati per le stime immobiliari. Nel caso specifico il coefficiente in diminuzione è pari allo **0,85** (immobile ubicato in zona agricola).

Da cui il calcolo del coefficiente globale unico per l'intero stabile: $0,35 * 0,85 = \mathbf{0,30}$

Stante quanto sopra esposto i valori assunti per la quantificazione del valore a metro quadro da

applicare in sede di stima ed il relativo calcolo sono riassunti nella seguente tabella:

Tipologia/Stabile	O.M.I. (zona C1)	Media Mercato immobiliare	Valore medio	Coeff. Corrett.	Valore perizia di stima
Abitazioni civili	€. 750,00/mq	€. 710,00/mq	€. 730,00/mq	0,30	€. 219,00/mq

Il valore ricavato nella tabella di cui sopra è quindi applicato alla “Superficie Lorda Vendibile” (S.L.V.) determinata in perizia (vedi paragrafo relativo alla consistenza).

Al valore determinato è applicato, in via cautelativa, un ulteriore ribasso del 15% che tiene conto di :

- L'esecuzione delle opere necessarie alla delimitazione fisica del confine (recinzione su cordolo in cls) tra la corte della ex cantoniera e la strada Provinciale, attualmente non materializzato. (stimata una percentuale del 5% sul valore complessivo dell'immobile);
- Della situazione del mercato immobiliare descritta al paragrafo conclusivo, che potrebbe incidere sull'appetibilità commerciale di uno stabile posto in zona fortemente decentrata ed il cui utilizzo più probabile pare essere quello finalizzato alla ricettività. (In via cautelare si assume una percentuale del 10%).

Unità immobiliare	Valore €/mq	S.L.V. in mq.	Importo complessivo
Ex casa cantoniera	219,00	291,00	€. 63.729,00
	Ribasso complessivo del 15%		€. 9.559,00
	TOTALE		€. 54.170,00

7.3 STIMA DEL TERRENO

Il terreno identificato al mappale 264 non può essere considerato corte della casa in quanto fisicamente separato dalla corte vera e propria (già conteggiata nella consistenza dello stabile) da un dislivello di diversi metri. Lo stesso terreno è privo di indice di fabbricabilità e di minore estensione rispetto a quanto riportato in visura.

Non è stato possibile risalire a contrattazioni recenti di terreni agricoli in zona. Il valore agricolo medio VAM utilizzato comunemente per la valutazione di terreni agricoli similari fornisce un valore, per la qualità pascolo, di €.1.127,17/ha.

Per i motivi sopramenzionati si attribuisce al terreno un valore a corpo di **€. 800,00**.

Sulla scorta di quanto sopra espresso si ritiene che il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare in oggetto ammonti alla somma, arrotondata, del valore della ex cantoniera compresa la corte ed al valore del terreno di pertinenza (mappale 264) come sopra sopradeterminati, pari ad **€. 55.000,00 (diconsi Euro cinquantacinquemila/00)**.

In merito al valore indicato si rimanda alle considerazioni di cui al successivo paragrafo conclusivo.

7.4 - CONCLUSIONI

La presente stima è stata redatta nel primo semestre del 2020 utilizzando, come visto nel processo estimativo, valori di mercato tratti da pubblicazioni di settore, siti istituzionali ovvero desunti dal mercato immobiliare e tutti riferibili al 2019.

Ciò premesso, a conclusione della stima e a giustificazione dei risultati ottenuti, è doveroso e corretto

tenere conto della gravissima crisi che il paese, a partire dal marzo 2020, sta affrontando a causa dell'emergenza Covid19; una pandemia di cui non si può ancora definire con certezza la portata degli effetti sociali ed economici che andranno a manifestarsi a partire dall'anno in corso e per gli anni a venire.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare le più recenti ed autorevoli pubblicazioni (vedi rapporto Nomisma del marzo 2020) mettono di fronte ad uno scenario inedito e *"dalle conseguenze potenzialmente drammatiche per il mercato immobiliare"*.

Nel rapporto si tratteggiano due differenti scenari entrambe recessivi (pur se di differente entità) che andranno ad incidere negativamente sul mercato immobiliare con un calo comunque molto brusco del volume delle compravendite in entrambe gli scenari.

Per quanto riguarda i prezzi del settore residenziale si prevedono flessioni medie comprese tra il -3 ed il -10% che potrebbero avere una minima attenuazione solo nel 2022.

In generale il quadro contrasta nettamente con i dati che la stessa Nomisma aveva registrato per il 2019 e che denotavano un miglioramento in atto.

Stante quanto sopra riportato si ritiene necessario, per quanto riguarda la presente perizia di stima, una revisione della stessa con cadenza almeno semestrale.

In ultimo si sottolinea che i valori indicati si allineano, in difetto, a quelli che si sono potuti riscontrare in zona per immobili simili ma di minori dimensioni e che la storia delle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità; pertanto le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale sono egualmente attendibili.

Savona, Giugno 2020

Allegati

- foto
- documentazione catastale

Il tecnico
Ing. F. Briano