



## PROVINCIA DI SAVONA

Settore Gestione Viabilità, Edilizia ed  
Ambiente

Servizio Nuovi Interventi Edilizi



COMUNE DI VARAZZE

EX CASERMA G.d.F  
VIA ACCINELLI N. 2

## **PERIZIA DI STIMA**

IL RESPONSABILE TECNICO

dott. ing. Franca Briano

SAVONA, giugno 2020



## 1 - PREMESSA

La Provincia di Savona è proprietaria in Varazze dello stabile ex sede della G.d.F. sito al civico 2 di via Accinelli. Il cespite è costituito da uno stabile indipendente con giardino pertinenziale.

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 €. 1.000.000,00.

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 alla periferia di Varazze, in sponda destra del torrente Teiro, a ridosso del viadotto dell'autostrada A10 (corsia in direzione Genova).



*Vista aerea – cerchiato in colore rosso lo stabile in oggetto*

Nella zona circostante si trovano prevalentemente edifici plurifamiliari costruiti nella stretta piana del torrente Teiro a partire dagli anni successivi all'ultimo conflitto sino ad edificazioni più recenti a ridosso degli anni '80 del secolo scorso. L'ultimo grande intervento edilizio ha visto il recupero della vecchia centrale Enel a monte del cespite immobiliare in oggetto.

Di notevole impatto nella zona in cui si trova l'immobile è la presenza dei due alti viadotti della A10 (direzione Ventimiglia e direzione Genova) che scavalcano il fondovalle del torrente Teiro.

La zona è di facile accesso dal centro cittadino, con presenza di aree di sosta pubbliche sul confine ad Est della proprietà. Sui restanti tre lati la proprietà confina a Nord ed Ovest con terreni di privati ed a Sud con la strada comunale e la proprietà dell'ANAS (autostrada dei Fiori). Nel raggio di 500 metri dalla palazzina si trovano tutti i principali servizi quali negozi, farmacia, comune, poste, banca, centro commerciale, etc.



Stralcio CTR – cerchiato in colore rosso lo stabile in oggetto, in giallo le due corsie della A10

## 2.2 CARATTERISTICHE DELLO STABILE PRINCIPALE

La palazzina è stata costruita in data antecedente il 1928 come indicato nell'atto di acquisto; dallo stesso atto si evince che è stata dichiarata abitabile nel settembre del 1927. Ha un ingombro in pianta di circa mt. 12,10\*10,00 con un modesto sopravanzo sul prospetto Est. Si sviluppa su tre piani fuori terra oltre un seminterrato ed internamente è suddivisa in tre appartamenti, uno per ogni piano, con locali di servizio nel seminterrato. I quattro piani sono collegati tra loro da un unico vano scale interno. Manca l'impianto ascensore. La vista dalla palazzina è aperta su tutti i lati ma risente della presenza sul lato Sud dell'incombente viadotto autostradale, il cui impalcato si trova a parecchi metri sopra la copertura dello stabile. La Provincia, sin dal 1928, ha sempre dato in locazione lo stabile per fini pubblici; in origine ai Carabinieri per insediarvi la locale caserma, poi dal 1998 alla Guardia di Finanza

ed infine alla Croce Rossa come centro di accoglienza per rifugiati. Dal luglio 2018 la palazzina è libera da persone ed inutilizzata.



*Sulla sinistra l'immobile in oggetto, al centro i pilastri del viadotto*

La struttura portante, da quanto si è potuto constatare, è in pietra e mattoni pieni, le facciate sono intonacate e tinteggiate con riquadrature delle finestre e zoccolatura in cemento rinzaffato sino al marcapiano del piano rialzato. Il tetto è a padiglione con struttura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi, i pluviali sono in rame. Il sottotetto, non abitabile, è accessibile tramite botola dal pianerottolo dell'ultimo piano. Tra il 1981 ed il 1985 sono stati rifatti manto di copertura e facciate. L'ultimo importante intervento risale al 1998 quando l'immobile è stato oggetto al suo interno di alcuni lavori di manutenzione per insediarvi il distaccamento della G.d.F.

Il piano seminterrato è composto da cinque vani ed un w.c. disposti intorno all'atrio centrale. L'intero piano è stato adattato sin dall'insediamento dei Carabinieri alle esigenze del servizio, con realizzazione di armeria, camere di sicurezza etc.

I sovrastanti 3 appartamenti sono composti ognuno da un ingresso alla genovese intorno al quale si trovano cinque vani ed i servizi igienici. La distribuzione dei vani è simile ai vari piani con modeste differenze per quanto riguarda la disposizione delle porte interne. La cucina, intesa come predisposizioni presenti per scarichi ed adduzione acqua/gas è presente solo agli ultimi due piani.

Solo gli ultimi due piani sono provvisti di balconcino sul prospetto Est, mentre il piano rialzato ha un piccolo terrazzo sul prospetto Ovest munito di scala per scendere nel giardino.

Alla palazzina si accede tramite una passerella coperta pedonale in profilati metallici che collega il cancello d'ingresso al portone d'ingresso principale.

Tutti i vani ai piani superiori, tranne gli atrii d'ingresso, hanno finestre a due ante in alluminio (a vetro semplice e profilo non a taglio termico) chiuse da persiane metalliche e disposte sui quattro prospetti, le finestre al piano seminterrato sono di minori dimensioni.

Le finiture degli appartamenti consistono in pavimenti alla genovese (risalenti alla costruzione e tutt'ora in discreto stato) negli ambienti principali e in ceramica nei bagni e nelle cucine. Le pareti sono

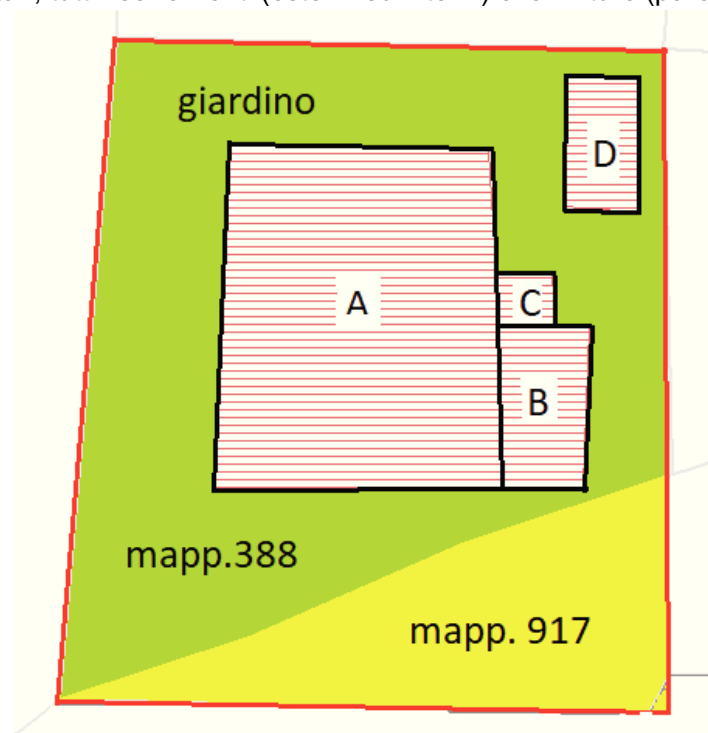
intonacate e tinteggiate (piastrelle in ceramica per il bagno) le porte interne sono in legno tamburato. I sanitari sono di tipo economico.

Il vano scale è anch'esso intonacato e tinteggiato, le pedate sono in graniglia, le ringhiere in ferro con corrimano in legno, il pavimento dell'atrio d'ingresso e dei pianerottoli è alla genovese.

Il piano seminterrato ha pavimenti in battuto di cemento, porte interne in legno tamburato, muri intonacati e tinteggiati e in più punti scrostati. Le sole due camere di sicurezza e l'ex locale armeria sono ancora chiuse da porte in ferro con grate.

Sono presenti l'impianto elettrico interamente sottotraccia, l'impianto del gas e l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda alimentato da caldaia murale con corpi radianti in alluminio. Il fabbricato è allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunali. L'impianto di riscaldamento risale al 1984, l'impianto elettrico ed idraulico sono stati parzialmente rifatti nel 1998.

Complessivamente lo stato di conservazione della palazzina è mediocre, risentendo della vetustà dell'immobile e del suo passato utilizzo soprattutto per quanto riguarda tutta la parte impiantistica ed igienico-sanitaria che devono essere interamente rifatte in quanto ormai fuori norma o inutilizzabili. Da sostituire anche i sanitari, tutti i serramenti (esterni ed interni) e le finiture (pareti, pavimenti).



Contornato in rosso il perimetro del terreno cintato  
A) Stabile B) Garage C) Ripostiglio D) Box metallico

### 2.3 CARATTERISTICHE DEI BOX DI PERTINENZA

Addossati al prospetto Est della palazzina si trovano un garage delle dimensioni interne di mt. 3,65 \* 4,85 e mt. 2,20 di altezza ed un ripostiglio delle dimensioni di m. 2,80\*1,80. Entrambe i manufatti hanno un solo piano fuoriterra e sono in muratura con tetto a falda unica. Si nota che la copertura del ripostiglio è in lastre di eternit. L'accesso al garage avviene tramite serranda metallica, l'areazione è garantita da una finestra. Il ripostiglio ha una porta d'ingresso dal giardino ed una grata d'areazione.

Nel terreno di pertinenza si trova un box metallico delle dimensioni di mt. 5,00\*3,40 alto mt. 2,80.

## 2.4 TERRENO DI PERTINENZA

Trattasi di una porzione di terreno piano che circonda sui quattro lati la palazzina. E' delimitato da muretti in calcestruzzo con soprastante recinzione metallica, sul lato Sud si apre il cancello d'accesso pedonale da via Accinelli e l'accesso carrabile; all'angolo di Nord Est si trova il box metallico citato nel precedente paragrafo. Lungo il perimetro lato Ovest sono presenti alcuni alberi da frutto, sui lati Sud ed Est il terreno è pavimentato con battuto di cemento, la restante parte è a prato.

Per l'effettiva consistenza del terreno si rimanda al successivo punto 4.

## 2.5 CONFINI

I confini della proprietà sono i seguenti, in senso orario: **Nord** mappale 382, **Est** mappale 389, **Sud** mappale 917 (Autostrada), **Ovest** mappale 380.

## 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 ed escluso il vano scale di collegamento comune a tutte le unità immobiliari che compongono lo stabile. 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 delle cantine al piano sem.to e del ripostiglio esterno è computata nella misura del 25% (vani accessori non comunicanti con i vani principali). La superficie dei balconi è computata nella misura del 30%

La superficie del giardino circostante l'edificio, è computata nella misura del 10%.

*N.B. La particella catastale su cui insiste l'immobile in oggetto ha una superficie di 408 mq da cui, detraendo il sedime dello stabile e delle sue pertinenze, si ottiene una superficie calpestabile di 241 mq circa.*

Per la difformità rilevata nella superficie del terreno di pertinenza tra le mappe catastali e la situazione in loco si rimanda al successivo punto 4.

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

Locali	Coefficiente	Superficie vani principali ed accessori diretti	S.L.V. mq.
Piano seminterrato	0,25	112,00	28,00
Ripostiglio esterno	0,25	5,60	1,40
Piano rialzato	1	112,00	112,00
Piano primo	1	112,00	112,00
Piano secondo	1	112,00	112,00
Giardino	0,10	241,00	24,00
<b>TOTALE Immobile escluso i box (arrotondato)</b>			<b>389,00</b>
Garage	1	19,00	19,00
Box metallico	1	18,00	18,00
<b>TOTALE box esterni</b>			<b>37,00</b>

## 4 PROVENIENZA, GRAVAMI E SERVITU'

### 4.1 - PROVENIENZA

La palazzina ed il terreno oggetto della presente stima sono pervenuti alla Provincia di Savona in forza di atto di compravendita in data 30/04/1928 registrato a Savona il 09/05/1928 al n. 1874.

### 4.2 – GRAVAMI E SERVITU'

Si è rilevata una discordanza tra l'estensione di terreno pertinenziale cintato e la mappa catastale, di seguito descritta :

Dalla consultazione della mappa d'impianto catastale si è accertato che la particella originaria coincide con il terreno di pertinenza della palazzina così come attualmente cintato.

Nei primi anni '60 del secolo scorso, a causa della costruzione dell'autostrada, parte del terreno sottostante l'impalcato del costruendo viadotto "Teiro", per complessivi 92 mq, è stata oggetto di occupazione permanente da parte dell'ANAS per causa di pubblica utilità.

Con Deliberazione del 14/01/1964 n. 58/5 la Provincia approvava l'indennità per l'esproprio e si procedeva al frazionamento della particella originaria con creazione del nuovo mappale 917 in capo ad ANAS. Il perimetro del mappale corrisponde alla proiezione a terra del soprastante viadotto.

Per tale motivo si ritiene, non avendo rintracciato altri atti pertinenti la questione, che buona parte del giardino antistante lo stabile ed i box, per un totale di circa 92 mq, sia a tutti gli effetti di proprietà dell'ANAS. Si nota che sia l'accesso pedonale che carrabile esistenti ricadono all'interno della proprietà ANAS. Della situazione sopradescritta si è tenuto conto in sede di stima come spiegato nel paragrafo relativo alla valutazione.

In merito alle servitù si segnala che con nota in data 08/01/2020 (ns. prot. 10/01/2020) la società IRETI S.p.a, concessionaria del servizio di pubblico acquedotto comunale, richiedeva l'istituzione di una servitù di passaggio permanente di acquedotto gravante sulla corte di pertinenza della palazzina. La posa della derivazione della rete idrica serve per l'approvvigionamento di una nuova utenza in via Accinelli. La pratica è in corso di definizione.

## 5 DATI CATASTALI

Il cespite immobiliare è così censito al Nuovo Catasto Terreni del comune di Varazze:

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza (mq.)	Redd. Dom.	Redd. Agrario
42	388	Ente Urbano	408	----	----

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso comune è così censito:

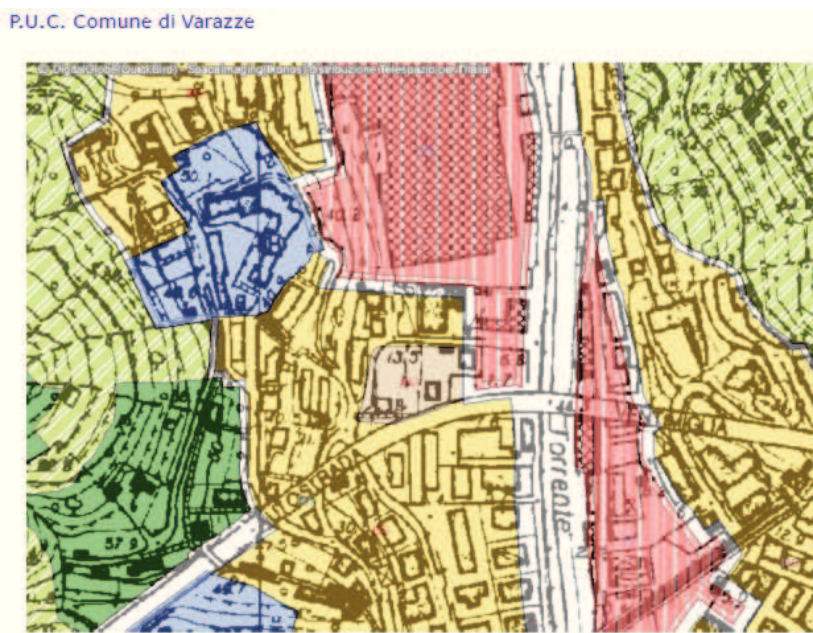
	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Palazzina	42	388	1	B1	U	1476 MC.	2439,33 €.
Box metallico	42	388	2	C6	1	21 MQ.	130,15 €.
Corte	42	388	3	B.C.N.C	---	----	----
Garage in muratura	42	388	4	C6	1	17 MQ.	90,43 €.

Il cespite è in carico alla ditta: "Amministrazione Provinciale di Savona con sede in Savona" proprietaria per 1/1

## 6 ESAME URBANISTICO

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

Dall'esame del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Varazze, approvato con D.P.G.R. n. 8 del 23/01/2004, si rileva che il cespite immobiliare ricade in **Ambito R6** (Basso Teiro, riva destra) **Sub ambito speciale di ristrutturazione urbanistica (RU)**.



Stralcio Cartografia PUC

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

Assetto insediativo : "AE" Autostrade ed in minima parte in zona "TU" Tessuto Urbano.

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

Assetto geomorfologico : "Mo-B" Regime normativo di Modificabilità di tipo B

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 **non ricade in zone sottoposte a vincoli**.

Per quanto concerne il **Piano di bacino del torrente Teiro** l'immobile e le sue pertinenze ricadono in:

Carta Suscettività al dissesto : Pg0 "aree a suscettività molto bassa"

Carta Fasce di inondabilità : Fascia C "ex area inondabile"

Carta Rischio idraulico : Fascia Ri2 "aree a rischio medio"

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 09/2/2012 prot. n. 10430 in cui si esprime che l'immobile **non presenta** i requisiti d'interesse culturale previsti dal Decreto.



## 6.2 – Autorizzazioni

Come sopradescritto il fabbricato principale risultava di recente costruzione alla data dell'abitabilità risalente al settembre 1927, come descritto nell'atto di acquisto del 1928. Nel corso degli anni, in base a ciò che si è potuto appurare, ha subito solo alcune modifiche interne dovute alla realizzazione dei servizi igienici. Tali modifiche si possono far risalire a data antecedente il 1 settembre 1967 sulla scorta dei vari stati di consistenza effettuati nel corso degli anni. Il resto dei lavori eseguiti sull'immobile ricade nella normale manutenzione ordinaria necessaria a garantire l'abitabilità dell'edificio.

Il box in muratura con annesso piccolo ripostiglio costruiti in aderenza allo stabile principale sono nominati per la prima volta in uno stato di consistenza datato 15 luglio 1968 redatto alla presenza dei tecnici della Provincia e dell'UTE e del Comandante la caserma. Il passo inerente i due volumi recita testualmente : *"... Nella relativa corte sono stati costruiti in muratura ed in aderenza al fabbricato due locali destinati ad autorimessa e deposito carburante"*

Per quanto riguarda il box metallico presente nella corte, non è stato possibile risalire ad un'epoca certa riguardo la sua installazione. Per questo motivo, in via cautelativa, non si tiene in considerazione ai fini della presente stima.

## 7 LA VALUTAZIONE

### 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 in zona, considerando che il suo utilizzo come caserma non ha alterato le sue caratteristiche di palazzina a possibile uso residenziale, uso per il quale è stata costruita. Delle differenze rispetto all'edilizia circostante (età, contiguità al viadotto A10) si è tenuto conto in sede di stima con applicazione di appositi coefficienti di differenziazione.

La scelta di **non utilizzare il metodo di stima indiretto** (stima per valore di trasformazione) nonostante la possibilità concessa dal PUC di Varazze di demolire ed allocare in diverso sito del territorio comunale le volumetrie è di seguito spiegata:

1. Il "sito d'atterraggio" su cui ricostruire le volumetrie ottenute dalla demolizione dell'esistente non è univocamente individuabile all'interno del territorio comunale. Infatti, pur ipotizzando come più probabile sito la zona collinare, la presenza di più frazioni in cui è possibile la

realizzazione di nuove residenze non consente di individuare con precisione una zona univoca;

2. La fascia collinare è suddivisa in più zone dall'Osservatorio Mercato Immobiliare con disparità di valori. Anche il mercato immobiliare fornisce valori differenti in base alla località ed all'esposizione degli immobili;
3. Ciò non permette di utilizzare valori certi sia per il costo del terreno su cui realizzare i nuovi volumi che per il valore da attribuire agli stessi, requisiti essenziali per determinare il valore di trasformazione;
4. I valori utilizzati si riferiscono ad una media dei valori O.M.I riferiti a tutta la zona collinare immediatamente soprastante l'abitato, escluso quindi l'entroterra comunale (Alpicella, Faie, Pero). Si può notare che all'interno della stessa zona si trovano almeno tre frazioni differenti.

## 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:

ZONA C1 (Semicentrale/V. ROMA, V. S. FRANCESCO, V. CALCAGNO)

Tipologia	Stato conservazione	Valore min. al mq.	Valore max. al mq.
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€. 2.150,00	€. 3.100,00
Box	NORMALE	€. 2.200,00	€. 2.800,00

Si sono quindi ricercati prezzi di vendita realizzati in anni recenti per unità immobiliari site nella medesima zona C1 indicata dall'O.M.I e, possibilmente, con caratteristiche simili al bene in oggetto (metratura medio/grande, presenza di giardino, epoca di costruzione).

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	2020	Ante '67	C1 via Calcagno	Stabile ante '67	Appartamento 120 mq SLV	€. 2.250,00
2	2020	1955	C1 v. S.M. In Bethlem	Stabile ante '67	Appartamento e giardino 151 mq SLV	€. 1.690,00
3	2019	Ante '67	C1 via Delfino	Stabile ante '67	Appartamento e giardino 72 mq SLV	€. 2.225,00
4	2018	1955	C1 v. S.M. In Bethlem	Stabile ante '67	Appartamento 121 mq SLV	€. 1.820,00

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

1. I valori O.M.I della zona C1 si riferiscono ad immobili esistenti, costruiti prevalentemente negli anni 60/70 del secolo scorso come riscontrabile dall'edilizia prevalente in zona. La zona C1 si estende dalla prima fascia collinare (a monte quindi del tracciato autostradale) sino ad arrivare

a ridosso del centro storico e quindi del litorale;

2. I prezzi delle compravendite a cui si è potuti risalire si riferiscono ad immobili posti nelle vicinanze del cespite immobiliare ma non contigui al tracciato autostradale;
3. La tipologia degli immobili stessi è riconducibile a palazzine o condomini edificati negli anni '50 del 900 con un massimo di 5 piani fuoriterra (n.1);
4. Non si sono trovati atti riferibili a compravendite recenti di box.

Tenuto conto di quanto sopra indicato si ritiene quindi :

1. Di utilizzare, per quanto riguarda i valori O.M.I., un valore medio tra quelli riferibili al residenziale, arrotondato per difetto in considerazione dell'estensione della zona e visti anche i valori riscontrati nelle transazioni immobiliari;
2. Per quanto concerne i box si adottano i valori proposti dall'O.M.I, impiegando un valore medio tra quelli riscontrati;
3. Al valore trovato 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.

Ciò che distingue l'immobile in oggetto dagli altri stabili in zona sono le sue condizioni manutentive, senz'altro inferiori rispetto alla media riscontrabile in zona, e la sua ubicazione a ridosso dell'incombente viadotto autostradale con le criticità che essa comporta.

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

<b>Età e qualità dell'edificio</b>	<b>stato ottimo</b>	<b>stato buono</b>	<b>stato mediocre*</b>	<b>stato pessimo</b>
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	<b>0,50</b>	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

(\*) *Stato mediocre* : quando sono necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole

Oltre al coefficiente relativo allo stato manutentivo si è quindi ritenuto congruo adottare un ulteriore coefficiente in diminuzione pari allo **0,66** che tenga conto delle seguenti peculiarità dell'immobile:

- A) Ubicazione attigua ad un viadotto autostradale (lo spigolo S/E è a due metri circa dalla proiezione a terra dell'impalcato) ultimamente oggetto di attenzioni per le sue condizioni manutentive, in particolare dopo la tragedia del viadotto Polcevera dell'agosto 2018 che senza dubbio incide sulla commerciabilità dell'immobile in oggetto;
- B) Situazione catastale riguardante i due accessi alla proprietà; in particolare l'accesso al box principale si trova a ridosso del confine con la proprietà ANAS;
- C) Tutti gli affacci dello stabile a Sud, Est ed Ovest guardano sull'incombente viadotto che proietta inoltre la propria ombra sullo stabile trovandosi sul lato a mezzogiorno ed a oltre 30 metri di altezza.

**A conferma di quanto sopra si nota che in sede di liquidazione dell'esproprio del 1962**

**era già stata riconosciuta una svalutazione nel valore dell'immobile pari al 33%.**

Da cui il calcolo del coefficiente globale unico per l'intero stabile:  $0,50 * 0,66 = 0,33$

4. Per il **box** si applica il solo coefficiente correttivo dello **0,66** in quanto la vetustà non incide sul suo utilizzo e quindi sul valore;
5. Al valore finale ottenuto applicando tutti i valori ed i coefficienti determinati si detrae, in via cautelativa, un importo forfettario di **Euro 5.000,00** per la sistemazione del giardino e degli accessi alla proprietà in ragione dell'arretramento del muro su via Accinelli sulla linea di confine catastale (vedi 4.2).

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
Stabile con giardino	€. 2.500,00/mq	€. 2.000,00/mq	€. 2.250,00/mq	<b>0,33</b>	<b>€. 742,00/mq</b>
Box	€. 2.500,00/mq	-----	€. 2.500,00/mq	<b>0,66</b>	<b>€. 1.650,00/mq</b>

I valori ricavati nella tabella di cui sopra sono quindi applicati alla "Superficie Lorda Vendibile" (S.L.V.) determinata in perizia (vedi paragrafo relativo alla consistenza):

Unità immobiliare	Valore €/mq	S.L.V. in mq.	Importo
Stabile con giardino	742,00	389,00	€. 288.638,00
Box	1.650,00	19,00	€. 31.350,00
A detrarre	-----	-----	- €. 5.000,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>€. 314.988,00</b>

Sulla scorta di quanto sopra espresso si ritiene che il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare sito in Varazze al civico 2 di via Acinelli, determinato con il criterio di stima diretto, ammonti, arrotondato, ad **€. 315.000,00 (diconsi Euro trecentoquindicimila/00)**.

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

### **7.3 - 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 o al gennaio/marzo dell'anno in corso.

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.

Savona, Giugno 2020

Allegati

- foto
- documentazione catastale
- planimetrie

Il tecnico

Ing. F. Briano