

PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILE IN CICAGNA – VIA GIACOMO COSTA CIV. 3 – 5

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Matteo Bonino, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 3930, a seguito di incarico conferitogli dalla proprietà Sig. Rosasco Adelmo, si pregia di relazionare quanto segue:

RELAZIONE:

Al fine di poter adempiere all'incarico conferito, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare delle indagini sul bene oggetto della presente stima, attraverso l'accesso alla documentazione depositata presso la pubblica amministrazione.

Le verifiche eseguite hanno consentito di rinvenire la seguente documentazione:

A) Agenzia del Territorio Uff. Provinciale di Genova - Sezione Catasto

- Visura storica al C.E.U.
- Estratto di mappa catastale
- Planimetria catastale

B) Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari

- Ispezione per soggetto riferita al ventennio precedente alla data attuale

C) Comune di Cicagna Ufficio tecnico - Edilizia privata

- Documentazione progettuale depositata

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Trattasi di una zona posta nelle immediate vicinanze del centro del paese del Comune di Cicagna. Caratterizzata da una morfologia antropizzata ed organizzata a terrazzamenti, sotto il profilo urbanistico risulta interessata da insediamenti abitativi costituiti da edifici plurifamiliari alternati ad abitazioni singole. L'immobile in questione, risulta ubicato a quota della strada carrabile, Via Giacomo Costa, al Piano Terra di un condominio di tre piani fuori terra.



11/11



DESCRIZIONE DEGLI' IMMOBILE - CATASTO EDILIZIO URBANO FG. 8 MAPP. 407 sub 4

Trattasi di un locale commerciale censito al catasto edilizio urbano del comune di Cicagna con i seguenti estremi: Fg. 8 Mapp. 407 sub 4, cat. C/1, classe 2, consistenza 42 mq., superficie catastale 40,00 mq.,rendita 223,42 €, Via Monsignor Giacomo Costa n. 3 – 5, Piano T, in capo a ROSASCO ADELMO, nato a Chiavari (GE)il 06/11/1956 C.F.: RSSDLM56S06C621S, proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Internamente l'unità appare formata da n. 2 locale con accesso sia direttamente dalla Via Monsignor Giacomo Costa, sia dal vano scala condominiale.

Le finiture, pavimenti in piastrelle, pareti finite in intonaco e finteggiate, serramenti in alluminio e in legno con la presenza di serrande sugli ingress dalla Via pubblica.

Impianto elettrico sottotraccia.

Impianto di riscaldamento centralizzato a termosifoni

In sostanza appare in buone condizioni generali.

Il caseggiato che racchiude tale unità commerciale, appare in discrete condizioni manutentive, edificato negli anni sessanta, con struttura in C.A. e tamponature di muratura, copertura a falde.

Non sono stati deliberati lavori da parte del Condominio stesso.

CONFORMITA' URBANISTICO/CATASTALE

Sotto il profilo urbanistico l'immobile risulta nella sua globalità non conforme rispetto alla pratica di costruzione rilasciata dal Comune di Cicagna e risalente al 1961.

Catastalmente l'immobile risulta conforme rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Genova, che si allegano allega alla presente relazione.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

A seguito delle verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari sono emersi i seguenti passaggi di proprietà che hanno condotto all'attuale titolarità:

Tifolarità dal 09/04/2024 ad oggi:

ADELMO ROSASCO nato a Chiavari (GE) il 06/11/1956 c.f.: RSSDLM56S06C621S per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni;

In virtù di atto di divisione a firma del Notaio Cattanei Federico del 09/04/2024 repertorio 34389.

Tifolarità dal 30/10/2011 al 09/04/2024:

ADELMO ROSASCO nato a Chiavari (GE) il 06/11/1956 c.f.: RSSDLM56S06C621S per la quota di 1/2;

CARLO ROSASCO nato a Cicagna (GE) il 07/11/1948 c.f.: RSSCRL48S07C673G per la quota di 1/2;



In virtù di denuncia di successione del 23/04/2012 rep. n. 563/9990/12 della signora Bacigalupo Maria Rosa, nata a Cicagna il 05/07/1922 C.F. BCGMRS22L45C673K, deceduta in data 30/10/2011 lasciando eredi i propri figli Adelmo e Carlo.

INDAGINE DI MERCATO E VALUTAZIONE

Premessa

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione di un immobile, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene o di mercato, ossia il valore stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Al fine di pervenire al più corretto e congruo valore attuale di mercato, il sottoscritto ha dapprima provveduto al calcolo della superficie commerciale degli immobili, ragguagliando, con opportuni coefficienti, le superfici delle pertinenze alla superficie dei vani principali. La determinazione della consistenza è stata determinata tramite software di disegno, sulla base dei rilievi metrici, mentre per l'attribuzione dei differenti coefficienti si sono adottate le linee guida impartite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed assume il metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Per semplicità si riporta un breve estratto del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:

La superficie commerciale è pari alla somma:

1. *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti,*

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25

2. *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;*

- *di ornamento (terrazze, balconi, patii, terrazze e giardini);*
- *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- *1) al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;*
- *2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.*

Superfici di ornamento (terrazze, balconi, patii, tettoie e similari)

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- *qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):*
 - *nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,*
 - *nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25*
- *qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:*
 - *nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,*
 - *nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25*



Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Processo di valutazione

Calcolo superfici commerciali

Tabella 1			
COMUNE DI CICAGNA (GE)			
FOGLIO 8 MAPPALE 407 SUB 1			
Destinazione d'uso	Superficie (mq.)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata (mq.)
Negozi	40	1,00	40
TOTALE			40,00

Indagini e ricerche di mercato

Le indagini di mercato ricoprono un ruolo di importanza fondamentale per ricercare il più probabile valore unitario da attribuire all'immobile. La consuetudine prevede che queste si articolino in due distinte ricerche:

- Indagini dirette, cioè incentrate sulla ricerca puntuale di immobili con caratteristiche analoghe all'unità in esame ed oggetto di future o avvenute compravendite;
- Consultazione di indicatori di mercato, ovvero enti o aziende specializzate che svolgono la funzione di raccogliere ed elaborare dati statistici sulle vendite immobiliari, al fine di tracciare linee di tendenza previsionali e dare maggior attendibilità al giudizio di stima.

Nella presente stima il sottoscritto ha espletato le indagini sopra descritte ottenendo i seguenti risultati:

a) indagini dirette

Dalle indagini effettuate nel mercato immobiliare della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione, ricercando eventuali atti di compravendita avvenuti negli ultimi 12 mesi o annunci immobiliari, le risultanze hanno rilevato che per vendite di appartamenti residenziali, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, vengono attribuiti, per superficie commerciale, i seguenti valori medi unitari, opportunamente corretti, laddove trattasi di annunci immobiliari, di quella percentuale che rientra nell'ambito della trattazione tra le offerte pubblicate e i prezzi reali di compravendita finali, stimato in circa il 15%, a seconda della zona. (valore percentuale determinato da fonti operanti nel settore e riviste specializzate - divario tra prezzi richiesti ed effettivamente praticati, per le maggiori città d'Italia).



COMUNE DI CICAGNA

Indicatori di mercato

Zona Cicagna

- Borsino immobiliare



Negozii		Quotazioni unità immobiliari ad commerciale	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 682	Euro 1.004	Euro 1.326	

- Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate
2° semestre Anno 2023 secondo semestre

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: CICAGNA

Fascia/zona: Centrale/CARPENETE-CICAGNA-PIANMERCATO-MONLEONE-ALBEROGROSSO-PIANEZZA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	430	650	L	1,6	2,4	L
Negozi	NORMALE	770	1500	L	3,8	7,4	L

Sulla base delle pubblicazioni sopra riportate e delle indagini svolte presso agenzie immobiliari del posto, tenuto conto del periodo storico del mercato immobiliare e dell' offerta di immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di valutazione, si ritiene che il valore di mercato a metro quadro più consono da applicare sia 1.000,00 € al mq. (euro mille/00 al mq.).

COMUNE DI CICAGNA (GE)				Tabella 2
FOGLIO 8 MAPPALE 407 SUB 4				
Destinazione d'uso	Superficie comm.(mq.)	Valore unitario €/mq.	Valore parziale €	
Negozi	40,00	850,00	34.000,00	
Decurtazioni per regolarizzazione urbanistica			5.000,00	
VALORE COMMERCIALE IN CIFRA TONDA			29.000,00	

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL



CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL



CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL	
CONFIDENTIAL	
CONFIDENTIAL	CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL	CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL	CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL	CONFIDENTIAL

CONCLUSIONI

Alla luce delle indagini di mercato e tenuto conto delle caratteristiche rilevate in occasione dei sopralluoghi, il più probabile valore di mercato riferito agli immobili oggetto della presente procedura risultano i seguenti:

IMMOBILI	VALUTAZIONE in € (arrotondato)
Negoziò – F. 8 Mapp. 407 sub 4	€ 29.000,00

Ad evasione dell'incarico conferitomi.

Chiavari, lì 10/09/2024

Il Tecnico

Geom. Matteo Bonino



Allegati:

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale;
- Allegato 2: Visura e planimetria catastale;
- Allegato 3: Ispezioni di conservatoria;
- Allegato 4: Inquadramento aerofotogrammetrico;
- Allegato 5: Documentazione fotografica;
- Allegato 6: Documentazione comunale stati autorizzativi;

