

Cespite immobiliare n. 18 – Comune di Spotorno (SV), immobile a destinazione residenziale e pertinenza siti in Via Verdi n. 13, catastalmente identificati al fg. 9 mappale n. 572 sub. 26 e 156.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: Le unità immobiliari oggetto di trattazione sorgono all'interno del compendio immobiliare denominato "Condominio Baxie", allocato a ridosso del centro storico del Comune di Spotorno; l'ambito di riferimento è completamente urbanizzato, dotato dei principali servizi e vicino alla spiaggia.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Spotorno i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio n. 9	mappale n. 572	sub. 26	Cat. A/3	Classe 3	Rendita €.	639,12
foglio n. 9	mappale n. 572	sub. 156	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	59,08

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - C.F. [REDACTED].

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Atto di fusione del 16.12.2002 a firma Notaio Dott. Giovanni Vacirca – rep. n. 98059 e racc. n. 25129, in forza del quale a seguito della fusione per incorporazione della società AEF s.r.l. nella società EDILFERRI S.p.A., i beni immobili siti in Via Verdi - Comune di Spotorno catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali n. 572 sub. 26 e 156, venivano trasferiti alla società EDILFERRI S.p.A..

1.4 - Descrizione del bene: i beni immobili oggetto di trattazione sono costituiti da un appartamento posto al secondo piano e da un posto auto pertinenziale, allocati all'interno di un compendio immobiliare denominato "Condominio Baxie" di un edificio oggetto di intervento edificatorio nel corso degli anni 2008/2009.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico; completa la proprietà un terrazzo accessibile dal soggiorno a mezzo di tre gradini; le finiture dell'unità immobiliare sono di qualità corrente e lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è da ritenersi discreto.

Si segnala che al momento del sopralluogo il bene risultava libero.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:

Sul sito web ufficiale del Comune di Spotorno, non risultano pubblicati e pertanto non reperibili la documentazione tecnica della vigente strumentazione urbanistica; si ritiene non indispensabile il suo reperimento atteso che la zona di allocazione dei beni e l'ambito di riferimento, sono ambiti di contenimento allo stato di fatto, senza possibilità di aumento della capacità edificatoria.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
01	572 sub. 26	secondo	appartamento	mq. 69,00	1,00	mq. 69,00
			terrazzo	mq. 12,00	0,30	mq. 3,60
Totale arrotondato						mq. 73,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
02	572 sub. 156	interrato	posto auto	mq. 14,00	1,00	mq. 14,00
Totale arrotondato						mq. 14,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.3 - Metodologia estimativa adottata: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione - il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di accessibilità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche - il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosantario) il coefficiente di applicazione è 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,20.

condizioni di manutenzione - il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, parti impiantistiche nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale, facciate, coperture e parti strutturali.

Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile sia su base unitaria che complessiva in riferimento ai dati degli immobili comparabili.

Descrizione sintetica	Comparabile 01 appartamento	Comparabile 02 appartamento	Comparabile 03 appartamento	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Verdi
Prezzo	275.000,00 €	268.000,00 €	280.000,00 €	
Superficie	MQ. 70,00	MQ. 68,00	MQ. 70,00	MQ. 73,00
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
ubicazione	semicentrale	semicentrale	semicentrale	semicentrale
coeff.te Ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
coeff.te Dotazioni	1,00	1,00	1,00	1,00
condizioni di manutenzione	discrete	buone	buone	discrete
coeff.te Manutenzione	0,90	1,00	1,00	0,90
Media Coefficienti	0,960	0,980	0,980	0,960
Prezzo Rettificato	266.750,00 €	259.960,00 €	271.600,00 €	0,970
Prezzo unitario	3.810,71 €	3.822,94 €	3.880,00 €	
Prezzo unitario medio	3.837,89 €			
Differenziale superficiale mq.	3,00	5,00	3,00	
Prezzo parametro superficiale	11.513,66 €	19.189,43 €	11.513,66 €	
Valore corretto	278.263,66 €	279.149,43 €	283.113,66 €	
Valore unitario corretto	3.975,20 €	4.105,14 €	4.044,48 €	
Valore corretto medio arrot.	4.000,00 €			

Il valore unitario sopra individuato, in applicazione della metodologia estimativa comparativa MCA (Market Comparison Approach), da utilizzare al fine della determinazione del valore di mercato, è pari ad **€. 4.000,00/mq.**; per quanto attiene alle autorimesse le indicazioni rilevate a seguito delle opportune verifiche ed indagini effettuate, individuavano un valore medio unitario pari a **€. 1.500,00/mq.**

Il valore dei tre comparabili evidenzia una leggera divergenza in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'immobile; divergenza che può pertanto essere accettata e ritenuta verosimile in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "C1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SAVONA

Comune: SPOTORNO

Fascia/zona: Semicentrale/STR.%20DI%20CIRCONVALLAZIONE%20(V.%20AURELIA%20LATO%20MONTE);%20PERIMETRO%20FF.%208%20E%209

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: ii

Destinazioni: +

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3300	4700	L	8	9,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	3000	4500	L			
Box	Normale	1500	2250	L	4,4	5,5	L
Ville e Villini	Normale	4500	5600	L	9	10	L

Spazio disponibile per annotazioni




L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 3.300,00/mq. ad un massimo di €. 4.700,00/mq., con un valore medio pari a €. 4.000,00; in ragione della tipologia del bene si ritiene pertanto corretto e congruo il valore individuato con il metodo MCA, pari ad **€. 4.000,00/mq.** e di **€. 1.500,00/mq.** per quanto attiene all'autorimessa.

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene sia come rappresentazione del suo "valore di mercato" sia come "valore in ipotesi di liquidazione giudiziale", specificando che il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo** e non a misura, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato	Valore liquidatorio
01	572 sub. 26	73,00	€. 4.000,00/mq.	€. 292.000,00	€. 219.000,00
	572 sub. 156	14,00	€. 1.500,00/mq.	€. 21.000,00	€. 15.750,00
Totale				€. 313.000,00	€. 234.750,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che i corretti valori del succitato cespite immobiliare, risultano essere pari a:

- **€. 313.000,00 (euro trecentotredicimila//00) – Valore di mercato**

- **€. 234.750,00 (euro duecentotrentaquattromilaesettecentocinquanta//00) - Valore in ipotesi di liquidazione giudiziale.**

MODGLARIO
F. - Cat. N. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

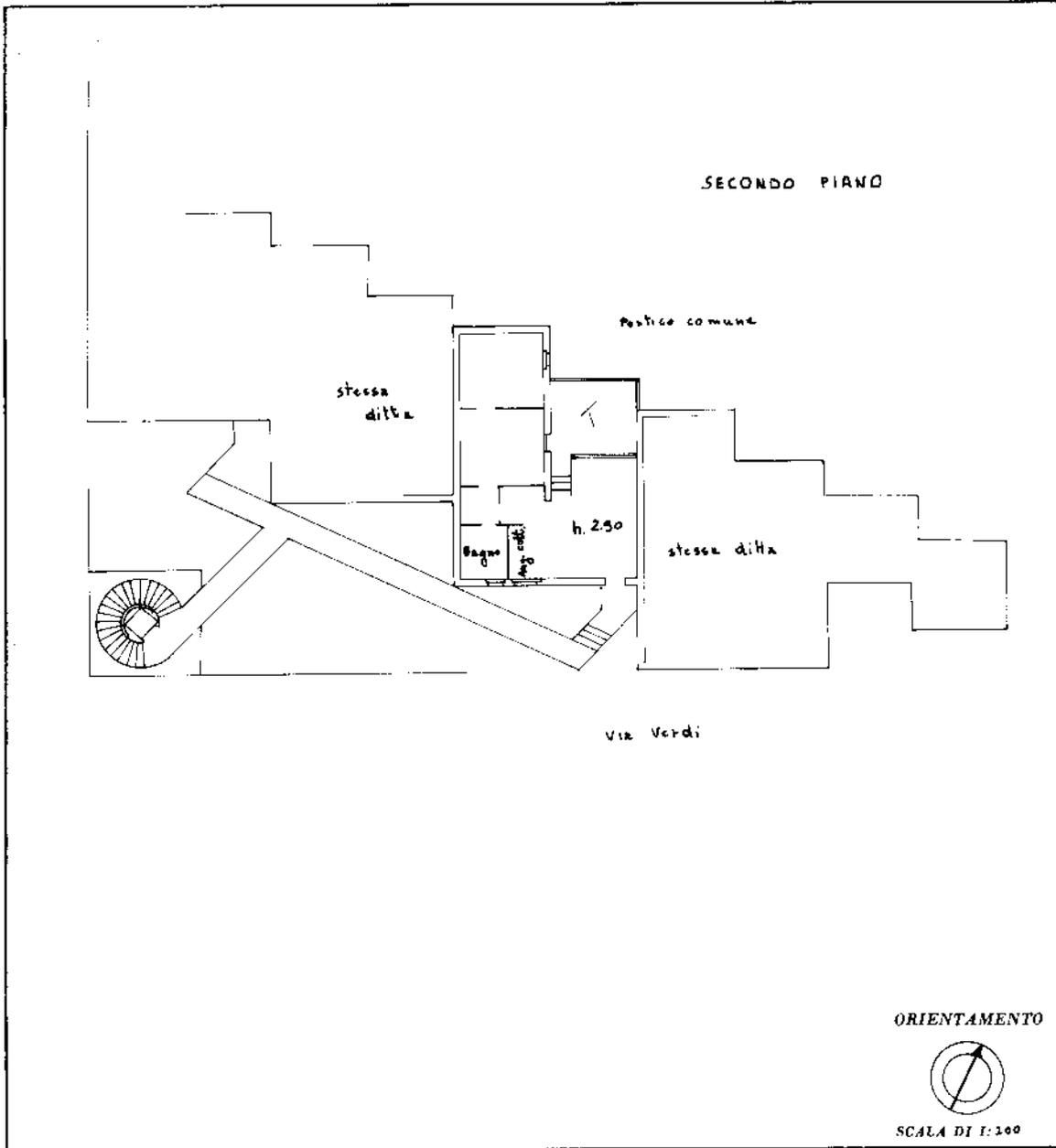
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1930, N. 402)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Spotorno Via Verdi

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Sarona int. 38



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 013366



Compilata dall'Ingegnere
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Roberto Filippi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri n. 923
della Provincia di Bergamo
DATA 5-12-1981 TECNICO
Firma: *Roberto Filippi*
Iscritto all'albo degli ingegneri
della provincia di Bergamo al n. 923

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - C.M. S. T. - 206



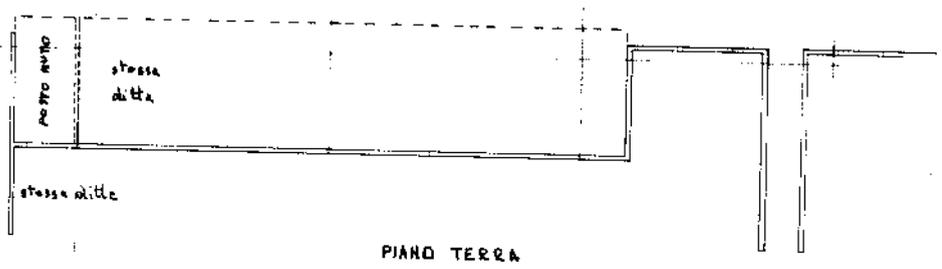
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
30

(R. DECRETO-LEGGE 19 APRILE 1980, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sportorno Via Verdi
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Savona n. 156



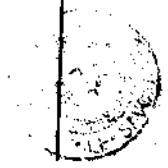
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 013484



Compilata dall' Ingegnere
Reberto Filippi
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli Ingegneri 923
dalla Provincia di Bergamo
DATA 9-12-1981 TECNICO
Firma: Reberto Filippi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri 923
della Provincia di Bergamo n. 923

Ultima planimetria in atti

**SPOTORNO (SV) – Via Verdi
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Foto 01



Foto 02



Foto 03