

BIXIO FALSINI

Allegato A
N° 105413 di Repertorio
N° 39433 di Raccolta



PERIZIA DI STIMA

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA

VIA ROMA 169/6

COMUNE DI PIEVE LIGURE

Richiedente: Emma Ruggieri

Via Roma 169/6

16031 Pieve Ligure (GE)

Genova, 06 marzo 2020

INDICE

1. PREMESSA

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 caratteristiche estrinseche

2.2 caratteristiche intrinseche

2.2 identificazione catastale

2.3 situazione urbanistica

4. PRESUPPOSTI ESTIMATIVI

4.1 Criteri di valutazione

4.2.1 procedimento sintetico-comparativo

4.2.2 procedimento analico per capitalizzazione di reddito

5.CONCLUSIONI

8. ALLEGATI:

allegato A – documentazione fotografica

allegato B – calcolo sup. commerciale

allegato C – documentazione catastali

allegato D – quotazioni listini immobiliari

allegato E – attestato prestazione energetica



1. Premessa

Io sottoscritta Claudia Bixio nata a Genova il 29/01/1970, con studio in Genova, Via Al Capo di Santa Chiara 26B/4 tel. 3394122809, cod fisc BXICLD70A69D969R, iscritta all'albo degli architetti della provincia di Genova al n° 2964, ho ricevuto l'incarico dalla Sig. Emma Ruggieri di indicare il più probabile valore di mercato, in ragione delle precise condizioni attuali, da attribuire all' immobiliare di proprietà sito nel comune di Pieve Ligure, Via Roma 169/6.

2. Descrizione dell'unità immobiliare:

Caratteristiche estrinseche

Il bene oggetto della presente stima è situato nel borgo panoramico di Pieve Ligure sulla costa della Riviera di Levante, nel Golfo Paradiso, a picco sul Mar Ligure, poggiato sulle pendici dell'Appennino e distante una dozzina di km da Genova. Pieve Ligure è un comune di 2.578 abitanti della città metropolitana di Genova, si sviluppa lungo via Roma, la strada che congiunge Pieve Bassa, la fascia costiera, a Pieve Alta, la zona collinare, salendo rapidamente di quota con una vista panoramica costante sul Golfo.

L'immobile si trova a metà strada tra Pieve bassa e Pieve Alta, ad un'altitudine di circa 100 m s.l.m. ed è raggiungibile tramite una scalinata che da via Roma porta all'ingresso dell'edificio. La palazzina è del 1955, suddivisa in dieci unità immobiliari, si articola su quattro piani fuori terra a volumi sfalsati e terrazze. La struttura portante è in cemento armato. Le facciate sono intonacate lisce di colore giallo, tipico della zona, in discreto stato manutentivo. La copertura è piana. I terrazzi sono stati oggetto di recente rifacimento dell'impermeabilizzazione e conseguente manto di finitura.

Su via Roma, nei pressi dell'accesso al condominio, sono disponibili posti auto pubblici.

Caratteristiche intrinseche

L'appartamento oggetto di stima è identificato con l'interno 6, posto al terzo piano. Ad esso si accede attraverso una rampa di scale condominiali. Esso confina a nord con l'appartamento interno 7 ed il vano scala, ad est sud ed ovest presenta affacci rispettivamente verso la scuola adiacente, verso il mare e verso Genova.

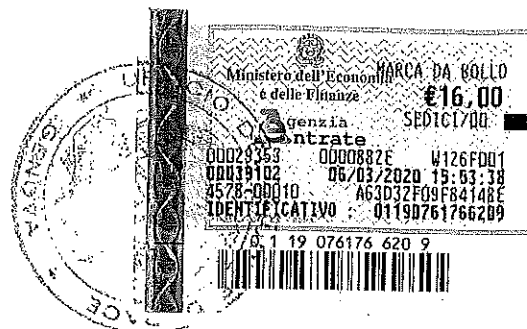
Vista la posizione sopraelevata e non avendo ostacoli frontali risulta essere molto soleggiato e avere un'ottima vista mare.

L'unità immobiliare è composta da 6 vani catastali e da un giardino di 42 mq circa posizionato al piano terra. Entrando nell'ingresso si passa attraverso un corridoio, aperto sui lati, a cucina e soggiorno, che sono uniti in un unico spazio in cui la cucina a isola funge da divisorio delle diverse funzioni e in cui è presente una dispensa dotata di attacchi per lavatrice; due finestre sono esposte ad est e due a sud creando un ambiente estremamente luminoso.

Dalla parte opposta alla zona giorno verso ovest, attraverso il piccolo corridoio che si fonde con l'ingresso, si accede al disimpegno dedicato alla cabina armadio, da cui si entra nelle due camere e nel bagno, risultando la zona notte separata dal resto della casa. Il bagno è esposto a sud e molto luminoso, così come la camera più grande, mentre la camera piccola affaccia ad ovest verso Genova. Tutte le finestre rivolte a sud presentano una vista sconfinata sul Mar Ligure, dallo specchio d'acqua di fronte a Punta Chiappa, nel promontorio di Portofino sino al promontorio di Capo Mele, in provincia di Savona.

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione totale nel 2008. Il progetto prevedeva variazione alla distribuzione interna e il rifacimento totale degli impianti, di cui si allegano le dichiarazioni di conformità.





Inoltre sono stati sostituiti gli infissi, realizzati in legno di Okoumé verniciato bianco, con doppi vetri e a bassa trasmittanza termica così come riportato nella dichiarazione di certificazione energetica del prodotto allegata.

Le finiture sono di buona qualità e di ottima resa estetica: il pavimento è in parquet prefinito rovere con zoccolino basso in rovere nell'intera casa ad esclusione del bagno che è rivestito con grandi piastrelle in gres porcellanato grigio effetto pietra. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con colore bianco ad eccezione della parete est del soggiorno e di un tramezzo del corridoio che sono in colore tortora, della parete di fondo della cucina che è in colore marrone e della parete nord della camera da letto grande trattata con pittura all'acqua OIKOS con effetto decorativo grigio ardesia. Nel bagno due pareti sono rivestite in gres porcellanato fine effetto pietra in un formato a listelli; la parete del lavandino è tinteggiata con una pittura decorativa all'acqua OIKOS con particolare effetto cromatico tendente all'argento. Il bagno è dotato di doccia, wc, bidet e doppio lavabo.

Le porte interne sono di due tipologie: due sono porte a libro in rovere Silk di Ferrero Legno e due sono scorrevoli in MDF verniciato bianco.

Le persiane, sostituite nel 2008, sono in alluminio verniciato verde scuro.

La calderina, alloggiata in un pensile della cucina, produce sia acqua calda sanitaria che acqua calda per il circuito dell'impianto di riscaldamento: di marchio Junkers, installata nel 2008, dotata di libretto di impianto con codice catasto è stata mantenuta costantemente secondo le normative vigenti.

L'altezza interna dei locali è 2,82m per camere e soggiorno, 2,70m per cucina e 2,40m per gli spazi distributivi e parte del bagno, 2,82m la restante parte.

Il giardino, accessibile dalla scalinata che porta all'ingresso condominiale, è sopraelevato su via Roma, esposto a sud con vista aperta sul mare e piantumato con alberi di agrumi (un limone, un pompelmo ed un arancio).

Tutto quanto sopra descritto è facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (cfr All. A).

La superficie lorda commerciale risulta essere di mq 89, come da planimetria dello stato attuale allegata e da pianta di calcolo della superficie commerciale (cfr. All. ti D e C).

Appartamento	85,00 mq $85,00 \times 1,00 =$ mq 85,00
Giardino	4,23 mq $42,30 \times 0,10 =$ mq 4,23

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE **mq 89,23**

3. Identificazione catastale

L'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio Servizi Catastali come segue:.

Foglio 14, Part. 281, Sub. 8, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq 89, Totale escluse aree scoperte mq 89, Rendita € 743,70. Indirizzo via Roma 169, piano T-3, interno 6.

Intestato a RUGGIERI Emma nata a GENOVA il 28/02/1968 (C.F. RGGMME68B68D969G)
Proprietaria al 1000/1000.

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale allegata n. T186631 del 25/02/2020



4. Regolarità urbanistica

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato intorno all'anno 1955; sono stati rilevati i seguenti titoli:

- Denuncia Inizio Attività n°4/ del 2008 prot. n° 284 del 16/01/2008 per ristrutturazione con variazione planimetrica
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n° 16/2020 prot. n° 1344 del 15/02/2020 per chiusura di porta tra bagno e camera.

L'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie di cui sopra e per entrambe è stata presentata relativa variazione catastale.

5. Presupposti estimativi

La stima degli immobili verrà eseguita con una serie di analisi incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato a mq. che verrà moltiplicato per i coefficienti di differenziazione in base alle caratteristiche intrinseche del singolo immobile e successivamente moltiplicato per la consistenza della singola unità immobiliare.

5.1 Criteri di valutazione

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato si precisa che verranno utilizzati due distinti procedimenti. Un procedimento diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico). Nel primo caso i dati verranno reperiti dal mercato, nel secondo caso si farà riferimento al valore reale che il bene produce.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che i beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. Per definire un

prezzo congruo si moltiplicherà il valore unitario trovato con i metri commerciali ricavati dal rilievo. Verranno indicati i valori unitari in base alla destinazione d'uso dell'immobile. Per prevedere il valore di mercato attraverso i procedimenti indiretti, la presente analisi si baserà sul reddito che attualmente l'immobile produce, basandosi sui ricavi ottenuti nell'anno precedente alla stima attraverso locazione a breve periodi.

- **Stima sintetico comparativa**

Riportiamo qui di seguito i parametri economici di comparazione in base ai dati dei maggiori borsini immobiliari nella zona di riferimento, nel semestre antecedente alla data del presente documento, in base allo stato di conservazione buono dell'immobile e della sua destinazione d'uso:

FONTE	VALORE MERCATO €/mq	DI min	VALORE MERCATO €/mq	DI max	VALORE MERCATO €/mq	DI medio
OMI	3.000,00 €		4.400,00 €		3.700,00 €	
FIAIP LIGURIA	3.734,00 €		4.313,00 €		4.023,50 €	
IMMOBILIARE.IT	4.100,00 €		4.600,00 €		4.350,00 €	
MERCATO IMMOBILIARE	-		-		4050,00 €	

MEDIA ASSOLUTA TRA VALORI MINIMI E MASSIMI 4.030,87 €

Calcolo del coefficiente globale correttivo del valore unitario

Il valore unitario medio ricavato precedentemente dovrà essere corretto con un coefficiente globale in grado di adeguare le particolari caratteristiche estrinseche ed

intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte degli osservatori consultati.

Il coefficiente globale K sarà dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i sotto indicati:

K₁ Coefficiente di stato conservativo (ottimo) = 1.00;

K₂ Coefficiente di piano (terzo) = 0.90;

K₃ Coefficiente di posizione ed esposizione (sud/est/ovest) = 1.10;

K₄ Coefficiente di dimensione (tra 61-120mq) = 1.00;

$$K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 = 1.00 \times 0.90 \times 1.10 \times 1.00 = 0,99$$



Valore dell'immobile con procedimento sintetico comparativo

Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario medio	K	VALORE
Appartamento	89,23 mq	4.030,87 €	0,99	356.077,78 €
			VALORE	356.077,78 €

- Stima analitica per capitalizzazione del reddito

Il metodo di stima di tipo analitico per capitalizzazione diretta è basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione:

$$V = \frac{R}{i_0}$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);

R = Reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

i0 = Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta.

Il saggio di capitalizzazione (i0) è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile. La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando, sullo stesso segmento di mercato, un campione di canoni di mercato Rj di immobili di superficie Sj (con indice j=1,2,...m) e un campione di prezzi di mercato Ph di immobili di superficie Sh (indice h=1,2,...n). Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

$$i_0 = \frac{\sum_{j=1}^m R_j}{\sum_{j=1}^m S_j} : \frac{\sum_{h=1}^n P_h}{\sum_{h=1}^n S_h}$$

Rilevati quindi i dati immobiliari utili si estrae il saggio di capitalizzazione nel segmento di mercato nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima.

1.a) Definizioni (linee guida ABI e Agenzia delle Entrate)

Reddito derivante da locazioni brevi

Il decreto legge n. 50/2017 ha introdotto una specifica disciplina fiscale per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo, stipulati a partire dal 1° giugno 2017, che hanno una durata non superiore a 30 giorni: le cosiddette "locazioni brevi". Si tratta di quei contratti conclusi da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, per i quali non vi è l'obbligo di registrazione se non formati per atto pubblico o scrittura

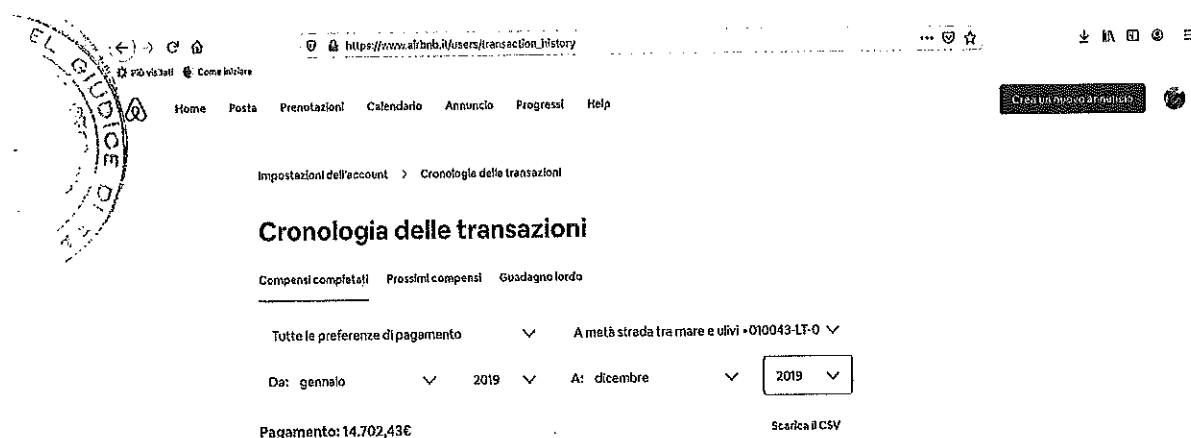
privata (Agenzia delle Entrate)

Saggio di capitalizzazione (ABI)

Il saggio di capitalizzazione è un saggio che converte il reddito di un immobile in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa spontaneamente dal mercato.

1.b) Rilevamento dei dati

Per l'anno 2019, in cui l'immobile è stato locato per brevi periodi sulla piattaforma di Airbnb con l'annuncio 'A metà strada tra mare e ulivi' codice citra 010043-LT-0031, si sono rilevati i seguenti redditi durante l'intero anno:



Determinazione del reddito annuo

Il reddito annuo rilevato nel 2019 attraverso i compensi derivati dagli affitti brevi su piattaforma AIRBNB per l'immobile in oggetto, arrotondato, risulta essere (vedi Fig. 1):

REDDITO ANNUO = 14.700,00 €

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto (Rn) prodotto, pertanto:

<i>Manutenzione (2-6%)</i>	<i>2% (la manutenzione è minima)</i>
<i>Servizi (2-5%)</i>	<i>2% (immobile privato)</i>
<i>Assicurazioni (0,5%)</i>	<i>0,5% (quota media)</i>
<i>Ammortamento (1-2,5%)</i>	<i>1% (meno della media)</i>
<i>Amministrazione (1-3%)</i>	<i>5% (dato reale)</i>
<i>Imposte (21%)</i>	<i>21% (imposta su affitti brevi)</i>

PERCENTUALE TOTALE SPESE IN DETRAZIONE: 31,5%

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$Rn_{\text{annuale}} = 14.700,00 \text{ €} - (14.700,00 \text{ €} \times 0.315) = 10.069,50 \text{ €}$$

Calcolo del saggio di capitalizzazione

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un "Centro di limitata dimensione" sono:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50%
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%
Centri di limitata dimensione	2,00%	6,00%

Considerata la tipologia del bene, si ritiene di dover partire da un saggio pari al 4%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

Caratteristiche posizionali estrinseche;

Caratteristiche posizionali intrinseche;

Caratteristiche intrinseche;

Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	Aggiunte	detrazioni	motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0.00	-0.18	Posizione centrale
Attrezzature collettive	± 0.28	0.00	-0.14	Presenza di attrezzature collettive (scuola, municipio)
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0.00	-0.06	Vincolo paesaggistico
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.08	0.00	-0.04	Scarso inquinamento/verde pubblico e privato abbondanti
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.06	+0.00	0.00	Sufficiente numero di parcheggi
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Panoramicità	± 0.36	0.00	-0.36	Ottima panoramicità
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0.00	-0.20	Prospicienza su mare e ottima luminosità
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0.00	0.00	Piano terzo
Dimensione spazi coperti/scoperti	± 0.06	0.00	0.00	Sufficiente
Grado di finitura interna ed esterna/Livello tecnologico	± 0.16	0.00	-0.05	Qualità discreta
Necessità di manutenzione interno/esterno	± 0.12	0.00	-0.04	Buono interno, sufficiente esterno
Età dell'edificio	± 0.10	0.00	-0.04	12 anni dalla ristrutturazione
Produttività in funzione della superficie			-0.02	Superficie da 80 a 90 mq
TOTALE		0,00	-1,13	-1,13

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00% con un'aggiunta complessiva di -1,13%, il saggio di capitalizzazione (i) per la stima analitica sarà pari al 2,87%.

Ne deduciamo il valore del bene in funzione della stima per capitalizzazione di reddito:

$$V = R_n/i = 10.069,50/0,0287 = \mathbf{350.853,65 \text{ €}}$$


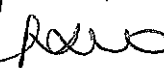
6. Conclusioni

In base a quanto esposto nella presente relazione di stima, all'attività di indagine, all'analisi ed elaborazione dei dati, è nostra opinione che il Valore di Mercato dell'immobile ubicato in Pieve Ligure, Via Roma 169/6, con riferimento alla data odierna, possa essere la media tra i valori precedentemente ricavati con i due metodi estimativi:

$$V_m = (\text{€ } 356.077,78 + \text{€ } 350.853,65) / 2 = \text{€ } 353.465,71 \text{ arrotondabile a } \mathbf{355.000,00\text{€}}$$

Ritenendo di avere assolto l'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegno il presente parere, con i relativi allegati, per gli usi del caso e pronto, se richiesto e necessario, per l'asseverazione nei termini di Legge.

Genova, 6 marzo 2020

In fede
Arch. 


GIUDICE DI PACE di GENOVA
VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cronologico n°. 2098/20

Addi..... 09 MAR. 2020 davanti al sottoscritto Direttore amministrativo

/Funzionario è comparso il sig.ra Claudia Bixio

nato a Genova il 29/01/1970

identificato/a a mezzo di c.i. N° AV4345777

rilasciato da Comune di Genova il 04/02/2015

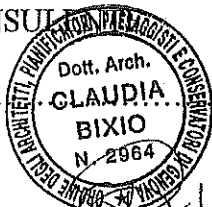
Il quale chiede di asseverare una perizia.

Il Direttore amministrativo/ Funzionario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il/la comparente al giuramento, che egli presta ripetendo la formula "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'"

Del che viene redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONSULENTE



IL FUNZIONARIO
(Claudio Parodi)



