

ARCHIVIO STORICO PADRI SOMASCHI - GENOVA

ASPS - GE

Ar. 21

*Creusauo
Scandoglio di firma della
Villa "Madalena" in Creusauo*

S C A N D A G L I O D I S T I M A

D E L L A

V I L L A " M A D D A L E N A " "

I N

A R E N Z A N O

PERIZIA SOMMARIA

del valore della VILLA MADDALENA in Arenzano

UBICAZIONE

Chi viene da Ventimiglia , prima di raggiungere Arenzano ove la strada ridiscende verso il mare, trova , sulla tangente dell'ultima curva , esternamente cioè alla sua sinistra , una villa dall'aspetto piuttosto sontuoso , perchè archettonicamente decorosa e fronteggiata da un parco con belle piante d'alto fusto.

Se però l'attenzione si sofferma , apparisce subito lo stato di grave abbandono del fabbricato la cui parte esteriore con la mancanza dei vetri a tutte le vetrate e con gli infissi sconnessi rivela la corrispondente situazione interna.

Topograficamente pur essendo elevata sul mare di qualche decina di metri la posizione è dominata dai terreni collinosi circostanti tanto che solo i piani alti vedono il mare.

La fronte principale verso l'Aurelia guarda a S.O.

CUBATURA

La villa è lunga circa m: 38, larga 10 e alta 12 più un avancorpo terminante a terrazzo che prolunga la fronte di altri quattro metri ed alte m: 6 circa.

La cubatura dunque si aggira sui mc. 4800.

PARCO

Il parco ha un'estensione a cultura arborea intensiva nel tratto fronteggiante la casa; ed una meno arborea sul fianco a valle.

Nel complesso misura circa 6.000 mq.

Conferisce decoro al fabbricato (e di ciò si tiene implicito conto nel valore dei vani), ma non produce reddito.

PIANI

La casa consta di un piano a terra, un ammezzato, un primo piano ed un secondo piano.

Termina verso monte con la cappella privata che occupa tutto lo spessore della villa menò la parte competente alla scala ed ha una fronte di circa 5 metri; anche di questa si tiene conto nel grado di decoro della villa onde il suo valore risulterà implicitamente incluso nella somma relativa ai complessivi vani.

a) - piano terra

dalla "Halle" di ingresso verso il parco si accede a sinistra in un vano di fondo scala: per quest'ultima si accede esclusivamente al piano nobile.

Dalla "Halle" lato destro si accede a due vani intercomunicanti e volgenti verso S.O. Cioè sulla facciata principale.

Sulla parete frontale della "Halle" si apre un salottino rivestito alla giapponese e altri due vani intercomunicanti destinati a legnaia e magazzini. Tutti in pessime condizioni, coi muri inumi-

diti da perdite d'acqua e con i pavimenti in parte mancanti ed in parte sconnessi.

Dal fianco a valle si accede ad altri quattro vani.

Nel complesso sono 12 vani tutti in stato di deplorabile abbandono. La "Halle" manca fra l'altro di tutti i vetri delle grandi tre arcate chiuse a ferrate.

b) - ammezzato

è compreso tra il piano terra ed il primo piano (nobile): ha funzioni di piano di servizio cui si accede dalla fronte retrostante che è percorsa da una stradiciuola pubblica strettissima pavimentata a mattoni di coltello. La scala di servizio stretta, incomoda, e i suoi gradini sono caratterizzati da stretta pedata e forte alzata. L'ammezzato consta di nove vani piccoli e bassi pavimentati in ardesia. Stabiliture vetuste.

c) - primopiano

vi si accede dalla "Halle" per il vano di fondo scala (androne) per la scala principale ricavata sulla testata della cappella.

Dalla scala si entra nel grande e bel salone di ricevimento sulla cui parete di fondo si apre un lungo corridoio centrale che percorre assialmente tutto il fabbricato e svincola a sinistra e a destra complessivamente 8 vani.

Termina con la vetrina d'accesso alla terrazza. Lo stato di talè vani è ancora abbastanza civile, ma non certo esente da necessità di restauri.

d) - secondo piano

Non è un piano signorile ed è destinato come l'ammezzato all'alloggio del personale di servizio.

Vi si accede infatti per la scala posteriore, quella stessa che immette nell'ammezzato e che traversando in altezza il piano nobile immette anche su questo con una porticina di servizio.

Consta di nove piccoli vani pavimentati in massima a mosaico rustico ed anche questo in mediocrissimo stato.

e) - complesso vani

Complessivamente dunque dovrebbero contarsi 38 vani, ma la piccolezza di alcuni consiglia valutare il loro numero in 36 utili.

SITUAZIONE STATICA

L'ossatura murale è ancora in discrete condizioni di resistenza : non si notano gravi lesioni ; il tetto è in ardesia pesantissima . I bassi solai, a volta .

Come si è accennato una perdita del tubo d'acqua potabile ha danneggiato seriamente l'ossatura N.E. .

Gli intonaci , specie quelli del piano terra , sono in massima parte da rinnovare .

INFISSI

Sono 54 infissi di finestra tutti da smontare , restaurare e verniciare . I tre grandi infissi di ferro per le arcate del=

5

la "Halle" devono essere provveduti di vetri e verniciati.

I 45 infissi di porta sono in condizioni mediocri e vanno restaurati e verniciati.

CRITERI DI STIMA

Trattandosi di stima sommaria (scandaglio) si adotta il metodo a valore di vano medio, con detrazione delle spese di restauro, poi si controllerà il risultato con qualche altro metodo pure sommario, per esempio : prezzo a metro cubo vuoto per pieno

La stima " a sito e cementi" non è, per ora, possibile, essendo lo scrivente ancora in attesa dei disegni tecnici della casa : piante, sezioni, prospetti, particolari, planimetrie ecc.

Le sole piante recentemente pervenute non sono sufficienti per il calcolo della cubatura.

Uditi vari impresari, e compiuto, ai fini dell'inchiesta sui prezzi locali un accesso al Municipio di Arenzanoove è stato possibile conferire con amministratori e funzionari competenti in materia, si è potuto appurare che oggi, volendo costruire in Arenzano una casa in cui vani abbiano le medie dimensioni analoghe a quelle in esame (3,8 X 3,5 X 3) della cubatura risultante di mc. 40 di vuoto, la casa costa dalle 270.000 alle 290.000 lire per vano, computando in due vani cucina, corridoi, W.C., ripostiglio e qualunque altro vano di servizio.

Bene dunque si è ritenuto ridurre a 36 i vani utili.

Il detto costo 270.000 -290.000 lire a vano medio, compresa

6

l'area coperta è sbalorditivamente buona , ma contrasta troppo con quelli molto più elevati vigenti nelle piazze di Genova, Milano , Torino , ove un vano costa oltre 650.000 al costruttore e si vende a 750.000 + 800.000 lire .

Tale svarione è stato ogetto di ulteriore inchiesta che però ha confermato su per giù le cifre anzidette come risulta dalle seguenti notizie :

Le case popolari di recente costruzione sono affittate a lire 14.000 a vano annuo e sono costate L. 2.600~~e~~ al mc. , corrispondenti a Lit. 330.000 a vano utile .

Tali cifre spostano quelle precedenti di appena il 12 % in più ; ma in compenso stabiliscono un limite superiore reale al quale la presente stima può fare riferimento con le naturali prudenti considerazioni sulla vetustà .

Se si pensa che ogni mc. di vuoto corrisponde a mc. 2,7 di vuoto per piano e che nel caso specifico per avere $40 \times 36 = 1440$ mc. di vuoto utile la casa cuba mc. 4.800 con un rapporto di ~~3,3~~ 3,3 (in causa però della Cappella) , apparisce giusto ritenere che per ogni 40 mc. di vano vuoto occorra costruire 110 mc. di vuoto per piano incontrando una spesa di $2.600 \times 110 = \text{Lit. } 286.000$ Per tenere anche conto del decoro conferito dal Parco e dalla Cappella si eleva tale cifra a Lit. 300.000=.

A titolo di secondo controllo prendiamo in esame l'affitto vigente sul posto nella misura di Lit. 14.000 a vano annuo .

Il vecchio saggio di capitalizzazione del 100/7 si eleva al 100/4,5 per tener conto degli attuali saggi d'interesse e sconto presso le banche, da cui risulta che capitalizzati al 100/4,5 Lit. 14.000 corrispondono a un capitale lordo di Lit. 311.000 ben riducibili a L. 290.000 per tener conto degli oneri fiscali e di proprietà .

Dunque assumendo come misura base del prezzo a vano di Lit. 300.000 si è nel giusto per entrambe le parti.

CORRELAZIONE TRA I PREZZI DEI FABBRICATI NUOVI E QUELLI ATTRIBUITI
ALLA CASA IN ESAME

Per rendere efficiente il fabbricato occorre parziale rifacimento secondo le proporzioni più oltre stimate , distutto ciò che non sia ossatura murale .

A tal fine si tiene conto che se tale proporzione fosse , per ogni opera a misura , del cento per cento:

| | | |
|----------------------------------|-----------------------------|------|
| i pavimenti incidenti | sul valore totale per circa | 11% |
| gli intonaci | " " " " " " | 13% |
| le tinteggiature e decorazioni | " " " | 2% |
| i gradini in marmo | " " " | 3% |
| gli infissi | " " " " " | 7% |
| gli impianti sanitari | " " " " | 2,5% |

gli impianti luce incidono sul Val. tot. per circa il 0,5%
 " " riscaldamento " " " " " " " 16%

Ma non tutti i pavimenti, intonaci ecc.. sono da rifarsi e le percentuali che seguono sono l'esito d'un accurato esame sullo stato di ogni struttura.

Pertanto occorre incidere sulla somma vano di Lit. 300.000 in base alle seguenti quote :

| | | | | | |
|-----------------|------|-------|------|--------|------|
| Pavimenti | 70% | dell' | 11% | pari a | 7,7% |
| Intonaci | 50% | " | 13% | pari a | 6,5% |
| Tinteggiatura | 100% | " | 2% | pari a | 2% |
| Gradini | 80% | " | 3% | " " | 2,4% |
| Infissi | 70% | " | 7% | " " | 4,9% |
| Imp. sanitari | 100% | " | 2,5% | " " | 2,5% |
| Imp. luce | 100% | " | 0,5% | " " | 0,5% |
| " riscaldamento | 100% | " | 16% | " " | 16% |

Totale delle detrazioni 42,5%

L'ossatura murale grava in genere sui fabbricati civili per il 45% , quella in esame è molto vecchia ed in parte umida, le membrature portanti in legno sono pare vecchie.

Si applica il coefficiente 1/4 alla quota assoluta del 45% pari ad una detrazione del 11,25% che sommato al precedente 42,50 % forma un totale detraibile del 53,75%.

Onde il prezzo medio di Lit. 300.000 vano si riduce a Lit.:

$$L. 300.000 - \frac{300.000 \times 53,75}{100} = 138.050$$

9

e per i 36 vani = Lit. 4.995.000

----- o -----

Questo importo che ha un valore sommario , indicativo , orientativo , vuol significare che il valore del fabbricato si aggira sui 5 milioni. Ma non possono essere taciute alcune circostanze di fatto , in parte diremo così, sentimentali e in parte giuridiche che incidono ancor di più sul valore.

Essere al mare e non vedere il mare , è un requisito positivo per alcuni , ma per la stragrande maggioranza è negativo. Essere in riva al mare e finire in una valletta, al di sotto del livello stradale è certamente un requisito negativo . L'acquirente vedrà qual peso possano avere queste considerazioni nel gioco delle trattative . Inoltre il piano terra , l'ammezzato e l'ultimo piano sono affittati: il venditore dice che , eccetto uno, tutti gli altri inquilini sono disposti a lasciar liberi i locali in caso di vendita, ma quand'anche questa ottimistica previsione si verificasse è evidente che un solo inquilino, sia pure, basterebbe a compromettere quella libertà d'uso dello stabile , che è requisito indispensabile per chiunque acquisti.

Sarebbe bene pertanto che, in sede di trattative, venisse esplicitamente stabilito che la vendita avviene a stabile libero vuoto .

000000-----0000000000