


	<p>PROVINCIA DI SAVONA Settore Gestione della Viabilità, Edilizia ed Ambiente</p>	
---	--	---

STIMA VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SAVONA
Via Amendola civ. n. 10
(Ex C.F.P. Varaldo)

<p>Tecnico estimatore: geom. Elena Giancarlo</p>	
---	--

Marzo 2020

1. Premessa

La sottoscritta, geom. Elena Giancarlo, iscritta al al n.1589 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Savona , avente studio in Savona, corso Italia civ. n. 11/1, in qualità di tecnico incaricato dalla Provincia di Savona, quale proprietaria dell'immobile oggetto di stima, redige la seguente valutazione immobiliare con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare sito in Savona al civico 10 di via Amendola.

L'ente ad oggi, risulta essere unico proprietario del cespite in oggetto, composto da un fabbricato di cospicue dimensioni (vincolato ad una destinazione d'uso pubblica) , inutilizzato a seguito del trasferimento degli uffici Provinciali in un'altra sede e da un'area pertinenziale, in parte sistemata a parco.

A seguito della decisione presa da parte dell'Ente di alienare il cespite immobiliare(*), dando per scontato il disinteresse di un soggetto privato all'acquisto di un immobile gravato da un tale vincolo di destinazione, gli uffici tecnici provinciali hanno redatto una "**proposta di valorizzazione e di alienazione**" volta, grazie all'inserimento del cespite nell'Ambito di Piano Urbanistico Comunale circostante, a cessare il vincolo di destinazione d'uso prevista dal P.U.C.

La proposta è stata presentata al Comune di Savona con istanza prot. n. 46345 del 22/09/2016.

Gli uffici comunali, a seguito della presa in visione della proposta, con nota del 18/10/2016 hanno richiesto di integrare la pratica con una stima di massima dell'incremento di valore che avrà il cespite immobiliare conseguentemente all'accoglimento della proposta stessa.

La richiesta è motivata dall'art. 29 comma 2 L.R. 37/2011, da cui si evince che il provvedimento di approvazione del programma di cui al comma 1 del medesimo art. 29 deve indicare la percentuale pari al 10% dell'incremento di valore da ricavarsi dall'alienazione degli immobili che andrà al Comune interessato.

Stante quanto sopra, in primo luogo, si è predisposta la stima del possibile valore di mercato del cespite immobiliare conseguente all'approvazione del Programma, ipotizzando quindi una riconversione dello stabile e delle pertinenze ad uso residenziale ed utilizzando il metodo di stima per "valore di trasformazione".

Ottenuto il primo valore di riferimento (ved. relativa stima agli atti dell'Ente provinciale) si redige la presente stima al fine di attribuire al cespite un valore in base alla peculiare destinazione d'uso esistente.

(*) Vedi Programma delle alienazioni e delle valorizzazioni Art. 29 L.R. 27/12/2011

2 - DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

2.1 Caratteristiche generali della zona

Il cespite immobiliare si trova nel quartiere della Villetta, a levante del centro storico, verso le Albisole. Il quartiere, sviluppatosi sul finire dell'800, occupa la zona collinare compresa tra il Convento dei Cappuccini, a monte, e dalla via Aurelia ed il complesso del San Giacomo sul lato mare. Sino ai primi anni del '900 costituiva il limite orientale della città, tangibilmente rappresentato dai tralicci della Linea Funiviaria Savona - S.Giuseppe.



Intorno al 1950 con la costruzione del nuovo Ospedale iniziava la fitta urbanizzazione della confinante collina di Valloria che spostava il confine del centro abitato ulteriormente verso levante. Nelle vicinanze dello stabile e del suo parco la densità abitativa è contenuta rispetto all'adiacente collina, tanto che si possono trovare ancora diverse aree verdi, sia pubbliche come nel caso del vicino vivaio comunale, che private, come nel caso dei giardini della sottostante casa di riposo. Nell'insieme il quartiere gode di una buona esposizione.

La tipologia edilizia prevalente in zona è costituita da edifici residenziali di qualità medio alta, sia villini che condomini, costruiti in prevalenza a partire da fine '800 sino agli anni '60 del '900.

Via Famagosta, la cui carreggiata segna tutto il confine Sud del cespite, collega la via Aurelia con il quartiere di Valloria.

Negli ultimi anni la zona circostante il cespite in oggetto ha visto considerevoli cambiamenti dovuti sia ai lavori che hanno interessato la Linea Funiviaria Savona-S.Giuseppe che alla realizzazione del nuovo tracciato dell'Aurelia Bis tra Albisola e Savona.

Sino all'anno 2013 il tracciato delle funivie, utilizzate per il trasporto nell'entroterra del minerale scaricato in porto, attraversava tutto il quartiere salendo dalla darsena sino al crinale.

Alcuni dei tralicci della linea si trovavano a breve distanza dal cespite così come i due cavalcavia in cemento armato che proteggevano le vie Amendola e Famagosta nei tratti sottostanti la linea funiviaria.

La costruzione del nastro trasportatore sotterraneo che ora collega la darsena alla sottostazione in cima al crinale ha permesso la demolizione di tutto il tratto di funivia aerea che saliva dal porto al crinale stesso, la cessazione delle attività nella sottostante stazione funiviaria dove veniva sbarcato il minerale ed infine la demolizione dei due sottopassi ormai inutili.

Terminati i lavori, per lo stabile oggetto della stima, ne è derivato un sensibile miglioramento dell'esposizione, soprattutto per gli affacci verso Via Turati.

Per quanto riguarda la realizzazione dell'Aurelia bis, al termine dei lavori, il previsto svincolo in zona Miramare, a breve distanza dal cespite immobiliare in oggetto, conetterà il nuovo tracciato con la vecchia Aurelia. Il traffico veicolare nelle vie circostanti il cespite, tutte a senso unico, è contenuto dato che per il collegamento tra il centro città e l'ospedale o le Albisole è privilegiata la via Aurelia. I pochi stalli per la pubblica sosta rendono invece difficoltosa la ricerca di un parcheggio.

Gli esercizi commerciali nelle vicinanze sono per lo più piccole attività di quartiere; comunque il cespite si trova a non più di 1 km in linea d'aria dal centro città e da tutti i servizi essenziali, compresi scuole, stazioni ferroviarie, ospedali e centri commerciali. I collegamenti pubblici con il centro sono garantiti da linee di autobus con fermata nei pressi; per i collegamenti autostradali la più vicina uscita è quella della A10 di Albisola, a circa 3 km.

2.2 – Caratteristiche generali del cespite immobiliare e confini

Il cespite è costituito da un lotto di terreno grossomodo triangolare di **4.982 mq** complessivi, interamente circondato da muri ed al cui centro si erge lo stabile. Il terreno, sistemato prevalentemente a verde, è posto in leggero pendio verso il mare ed è delimitato a monte da via Amendola, a valle da via Famagosta e sul lato corto verso Savona dalla breve via Gentilricci, che collega le due strade maggiori. Adiacenti al cespite o compresi nel suo perimetro, ma esclusi dalla presente stima, si trovano i seguenti fabbricati di proprietà della Provincia di Savona:

- Stabile dato in affitto all'Asl con accesso indipendente da via Amendola ed annessa piccola corte pertinenziale. L'immobile è fruito indipendentemente dal cespite in oggetto.
- Piccolo stabile con annesso magazzino posti sul confine con via Amendola, ma compresi all'interno dei muri che delimitano la proprietà. Utilizzato un tempo come alloggio del custode ha accesso dalla pubblica via ed è anch'esso fruibile in maniera indipendente.



"A" Stabile in oggetto - "B" Parco e terreno annesso - "C" ex casa custode - "D" stabile in affitto ASL - "E" Accesso da via Amendola "F" cabina ENEL - La linea gialla delimita il cespite immobiliare oggetto di stima

I confini del cespite immobiliare sono quindi:

Nord : proprietà provinciale ora in affitto all'ASL (fg. 57 mappale 111);

Est : via Famagosta;

Sud : via Gentilricci;

Ovest : via Amendola ed ex alloggio del custode (fg. 57 mapp.li 98-99)

2.3 – Descrizione puntuale dello stabile e delle aree circostanti

Notizie generali sul fabbricato

E' stato costruito dalla Provincia tra il 1932 ed il 1935 per ospitare il brefotrofo provinciale. Al suo interno si trovavano i servizi essenziali all'attività quali la cucina, lavanderia etc. oltre ai laboratori ed i dormitori. L'area di pertinenza era sistemata prevalentemente a giardino con presenza di alberi di varie essenze.

Dal 1978 lo stabile era riconvertito ad asilo, con esecuzione dei lavori necessari.

Tra il 1990 ed il 1996 il fabbricato e l'area circostante furono oggetto di estesi lavori di ristrutturazione finalizzati alla conversione dello stabile in sede del "Centro di Formazione Professionale F. Varaldo".

I lavori, necessari per la creazione di uffici e moderni laboratori d'informatica, vedevano la manutenzione dell'intero stabile sia all'esterno (facciate, copertura, serramenti) che all'interno (pavimenti, servizi igienici, impianti elettrico, igienico sanitario, impianto elevatore).

Al termine dei lavori si procedeva anche alla sistemazione delle aree esterne e dei muri di confine.

Nel 2009, cessate le funzioni legate all'attività didattica, lo stabile fu occupato da uffici distaccati della Provincia, con esecuzione di alcuni lavori di impiantistica (impianto di riscaldamento/raffrescamento).

Nell'Aprile 2015 tutti gli uffici sono stati trasferiti presso la sede dell'Ente in via Sormano, pertanto alla data della presente perizia lo stabile e le sue pertinenze sono inutilizzate ed impresenziate.

Nonostante i vari cambi di destinazione d'uso ed i lavori conseguenti non ci sono state modifiche di rilievo alla sagoma ed all'ingombro originari.

Dimensioni, caratteristiche tipologiche e strutturali, finiture esterne

Il fabbricato ha pianta rettangolare con dimensioni di circa m. 31,40*17,20 ed è orientato sull'asse S/O – N/E.

Si sviluppa su quattro piani, con il pianterreno parzialmente seminterrato sul lato monte. La copertura del fabbricato è piana, non praticabile.

La linearità delle facciate è interrotta sulla mezzeria dei due lati maggiori rispettivamente dal corpo del vano scale sul lato monte e da balconi verandati sul lato mare (uno per piano tranne al pianterreno dove il perimetro del soprastante balcone è porticato) ed infine dalla grande terrazza praticabile dell'ultimo piano.

L'esposizione è di pregio, con vista aperta sull'antistante area verde di proprietà e verso il mare.

L'accesso principale allo stabile si trova sulla facciata lato via Amendola. Dall'ingresso si accede all'atrio del vano scale ed all'ascensore. La struttura dello stabile, per quanto è stato possibile accertare, è in muratura portante mista in laterizio e pietrame, con solai in travetti e pignatte di laterizio.

Le facciate sono state intonacate e tinteggiate a seguito dei lavori degli anni '90, senza modifiche alle dimensioni ed alla posizione delle bucaure. La distribuzione interna è lineare: dal portone di ingresso principale lato via Amendola si accede all'atrio del vano scale ed all'ascensore che collegano tutti i piani dello stabile. Ad ogni piano un corridoio centrale disimpegna i vari locali posti sul perimetro dello stabile. Sui corridoi si aprono le porte di accesso alle batterie dei servizi igienici e lo sbarco dell'ascensore.

Il piano seminterrato, dove si trovano anche la centrale termica ed il locale macchine dell'ascensore, è provvisto di un'intercapedine lungo tutto il lato monte.

Il sovrastante piano, leggermente rialzato rispetto al piazzale d'accesso, è completamente fuoriterra sui restanti lati rispetto al sottostante parco.

Il primo piano, durante i lavori di ristrutturazione e per agevolare l'accesso a portatori di handicap, è stato collegato tramite una passerella con la fascia di terreno parallela a via Amendola (posta a quota leggermente inferiore).

L'ultimo piano ha una minor superficie utile coperta a causa della già citata terrazza di circa mq 140 compresa nel perimetro dell'edificio e posta al centro della facciata, con vista sul giardino.

Finiture interne del fabbricato

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura con zoccolo battiscopa in tutti i locali, tranne al primo piano dove in alcuni vani si trova ancora la pavimentazione con piastrelle tipo mosaico del brefotrofo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, solo i bagni hanno pareti rivestite con piastrelle. La scala ha pedate ed alzate in marmo. All'interno dei servizi igienici è stato ricavato ad ogni piano un bagno per portatori di handicap.

Tutti i locali ed gli spazi di collegamento sono controsoffittati con plafoniere incassate nel controsoffitto, tranne che per alcuni vani al piano seminterrato. Le porte interne sono in legno tamburato, di recente installazione, oppure REI per i locali dove vigevano le prescrizioni date dalla normativa antincendio. I serramenti esterni sono tutti in alluminio, a doppia anta, provvisti di vetrocamera e privi di persiane. Internamente sono tutti dotati di tapparelle in plastica alloggiata in apposito cassonetto. I portoni di accesso allo stabile hanno tutti maniglione antipanico.

Impianti

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica, telefonica e di distribuzione del gas ed è collegato alla rete fognaria comunale. I pozzetti di raccolta delle acque piovane sono anch'essi collegati alla rete comunale delle acque bianche.

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica è sottotraccia ed è stato completamente revisionato ed implementato in occasione del trasferimento degli uffici provinciali nello stabile. L'ascensore ha azionamento idraulico con portata massima di 900 kg (12 persone).

Nel 2009 è stato installato un impianto di riscaldamento e raffrescamento dell'aria, formato da unità esterne motocondensanti ad alimentazione elettrica dislocate sulla copertura e da unità interne a incasso dislocate a soffitto. Il solo piano seminterrato con il corpo scale ed i servizi igienici sono ancora riscaldati da radiatori in alluminio alimentati dalla caldaia a gas metano che si trova nella centrale termica del seminterrato. Per l'aumento della richiesta di energia elettrica dovuto al trasloco degli uffici provinciali nel 2009 è stata posata, nella fascia di terreno lato via Amendola, una nuova cabina Enel di trasformazione MT/BT (m.le 535).

Nel 2015 è stato installato sulla copertura dello stabile un impianto fotovoltaico connesso in rete della potenza non inferiore a 10,92 kWp per la produzione di energia elettrica. Nell'area di sosta lato via Amendola sono state invece installate pensiline fotovoltaiche per una potenza in immissione di 2,5 Kw per ricaricare le batterie dell'auto elettrica a servizio degli uffici provinciali. Tutto l'impianto al momento è ancora da allacciare alla rete BT. Lo stabile è dotato anche di impianto antincendio.

In data 05/11/2015 è stato rilasciato **l'attestato di prestazione energetica n. 51220** relativo all'immobile. Ai fini della prestazione energetica globale l'edificio ricade in **classe "G"**.

Aree circostanti il fabbricato

Trattasi dell'area verde a confine con le vie Famagosta e Gentilricci e delle zone destinate a parcheggio o circolazione interna circostanti lo stabile sul lato verso via Amendola, per una superficie di circa **4.397 mq.** complessivi (sedime dello stabile e cabina ENEL esclusi).

L'accesso carrabile e pedonale si trova sull'incrocio tra le vie Amendola e Gentilricci ed è chiuso da un cancello elettrico. Da questo si accede al piazzale antistante lo stabile e, costeggiandone la facciata lato monte, si arriva all'area di sosta lato levante delle dimensioni di circa mt 30 x mt. 12. Tutta questa parte di proprietà è pavimentata con blocchetti di porfido. Parallela a via Amendola ed a quota superiore al piazzale si trova una particella di terreno, sorretta da muri in pietra sul lato verso mare, dove è stata ricavata la cabina elettrica a servizio dello stabile, al suo margine di levante si trova l'ex alloggio del custode. Alla particella (m.le 535) vi si accede da Via Amendola grazie ad un passaggio pedonale. La restante parte della proprietà è formata da un'area sistemata a prato e piantumata con diversi alberi di alto fusto (pini marittimi, palme etc.), in leggero pendio verso la sottostante via Famagosta. Tutti i confini della proprietà sono delimitati o da muri di contenimento, come nel caso delle vie Gentilricci e Famagosta, o da muri in elevazione nel caso di tutto il tratto a confine con via Amendola.

Conclusioni finali sullo stato manutentivo del cespite immobiliare

L'immobile, nonostante la sua vetustà, è stato oggetto nel corso degli anni e sino al 2015 di una costante manutenzione. Si può quindi affermare che lo stato di manutenzione generale del fabbricato e degli impianti, per quanto è stato possibile constatare alla data della presente stima, è ancora soddisfacente.

3 - CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Nella tabella sottostante è riportata la Superficie Lorda Vendibile (**S.L.V.**), comprensiva dei muri interni per intero e dei muri perimetrali. Le pertinenze (terrazza) sono ricondotte alla superficie virtuale.

Descrizione	Superficie Lorda Vendibile
P.S1 + P.T. + P.1 + P.2 (esclusa terrazza)	2125 mq
Terrazza piano secondo	(138 mq x 0,25) = mq. 35
TOTALI FABBRICATO	2.160 mq

Il **Volume Lordo** dell'intero stabile è pari a **8.500 mc ca.**

L'area esterna totale è di **4.397 mq.**

4 - PROVENIENZA - SERVITU'

La Provincia di Savona è unica proprietaria del cespite immobiliare in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita in data 10/12/1927 rep. n. 14549, registrato a Savona il 27/12/1927 al n. 971.

Si nota che nell'atto del 1927 lo stabile è descritto come una "palazzina" di due piani, verosimilmente demolita nel 1935 per la costruzione del brefotrofico provinciale.

- Per il solo mappale 33 (striscia a ridosso di via Gentilicci, ora parte integrante del parco) : Atto di compravendita in data 05/03/1934 rep. n. 2034 registrato a Savona il 24/03/1934 al n. 1885.

L'installazione della cabina elettrica ha comportato la costituzione di servitù' di elettrodotto a favore di ENEL distribuzione S.p.a come da Deliberazione N. 167 del 09/06/2009.

5 - DATI CATASTALI



Fabbricato principale :

Al Nuovo Catasto Terreni : **Foglio 57 mappale 29** Ente Urbano superficie mq. 1075

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano : **Foglio 57 mappale 29** categoria B4 classe 1 consistenza 5038 mc.

Rendita catastale € . 7.545,56.

Cabina elettrica :

Al Nuovo Catasto Terreni : **Foglio 57 mappale 535** Ente urbano superficie mq. 10

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano : **Foglio 57 mappale 535** cat. D1 Rendita catastale € 134,00

Terreno di pertinenza :

Al Nuovo Catasto Terreni :

Foglio 57 Mappale 591 qualità Frutteto irriguo cl.1 superficie mq. 2931 R.D. € 96,88 R.A. € 49,20

Foglio 57 Mappale 33 qualità Pascolo classe Unica superficie mq. 960 R.D. € 0,55 R.A. € 0,10

Foglio 57 Mappale 600 qualità Frutteto irriguo cl.1 superficie mq. 6 R.D. € 0,24 R.A. € 0,10

6 - ESAME URBANISTICO

6.1 – Autorizzazioni

Lo stabile fu costruito su progetto depositato in Comune in data 13/01/1932 a firma dell'Ing. Giovanni Leoni.

Nel 1978 con concessione edilizia n. 84/1978 prot. 18112/1345 l'Amministrazione Provinciale fu autorizzata ad effettuare i lavori necessari per insediare un asilo.

I lavori del 1996, che non comportarono aumenti di volume dello stabile o modifiche alla sagoma, furono oggetto di due comunicazioni, rispettivamente in data 25/01/1996 prot. n. 3073 e in data 02/10/1996 prot n. 34814.

Ulteriori lavori di manutenzione allo stabile ed alle aree esterne (sistemazione muri, circolazione interna al complesso) furono oggetto di comunicazione in data 25/06/1999 prot. n. 22278.

6.2 - Norme di conformità, P.T.C.P, vincoli

Situazione urbanistica attuale

Il cespite immobiliare ricade nell'Ambito **R17 denominato San Giacomo – Valloria** del P.U.C, ambito per il quale è previsto quale obiettivo generale della disciplina :

*“Prevalente indirizzo di pianificazione è la **riqualificazione** dell'ambito sviluppatosi in modo eterogeneo con presenza prevalente di edifici residenziali, di epoca e caratteristiche diverse (di pregio quelle di più antico impianto con giardino annesso) molto più carenti di qualità gli edifici plurifamiliari più recenti, puntando alla manutenzione e salvaguardia del sistema del verde privato ed alla ridefinizione ed integrazione del verde negli spazi pubblici.*

Salvaguardia delle preesistenze di verde privato, da integrarsi con il recupero dei percorsi storici (“crose”) e con l’inserimento di almeno un percorso meccanizzato di risalita.”

L'edificio in oggetto è individuato quale **dotazione di standard urbanistici, servizi pubblici e privati** in quanto appartenente alla categoria di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968 "aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre" e contraddistinto dalla sigla **S17.24** Via Amendola, Proprietà: Provinciali, superficie mq. 3.685, Riferimento: Istituto provinciale dell'Infanzia; centro "Varaldo" di formazione.

7 - LA VALUTAZIONE

Scopo della seguente stima è quello di determinare il valore del cespite, gravato dal vincolo di destinazione d'uso esistente, senza tenere conto della proposta di valorizzazione già avviata.

Con il valore ottenuto, conoscendo il valore di mercato desunto dalla stima per "valore di trasformazione" citata in premessa, si potrà quindi determinare l'aumento di valore del cespite conseguente alla proposta di valorizzazione, e di conseguenza, ottemperare a quanto richiesto dal comune di Savona con la già descritta nota del 18/10/2016.

Prima di procedere alla stima, si precisa che il metodo di stima utilizzato, "**per valore di ricostruzione deprezzato**" è quello comunemente utilizzato per un giudizio di congruità circa la compatibilità economica di una determinata operazione immobiliare, ovvero per individuare un valore al di sopra del quale la parte acquirente ha maggior convenienza a costruire un nuovo immobile e al di sotto del quale la parte venditrice non ha più convenienza alla vendita.

Nel caso specifico, il giudizio di congruità non deriva da una reale necessità di trasferimento del bene nella situazione urbanistica esistente, ma il procedimento si ritiene equo ed applicabile per l'ottenimento del valore richiesto dal Comune di Savona prima dell'effettiva vendita.

Ciò premesso, è ampiamente riconosciuto che la stima di un immobile a destinazione pubblica si presenta come la più complessa da svolgere.

Il cespite in oggetto, gravato da un vincolo di destinazione d'uso pubblico, costituisce infatti un'anomalia rispetto alle stime tradizionali in quanto per le sue caratteristiche intrinseche non presenta un mercato da cui trarre parametri utili per una sua stima sintetico-comparativa ed anzi, di fatto, si sottrae ad ogni libero mercato.

Tali situazioni, caratterizzate dall'assenza di un mercato immobiliare di riferimento, vengono definite come contrattazioni prossime al "monopolio bilaterale" in cui a fronte di un solo venditore (Provincia) corrisponde un solo possibile compratore, individuabile verosimilmente in un altro soggetto pubblico, dato che appare altamente improbabile l'interesse di un soggetto privato per uno stabile gravato da simili vincoli.

Libri e pubblicazioni specializzate in materia, consigliano al perito chiamato a stimare beni pubblici a destinazione d'uso non ordinaria (caserme, scuole, ospedali etc.) di utilizzare un metodo estimativo **indiretto** attraverso un **procedimento analitico**.

Pertanto, di seguito, sarà determinato in primo luogo il “**costo di ricostruzione**”, **ad oggi**, di un edificio di pari volumetria e di analoga utilità (nel caso specifico **uffici**), applicando poi adeguati coefficienti di svalutazione, connessi al degrado funzionale, tecnologico e fisiologico, atti a ricondurre il valore riscontrato alla situazione esistente.

Il costo complessivo dell'operazione immobiliare sarà dato dalla somma delle seguenti voci:

- Vte = Costo del terreno
- Cc = Costo di costruzione
- Se = Sistemazione esterna
- Op = Onorari professionali
- Sg = Spese generali
- Of = Oneri finanziari

7.1 - Calcolo valore costo del terreno

Mancando, per la zona in questione, di valori di mercato a cui fare riferimento, si è optato per l'utilizzo del **valore di incidenza** del sedime, ricavato dalle tabelle della rivista di settore “Consulente immobiliare n. 908”. Il valore di incidenza attribuito alla Provincia di Savona, in zona semi centrale è pari al **26%**.

La formula desunta da pubblicazioni specializzate è la seguente:

$$0,26 \times 0,65 = 0,169 \quad (\text{dove } 0,65 \text{ è un coefficiente fisso})$$

La percentuale è moltiplicata per il valore massimo di zona (come se fosse nuovo), per immobili aventi come destinazione d'uso ufficio, ricavato dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare.

Pertanto, si ritiene congruo attribuire un valore di 2.500,00 €/mq:

$$€ 2.500,00/\text{mq} \times 0,169 = 422,50 \text{ €/mq}$$

che, moltiplicato per la superficie commerciale del costruito fornisce il seguente valore:

$$\mathbf{Vte = 422,50 \text{ €/mq} \times 2.160,00 \text{ mq} = \text{€ } 912.600,00}$$

7.2 – Valutazione area esterna

L'area è di circa 4.397 mq al netto del sedime dello stabile.

Secondo la disciplina estimativa “il valore delle aree cortilizie” si considera un'aliquota a percentuale da stabilire secondo il merito, variabile tra il 15 % ed il 25% del prezzo pieno unitario del lotto edificato supposto libero, calcolato secondo la metodologia dell'incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato a nuovo legalmente costruito.

Pertanto, accertata la centralità dell'area ed il pregio della stessa, benché priva di indice di fabbricabilità, si assume un valore di merito pari al 25%.

Per il comune di Savona, secondo pubblicazioni specializzate (Consulente Immobiliare), l'incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato per la zona in considerazione è pari al 26%.

Per cui, assunti i dati di cui sopra e quanto già ricavato nei precedenti paragrafi, il valore delle aree esterne è così calcolato:

VALORE INCIDENZA COSTO TERRENO	€ 912.600,00
SUPERFICIE DEL LOTTO EDIFICATO	mq 4.972
VALORE UNITARIO LOTTO (€ 912.600,00/4.972 mq)	€/mq 183,55
ALIQUOTA PERCENTUALE AREA PERT. (€ 183,55 €/mq x 26%)	€/mq 47,72
AREA PERT. ESCLUSO SEDIME IMMOBILE (4.972 mq – 575 mq)	mq 4.397

VALORE AREA ESTERNA = 47,72 €/mq x 4.397 mq = € 209.824,84 **arrotondati a € 209.800,00**

Per quanto riguarda il m.le 535 (cabina elettrica) invece, viene considerata la rendita catastale e stabilito un valore fiscale a corpo.

Per cui:

134,00 € + 5% x 63* = € 8.864,10 **arrotondato a € 9.000,00 valore a corpo**

*coeff. valutaz. per opificio

7.3 – Calcolo valore a nuovo della struttura

Il valore è calcolato analiticamente, sommando i vari costi necessari per la costruzione di uno stabile simile per volumetria e destinazione d'uso(uffici).

Valutati i prezzi per la realizzazione di edifici ad uso uffici similari per dimensioni, debitamente aggiornati e parametrati all'intervento in questione, si ritiene di poter applicare un prezzo pari a € 300,00/mc.

Pertanto, considerando la seguente formula: $V_n = V_{te} + C_c + S_e + O_p + S_g + O_f$

dove:

V_n = Valore al nuovo

V_{te} = Costo del terreno

Cc = Costo di costruzione
Se = Sistemazione esterna
Op = Onorari professionali
Sg = Spese generali
Of = Oneri finanziari

Si avra:

(Vte) Valore costo del terreno

€ 912.600,00 (calcolato al punto 7.1).

(Cc) Costo di costruzione

Come sopra accennato si applica un costo di costruzione finito di € 300,00/mc comprensivo degli oneri fiscali.

Utilizzando i volumi determinati nel calcolo della consistenza (vedi paragrafo 3) si ottiene:

Cc = (€ 300,00/mc x 8.500 mc.) = € 2.550.000,00

(Se) Sistemazione esterna

Costi inerenti la trasformazione e sistemazione esterna del lotto (muretti, sistemazione viabilità interna, posti auto, recinzioni, piantumazioni varie) valutata nel 5 % del Costo di costruzione.

Se = 5 % x Cc = € 127.500,00

(Op) Onorari professionali

Calcolo tariffa per Costruzioni edilizie ed Impianti – Progetto di massima, esecutivo, particolari costruttivi, pratiche autorizzative (spese 5% comprese).

Op = € 70.000,00 a corpo

(Sg) Spese generali

Spese inerenti la costruzione dello stabile, l'acquisto dell'area, le spese assicurative, notarili e di registrazione, oneri catastali e spese di gestione, valutate nel 5% sulla somma delle voci precedenti

Sg = 5% x (Cc+Se+Op) = 137.375,00 €

(Of)Oneri finanziari

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione.

Per una cronologia dell'intera operazione si ipotizza una durata complessiva di anni tre, a partire dall'esecuzione dell'area con inizio effettivo dei lavori dopo il primo anno.

Al momento della presente stima il tasso fisso richiesto per mutui di durata inferiore ai venti anni, è pari ad una percentuale di circa il 3,00 %.

Pertanto, a seguito di quanto esposto, l'ammontare degli oneri finanziari utilizzando la formula sotto descritta:

$$Of = Vte \times [(1+0,03)^3 - 1] + (Cc+Se+Op+Sg) \times [(1+0,03)^2 - 1]$$

Si avrà:

$$Of = € 912.600,00 \times 0,093 + € 2.884.875,00 \times 0,0609 = \mathbf{€ 260.560,68}$$

(Vn) Valore al nuovo del fabbricato

Il valore al nuovo dello stabile, nel suo complesso, seguendo la formula di sotto riportata, è pari alla somma dei fattori sopra indicati :

$$Vn = Vte + Cc + Se + Op + Sg + Of$$

Per cui:

$$\begin{aligned} Vn &= € 912.600,00 + € 2.550.000,00 + € 127.500,00 + € 70.000,00 + € 137.375,00 € + € 260.560,68 = \\ &= € 4.058.035,68 \quad \mathbf{arrotondati a € 4.060.000,00} \end{aligned}$$

7.3 – Calcolo coefficiente di degrado e conclusioni

Definito, con il procedimento di cui al precedente punto, il costo complessivo al nuovo dello stabile, si procede alla determinazione del coefficiente di degrado da applicare al costo ricavato.

Pertanto, per determinare il coefficiente K si utilizza la seguente formula:

$$\mathbf{K = (1 - D)}$$

dove **D** è pari al deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n (vetustà della struttura e superamento tecnico/funzionale), calcolato sulla base della seguente formula, riportata sulle pubblicazioni specializzate in materia e suggerita dall'UEEC (Unione europea dei periti contabili, economici e finanziari)

$$\mathbf{D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86}$$

in cui **A** esprime la percentuale tra l'età dello stabile (dalla sua costruzione o dall'ultimo importante intervento di ristrutturazione) e la sua vita complessiva:

$$A = 100 \times n / 50$$

Nel caso specifico, l'età dello stabile, tenuto conto degli importanti lavori di ristrutturazione degli anni '90, è di circa 25 anni, per cui, se "n" sono gli anni di vita:

$$A = 100 \times 25 / 50$$

Ne consegue il buono stato attuale in cui si trovano lo stabile e le aree annesse, considerata anche l'assenza, per quanto si è potuto constatare, di evidenti criticità legate alla struttura o agli impianti.

A riprova di quanto detto l'eventuale riutilizzo, ad oggi, dello stabile sarebbe condizionato all'esecuzione di modesti lavori di manutenzione ordinaria.

Dovendo comunque, ai fini della stima, formulare un limite temporale al degrado funzionale dello stabile, la consultazione di pubblicazioni specializzate permette di fissare un limite di **50 anni** per

stabili simili. Oltre tale termine si renderebbe indispensabile un intervento di radicale ristrutturazione, non potendo più limitarsi a lavori di manutenzione.

Stante quanto sopra descritto si può ipotizzare che per lo stabile in questione tale limite massimo sia di altri **20 anni**.

Oltre al superamento tecnologico e normativo di impianti e finiture esistenti occorre tenere in conto anche la distribuzione interna della struttura, che già da oggi non consente particolari interventi di redistribuzione degli spazi senza l'avvio di onerosi lavori di manutenzione straordinaria.

$$D = (50 + 20)^2 / 140 - 2,86 = \mathbf{32,14}$$

Pertanto, il coefficiente di deprezzamento complessivo **K** è pari a:

$$(1 - 0,32) = \mathbf{0,68}$$

Il costo di ricostruzione deprezzato è quindi determinabile con la seguente formula:

$$Vd = Vte + Vae + Of \text{ (terreno)} + 1/2 Sg + [Cc + Se + Op + 1/2 Sg + Of \text{ (costruito)}] \times 0,68 =$$

*Vae = valore area esterna

Per cui, il **Valore deprezzato** sarà:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 912.600,00 + \text{€ } 218.800,00 + 84.871,80 + \text{€ } 68.687,50 + [\text{€ } 2.550.000,00 + \text{€ } 127.500,00 + \text{€ } 70.000,00 + \\ & \text{€ } 68.687,50 + \text{€ } 175.688,90] \times 0,68 = \text{€ } 2.908.248,28 \text{ arrotondati a } \mathbf{\text{€ } 2.908.000,00} \end{aligned}$$

Ottenuto il valore deprezzato, prima di trarre le conclusioni relative alla seguente stima, si ritiene necessario approfondire alcuni aspetti peculiari del cespite immobiliare in questione, che possono anch'essi costituire ulteriori fattori decrescenti di cui occorre tenere conto.

La posizione semicentrale che garantisce una relativa tranquillità unita ad una buona esposizione sono senz'altro aspetti positivi in funzione di una trasformazione residenziale del cespite.

La stessa posizione, rappresenta però un fattore negativo nel caso di una destinazione d'uso pubblica, in quanto la carenza di parcheggi in zona e la relativa distanza dalla stazione/centro cittadino, costituiscono tutti motivi per cui alcune destinazioni d'uso, anche pubbliche (es. uffici con affluenza di utenti esterni) non siano particolarmente indicate per il cespite in oggetto anche se possibili, come effettivamente successo negli ultimi anni d'utilizzo da parte della Provincia.

Al contempo, la struttura stessa dello stabile, manca delle caratteristiche necessarie (es. palestra) per un utilizzo a fini didattici che esulino da quelli per cui è stato ristrutturato, ovvero centro di formazione.

A parere della scrivente, la struttura non ha forza contrattuale in funzione del vincolo di destinazione pubblica che attualmente grava sull'immobile e sull'area di pertinenza.

Pertanto, considerata la destinazione d'uso e la collocazione territoriale del bene, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% al valore deprezzato (coeff. di differenziazione compreso) per le peculiarità del cespite che lo allontanano dalle caratteristiche "standard" di alcuni possibili utilizzi ad un uso pubblico.

Si precisa che tale valore dovrà comunque affrontare la "prova" del mercato immobiliare che attualmente sta attraversando una crisi la quale ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale, modificando quell'equilibrio tra domanda e offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente. Tale situazione, quindi, potrebbe condizionare il lavoro estimativo, alterando il probabile valore di ricostruzione deprezzato, calcolato secondo i parametri di stima tradizionale fino ad oggi consolidato.

Per cui :

€ 2.908.000,00 - 20% = € 2.326.400,00 **arrotondato a € 2.326.000,00**

In conclusione, sulla base di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare di via Amendola 10, sito nel Comune di Savona, ad oggi, Marzo 2020, risulta pari a :

€ 2.326.000,00 (diconsi Euro duemilionitrecentoventiseimila/00)

Savona, Marzo 2020

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie e visure catastali

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da elena giancarlo.
Protocollo n. 0029611/2020 del 23/06/2020

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GIULIA COLANGELO.
Protocollo numero 2020/37988 del 31/07/2020

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

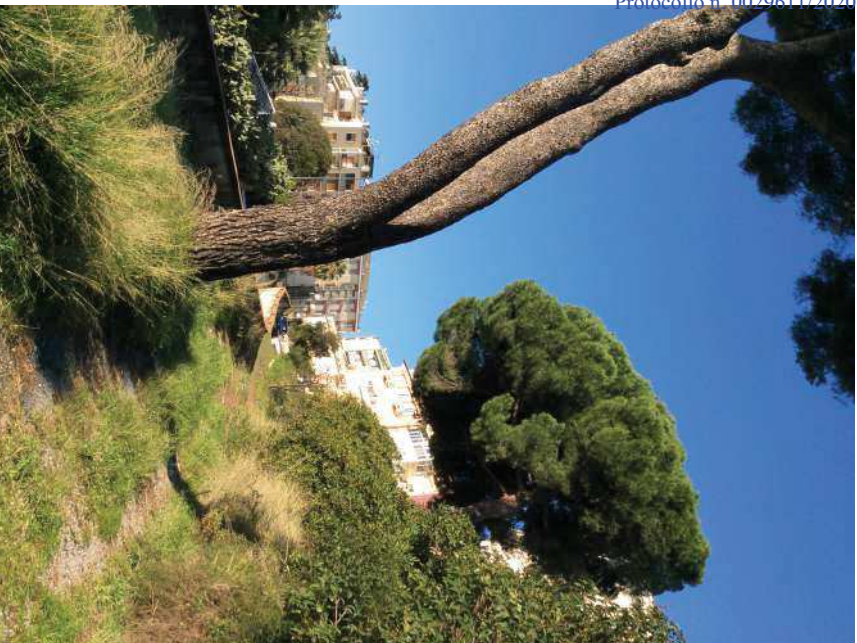


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

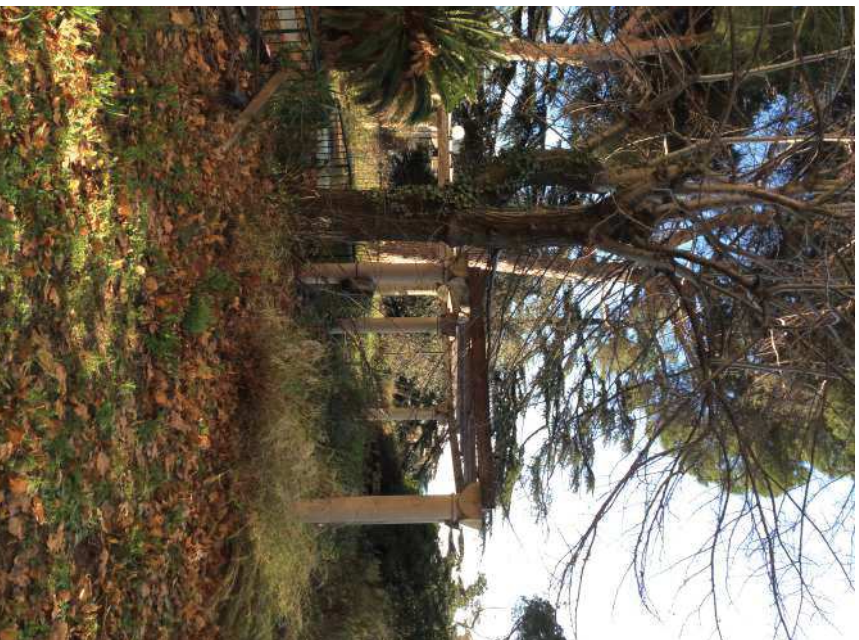


Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GIULIA COLANGELO.
Protocollo numero 2020/37988 del 31/07/2020

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da elena giancarlo.
Protocollo n. 0029611/2020 del 23/06/2020



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Savona

Dichiarazione protocollo n. SV0070495 del 14/11/2019
Comune di Savona
Via Antonio Forzano civ. 2

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 57
Particella: 29
Subalterno:

Compilata da:
Goso Massimiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Savona N. 1156

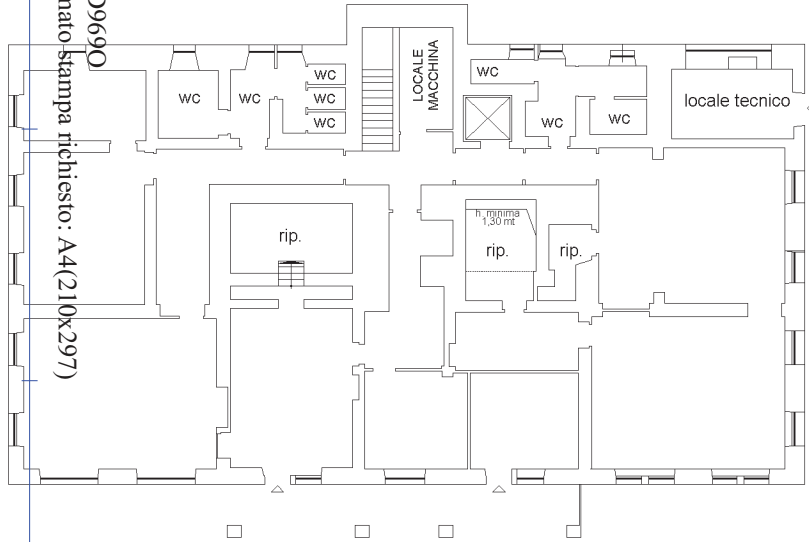
Planimetria
Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 05/02/2020 - n. T253253 - Richiedente: GNCLNE84H43D9690
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO SEMI - INTERRATO
H. MT 2,15
UFFICI

LATO CONTROTERRA

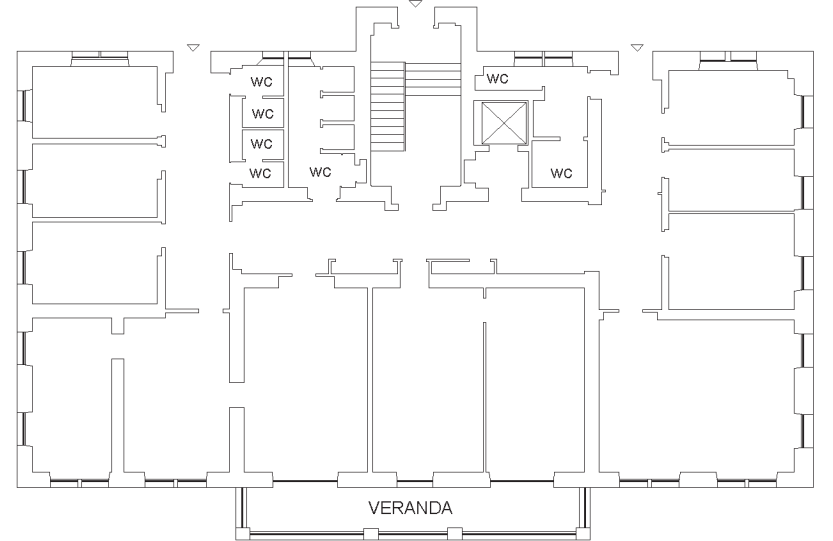


PIANO TERRA - RIALZATO
H. MT 3,95
UFFICI

CORTE

Altra U.I.U

Altra U.I.U



Altra U.I.U

Altra U.I.U



SCALA 1:200

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Savona

Dichiarazione protocollo n. SV0070495 del 14/11/2019
Comune di Savona
Via Antonio Forzano civ. 2

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 57
Particella: 29
Subalterno:

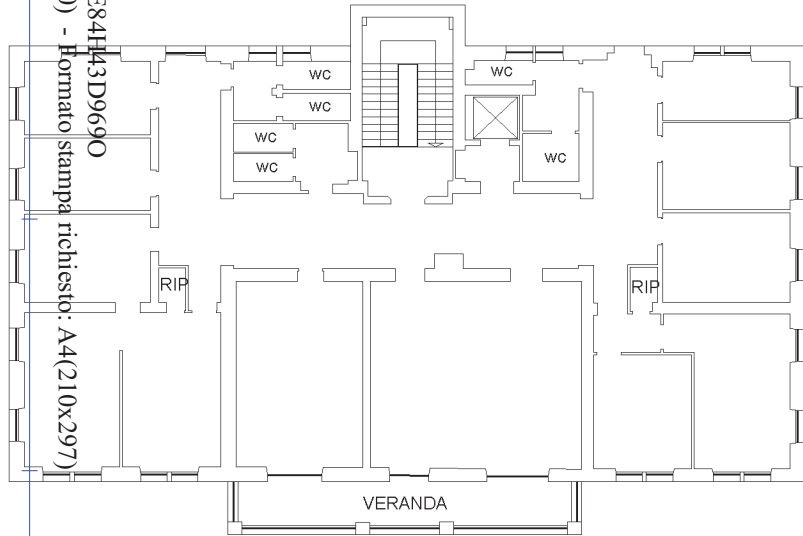
Compilata da:
Goso Massimiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Savona N. 1156

Planimetria
Scala 1:200

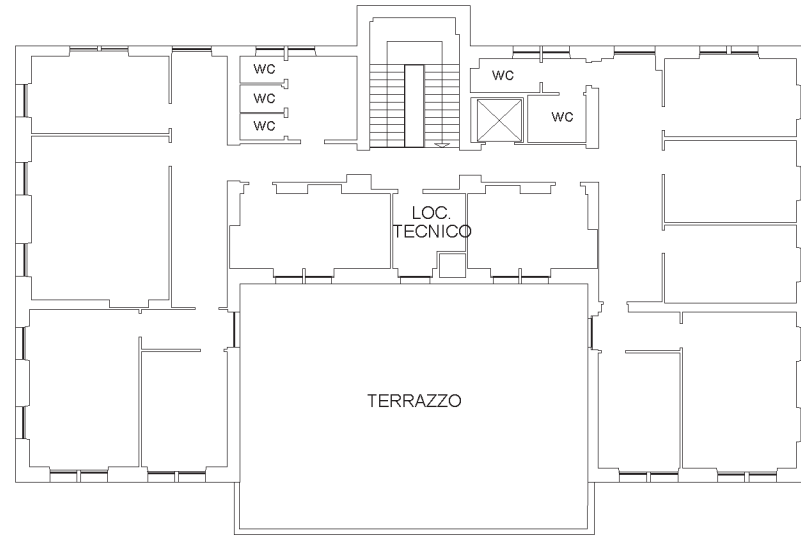
Ultima planimetria in atti

Data: 05/02/2020 + n. T253253 - Richiedente: GNCLNE84H43D9690
Totale schede: 2
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO PRIMO
H. MT 3,90
UFFICI



PIANO SECONDO
H. MT 3,95
UFFICI



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

Data: 05/02/2020 - Ora: 16.24.28 Fine

Visura n.: T266670 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice: 1480)
	Provincia di SAVONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 57 Particella: 29

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		57	29		1		B/4	1	5038 m ²	Totale: 2121 m ²	Euro 7.545,56	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/11/2019 protocollo n. SV0070495 in atti dal 14/11/2019 B/1-B/4 (n. 30465.1/2019)

Indirizzo	VIA ANTONIO FORZANO n. 2 piano: S1-1-2-3;
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE SAVONA con sede in SAVONA	00311260095*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/10/2014 protocollo n. SV0037852 in atti dal 08/06/2016 Registrazione: Sede: SEGNAL. ERR.37848/16-ERR. REG. PREC. (n. 4974.1/2016)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune 1480 - Sezione - Foglio 57 - Particella 29

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

Data: 05/02/2020 - Ora: 16.23.30 Fine

Visura n.: T266087 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice: I480)
	Provincia di SAVONA
Catasto Terreni	Foglio: 57 Particella: 29

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	57	29		-	ENTE URBANO	10 75				Tipo mappale del 22/10/2019 protocollo n. SV0066877 in atti dal 22/10/2019 presentato il 22/10/2019 (n. 66877.2/2019)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni		di immobile: comprende il fg. 57 n. 597								

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune I480 - Sezione - SezUrb - Foglio 57 - Particella 29

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da ELENA GIANCARLO.
Protocollo n. 0009611/2020 d

Dichiarazione protocollo n. SV0193025 del 22/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Savona

Via Amendola

civ. SNC

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

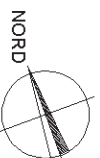
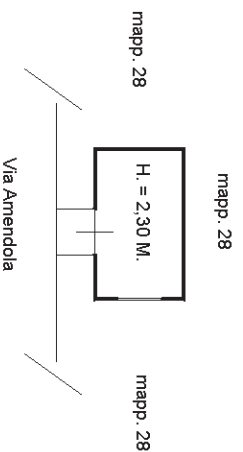
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 57
Particella: 535
Subalterno:

Compilata da:
Briano Franca
Iscritto all'albo:
Ingegnere Dipendente Pubblico
Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da elena giancarlo.
Protocollo n. 0029611/2020 del 23/06/2020

PIANO TERRENO



Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GIULIA COLANGELO.
Protocollo numero 2020/37988 del 31/07/2020

Ultima planimetria in atti

Data: 05/02/2020 - n. T253257 - Richiedente: GNCLNE84H43D9690

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

Data: 05/02/2020 - Ora: 16.26.03 Fine

Visura n.: T267643 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice: I480)
	Provincia di SAVONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 57 Particella: 535

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		57	535		1		D/1				Euro 134,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2010 protocollo n. SV0138287 in atti dal 26/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17282.1/2010)

Indirizzo	VIA GIOVANNI AMENDOLA SNC piano: T;											
	effettuata con prot. n. SV0140690/2010 del 01/09/10											
Notifica		Partita	-	Mod.58	-							
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI SAVONA con sede in SAVONA	00311260095*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 22/10/2009 protocollo n. SV0193025 in atti dal 22/10/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2433.1/2009)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I480 - Sezione - Foglio 57 - Particella 535

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

Data: 05/02/2020 - Ora: 16.27.54 Fine

Visura n.: T268723 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice: I480)
	Provincia di SAVONA
Catasto Terreni	Foglio: 57 Particella: 535

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	57	535		-	ENTE URBANO	00 10				Tipo mappale del 22/10/2019 protocollo n. SV0066877 in atti dal 22/10/2019 presentato il 22/10/2019 (n. 66877.1/2019)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni		di immobile: sr								

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune I480 - Sezione - SezUrb - Foglio 57 - Particella 535

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da ELENA GIANCARLO.
Protocollo n. 0009611/2020 d



Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

Data: 05/02/2020 - Ora: 16.17.41 Fine

Visura n.: T262692 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice: 1480)
	Provincia di SAVONA
Catasto Terreni	Foglio: 57 Particella: 33

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	57	33		-	PASCOLO U	09 60		Euro 0,55 L. 1.056	Euro 0,10 L. 192	Impianto meccanografico del 13/02/1976
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI SAVONA con sede in SAVONA	00311260095*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 05/03/1934 protocollo n. SV0048785 in atti dal 25/07/2019 Rogante: NOT. RAVETTA Sede: SAVONA Registrazione: UR Sede: SAVONA Volume: 1885 n: 14 del 24/03/1934 SIGNAL. ERR.46841/19-C/V (n. 4862.1/2019)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da elena giancarlo. del 05/02/2020 Protocollo n. 0024811/2020



Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

Data: 05/02/2020 - Ora: 16.19.00 Fine

Visura n.: T263361 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice: I480)
	Provincia di SAVONA
Catasto Terreni	Foglio: 57 Particella: 591

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	57	591		-	FRUTT IRRIG 1	29 31	B1	Euro 96,88	Euro 49,20	FRAZIONAMENTO del 22/10/2019 protocollo n. SV0066877 in atti dal 22/10/2019 presentato il 22/10/2019 (n. 66877.1/2019)

Notifica	Partita	
-----------------	----------------	--

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI SAVONA		(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da Elena Giancarlo. Protocollo n. 00296 del 23/06/2020



Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/02/2020 - Ora: 16.20.22 Fine

Visura n.: T264118 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice: I480)
	Provincia di SAVONA
Catasto Terreni	Foglio: 57 Particella: 600

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	57	600		-	FRUTT IRRIG 1	00 06		Dominicale Euro 0,24	Agrario Euro 0,10	Variazione del 04/11/2019 protocollo n. SV0068888 in atti dal 04/11/2019 MOD.26 ALLEGATO AL TM.68787/2019 (n. 1314.1/2019)
Notifica				Partita						
Annotazioni				di stadio: varia di qualita' per demolizione totale						

TESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI SAVONA con sede in SAVONA	00311260095*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da elena giancarlo del 23/07/2020 Protocollo n. 0024811/2020