



## PROVINCIA DI SAVONA

Settore Gestione Viabilità, Edilizia ed  
Ambiente

Servizio Nuovi Interventi Edilizi



VILLA GAVOTTI IN LEGINO  
P.ZZA DON NICOLO' ARAGNO CIV.4  
- SAVONA -

## **PERIZIA DI STIMA**



SAVONA, novembre 2022

## 1 PREMESSA

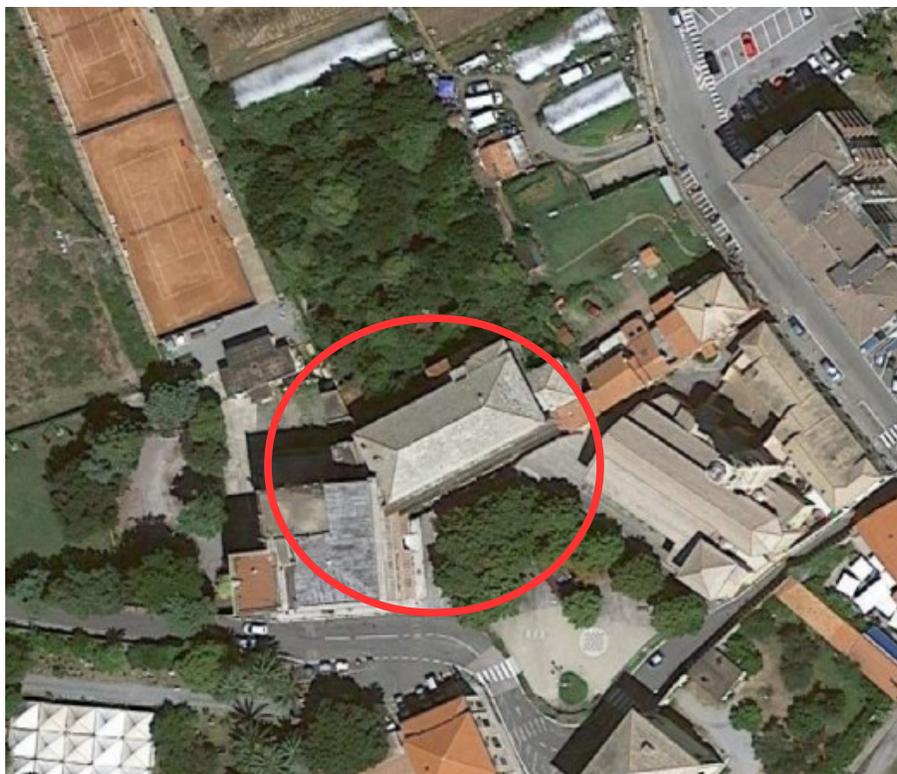
La seguente stima è redatta dal Servizio nuovi interventi edilizi del Settore gestione della viabilità, edilizia ed ambiente della Provincia di Savona, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, riferito al novembre 2022, del cespite immobiliare sito in Savona al civico 4 di Piazza Don Nicolò Aragno, nel quartiere di Legino

Il cespite in oggetto si compone di un palazzo del XVI secolo con annesso giardino, meglio conosciuto come “Villa Gavotti”.

## 2 DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

### 2.1 - CARATTERISTICHE GENERALI

Il cespite immobiliare si trova alla periferia di Savona, nel quartiere di Legino, e si affaccia sulla piazza antistante la chiesa di Sant'Ambrogio.



*Vista aerea – cerchiato in colore rosso lo stabile in oggetto, sul retro il terreno di pertinenza*

La piazza della chiesa è il centro di ciò che rimane del vecchio borgo di Legino. Il quartiere, sviluppatosi in gran parte nel secondo dopoguerra, si sviluppa lungo l'asse di via Stalingrado, strada di comunicazione tra Savona ed il casello dell'Autostrada A10 e lungo via Cadorna, strada che conduce allo stadio comunale, al polo universitario ed alla zona P.A.I.P posta a ridosso dell'Autostrada. Rispetto alla notevole mole di traffico che gravita soprattutto su via Stalingrado, lo stabile oggetto di

stima si trova in una posizione defilata con vista aperta su spazi verdi sia pubblici che privati. Piazza Don Aragno e tutto il sagrato antistante la Chiesa sono aree pedonali.

Trattandosi di un quartiere praticamente posto in continuità della periferia di Savona, nelle vicinanze si trovano tutti i principali servizi quali negozi, farmacia, poste, banca, centri commerciali, etc.

Il quartiere è separato dal litorale cittadino dal parco ferroviario posto tra via Stalingrado e l'Aurelia; sono comunque presenti sottopassi di comunicazione con il litorale sia veicolari che riservati ai soli pedoni.



*Stralcio CTR – in colore rosso lo stabile in oggetto, in verde il terreno di pertinenza, in giallo i palazzi di pregio e la chiesa parrocchiale.*

## **2.2 CARATTERISTICHE DELLO STABILE**

Le notizie storiche qui riportate sono in gran parte tratte da pubblicazioni inerenti la Villa (1).

Lo stabile è parte del nucleo storico di Legino e la sua edificazione, come casa di villeggiatura del marchese Nicolò Gavotti, si può far risalire agli anni intorno al 1570. All'epoca la piana che si estende intorno al borgo sino alle colline era fittamente coltivata ad orti, frutteti e vigneti con la presenza di diverse residenze signorili appartenenti a nobili Savonesi.

Quasi certamente, escludendo la Chiesa di S.Ambrogio di impianto medievale, lo stabile in oggetto è il più antico dei cinque edifici che oggi affacciano sulla piazza. Conosciuto come "Villa Gavotti", ha il suo ingresso principale direttamente dalla piazza. Alla sinistra dell'ingresso l'edificio è contiguo al

seicentesco palazzo "Gavotti-Mascolo" al civ. 6 mentre a destra è adiacente ad un gruppo di basse case di proprietà della curia. La chiesa di Sant'Ambrogio è disposta quasi a perpendicolo dello stabile a chiudere la piazza sul lato verso Savona. Completano il perimetro della piazza sul lato verso ponente il giardino antistante villa Eugenia (secolo XVIII) e la novecentesca scuola elementare (ora Asilo), ed infine, sul lato di mezzogiorno, palazzo Valdetaro.

Da ricerche effettuate presso l'Archivio di Stato di Savona (registri possessori antico catasto) si risale all'anno 1887 in cui l'allora possessore Marchese Gavotti Giuseppe di Nicolò vendeva la "casa di villeggiatura sulla piazza di Legino dietro la chiesa della Consolazione" ad Astengo Teresa e Viola Angela.

Tra il 1887 ed il 1980 lo stabile accolse le Suore di Clausura Agostiniane. A tal fine, verosimilmente all'atto del trasferimento, si intervenne sugli interni per adeguare lo stabile alle esigenze della clausura senza però alterarne forme e disposizione interna. Si possono far così risalire alla fine dell'800 la trasformazione del grande atrio al pianterreno in cappella aperta al pubblico culto e l'allestimento, sempre al pianterreno, di un refettorio e dei parlatori.

Dal 1980 sino al 2000 circa Villa Gavotti è stata oggetto di diversi passaggi di proprietà e saltuariamente utilizzata come magazzino o concessa in uso a Enti senza scopo di lucro. Dal 2002 è di proprietà della Provincia di Savona.

#### *(1) Atti XXIV convegno internazionale della ceramica*

Villa Gavotti si compone di un blocco rettangolare delle dimensioni in pianta di circa m. 32 \* 12, con i due lati maggiori affacciati rispettivamente sulla piazza e sul retrostante terreno incolto che, presumibilmente, è quanto resta dell'originario giardino.

Al corpo principale sono affiancati due volumi di minor altezza e ridotto ingombro rispettivamente sul prospetto che affaccia sul retro e sul prospetto minore lato Savona. Nel primo corpo si trova lo scalone principale del palazzo, nel secondo corpo (aggiunto nel corso del XVIII secolo) si trovano una scala di servizio ed alcune stanze.

Il corpo principale è suddiviso per tutta la sua altezza in quattro parti distinte dai muri di spina perpendicolari ai lati maggiori.

Lo stabile si articola su tre piani fuoriterra ed un sottotetto accessibile solo in parte oltre ad un'ammezzato posto tra il pianterreno ed il piano nobile. Le quote d'imposta dei solai sono differenti anche sullo stesso piano in ragione delle diverse altezze dei vani sottostanti.

La copertura del palazzo è a padiglione, con piccola e grossa orditura in legno e manto di copertura interamente formato da abbadini di ardesia fissati con calce al sottostante tavolato. Una piccola parte del sottotetto è accessibile da una stretta scala interna.

La facciata sulla piazza è intonacata e, a memoria, non si ricordano interventi di manutenzione o restauro della stessa. Di disegno lineare, priva di lesene o paraste, ha le bucatore disposte a intervalli regolari su tutti i piani. Attualmente sulla facciata si possono notare i soli marcapiani ma, verosimilmente, in origine era completamente decorata come i palazzi coevi.

La facciata lato monte invece è rivestita interamente da abbadini in ardesia.

I serramenti interni ed esterni sono in legno, ad esclusione delle due porte di accesso dalla piazza che sono in metallo, e risalgono sicuramente ad anni antecedenti il '900. Al pianterreno, sulla facciata principale, sono chiusi da grate in metallo.

Oltre allo scalone principale esistono due scale di servizio.

Al pianterreno si trovano la cappella con il relativo coro (l'originario atrio d'ingresso al palazzo), la sacrestia, i parlatori, il refettorio con la cucina ed il relativo pozzo ed altri piccoli locali di servizio. Tutti

i locali sono coperti da volte in muratura con forma a botte con lunette disposte lungo il perimetro degli ambienti. Le volte delle stanze più grandi sono decorate con stucchi ed affreschi di fattura presumibilmente settecentesca, presenti anche sulle pareti dei locali principali.

L'ammezzato si compone di due locali soprastanti la cucina con accesso da una scala di servizio e di un vano soprastante la sacrestia con accesso dal pianerottolo dello scalone principale.

Al primo piano si trova il grande salone di rappresentanza con, ai due lati, un totale di nove stanze oltre ad alcuni piccoli vani a confine con l'adiacente palazzo Gavotti. Nel salone centrale si trovano anche due pregevoli camini decorati con stucchi di fattura settecentesca. Tutte le stanze sono coperte da volte in muratura con forma a padiglione.

In virtù delle considerevoli altezze del sottostante salone e delle due stanze ad esso collegate sul lato verso Savona ne consegue che il secondo ed ultimo piano ha due diverse quote d'imposta. Anche a questo piano è presente una grossa sala centrale sovrastante quella del piano nobile e nove stanze di minori dimensioni disposte ai due lati. I soffitti sono a volta e realizzati in canniccio.

I pavimenti dello stabile sono in quadretti di cotto, risalenti all'edificazione, disposti in diagonale o, come nel secondo piano, a spina di pesce. Solo nella Cappella al pianterreno e nell'atrio i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e si possono far risalire alla seconda metà del '900.

### 2.3 TERRENO DI PERTINENZA

Trattasi di un terreno a giacitura pianeggiante, di forma rettangolare, posto sul retro del palazzo. Potrebbe trattarsi della parte rimanente dell'originario terreno pertinenziale della villa, frazionato e ceduto a terzi nel corso del tempo sino a ridursi all'attuale estensione. Si rileva che nelle mappe catastali d'impianto (1940 circa) l'estensione del terreno corrisponde a quella odierna.

Attualmente è incolto con presenza di arbusti ed alberature che ne rendono molto difficoltosa l'ispezione. Addossati al muro di confine lato Ovest, da quel che si è potuto constatare, si trovano i ruderi di due baracche. Non è accessibile con mezzi ma solo dal pianterreno della villa.

### 2.4 CONFINI

I confini del Palazzo sono i seguenti, in senso orario: **Nord** terreno di pertinenza, **Est** mappale 175, **Sud** piazza della chiesa, **Ovest** mappale 126.

I confini del terreno di pertinenza sono i seguenti, in senso orario: **Nord** mappale 552, **Est** mappali 552, 625 e 628, **Sud** Palazzo Gavotti, **Ovest** mappali 126 e 451.

### 2.5 CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLO STATO DI CONSERVAZIONE

Come già sopra descritto lo stabile è di fatto inutilizzato dal 1980, data di riferimento certa quale limite oltre il quale non sono più stati effettuati interventi manutentivi (si escludono gli interventi per la messa in sicurezza delle facciate degli ultimi anni limitati all'installazione di ponteggi e mantovane).

Da quanto si può appurare in loco appare comunque evidente che, almeno da prima degli eventi bellici degli anni '40, il palazzo non ha subito interventi manutentivi che siano andati al di là dell'ordinaria manutenzione.

Al momento dell'acquisto, come riportato sia in una perizia di stima del 2002 che in una nota del Servizio Fabbricati della Provincia, si segnalavano già in cattive condizioni il manto di copertura e gli abbadini posti sulla facciata lato monte. Mancanti o in pessimo stato anche gli infissi e tutta la parte impiantistica.

Sopralluoghi effettuati nel corso degli anni da parte della Provincia hanno portato all'installazione di mantovane parasassi lungo la facciata prospiciente la piazza a salvaguardia della pubblica incolumità

da eventuali cadute di materiali dalla facciata o dalla copertura. Con l'ultimo intervento, nel febbraio 2019, le mantovane hanno raggiunto la linea di colmo.

Negli ultimi sopralluoghi effettuati si è constatato l'aggravarsi della situazione per quanto riguarda il manto di copertura con distacchi degli abbadini in ardesia e presenza di numerose infiltrazioni d'acqua piovana nei sottostanti vani e muri del secondo piano dovute alle burrasche succedutesi negli anni (in particolare nel novembre 2019).

Da quanto si è potuto constatare i maggiori danni sono occorsi alle volte in canniccio dell'ultimo piano crollate in alcuni punti ed alle murature perimetrali del piano stesso, che presentano estese infiltrazioni in diverse zone.

Ad una ispezione visiva, e per quanto è possibile ispezionare, non si notano fessurazioni importanti sulle murature portanti.

Le finiture quali intonaci esterni ed interni, tinteggiature, stucchi, decori, ringhiere, inferriate, lattoneria, necessitano di un intervento di restauro .

La mancanza di vetri agli infissi, peraltro irrimediabilmente deteriorati, ha causato l'ingresso nel corso di decenni ai piccioni che hanno invaso l'edificio.

La parte impiantistica (impianti elettrico, idrico, gas, fognario) risale al secolo scorso ed è interamente inutilizzabile ed obsoleta.

Alla data odierna lo stabile è di fatto inabitabile e bisognoso di un consistente intervento di restauro in accordo a quanto sarà disposto dalla Soprintendenza per la tutela del bene vincolato.

### 3 CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Per la valutazione del costo di costruzione è stato impiegato il Volume vuoto per pieno (Vpp) dello stabile, così come espressamente indicato nelle linee guida delle tabelle utilizzate. Il Vpp è stato ottenuto moltiplicando la superficie di sedime dei vari volumi che compongono lo stabile per l'altezza alla gronda. Il Vpp del sottotetto, così come indicato dalle linee guida, è stato conteggiato al 25%.

Al risultato finale è stato detratto un 10% in quanto volumetria superiore ai 3.000 mc.

Il volume Vuoto per pieno risultante è pari a **circa 6.000 mc.**

Per la determinazione del volume si sono utilizzati i disegni e le sezioni in possesso della Provincia, più precisi e completi rispetto alle planimetrie catastali.

La superficie del terreno retrostante l'edificio è di **circa mq 1.810,00**, compreso il sedime delle due baracche di cui non è certa l'esistenza.

### 4 PROVENIENZA, GRAVAMI, SERVITU'

#### 4.1 PROVENIENZA

Palazzo Gavotti ed il terreno oggetto della presente stima sono pervenuti alla Provincia di Savona in forza di atto di compravendita in data 03/7/2002, registrato a Savona il 05/7/2002 al n. 2740.

L'acquisto del bene avvenne a seguito della deliberazione della Giunta Provinciale n. 204 del 13/8/2002 con la quale veniva espresso l'intendimento di avvalersi, ai sensi dell'art. 61, commi 1 e 2 del D.Lgs n. 490/1999 del diritto di prelazione su "Villa Gavotti", sottoposta a tutela ex D.Lgs n. 490/1999, al fine di destinarla ad attività strettamente connesse all'istruzione o ad uso uffici dell'Ente stesso.

Successivamente all'acquisto, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 14 del 29/3/2004, la Provincia accoglieva la richiesta della S.P.E.S. S.c.p.a. (Società di Promozione degli Enti Savonesi per l'Università) di cessione in comodato d'uso gratuito della durata di 30 anni di "Villa Gavotti" al fine di insediare residenze per gli studenti del vicino polo universitario. La S.P.E.S. si sarebbe assunta l'onere di ristrutturare la villa accedendo a finanziamenti regionali.

Alla deliberazione non è poi seguito alcun atto pratico, né a livello progettuale né a livello operativo in quanto la S.P.E.S. decideva altrimenti utilizzando per i propri fini locali all'interno del polo universitario. In conseguenza di ciò la Provincia nel 2006 decideva di alienare il bene in oggetto.

#### 4.2 GRAVAMI, SERVITU'

Sul mappale 172 insiste una servitù di pubblico passaggio pedonale su una striscia della larghezza di mt. 2 che mette in comunicazione via Chiabrera con il mappale 174 dello stesso foglio (Atto notaio Motta in data 12/4/1989 rep. n. 44074/15340).

### 5 DATI CATASTALI

Il cespite immobiliare è così censito al Nuovo Catasto Terreni del comune di Savona

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza (mq.)	Redd. Dom.	Redd. Agrario
72	172	Ente Urbano	2330	----	----

*N.B. La consistenza della particella comprende sia lo stabile che il terreno*

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso comune è così censito:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
72	172	3	B1	1	5284 mc	1288 mq	3.274,76 €.

Il cespite è in carico alla ditta: "Provincia di Savona con sede in Savona" proprietaria per 1/1

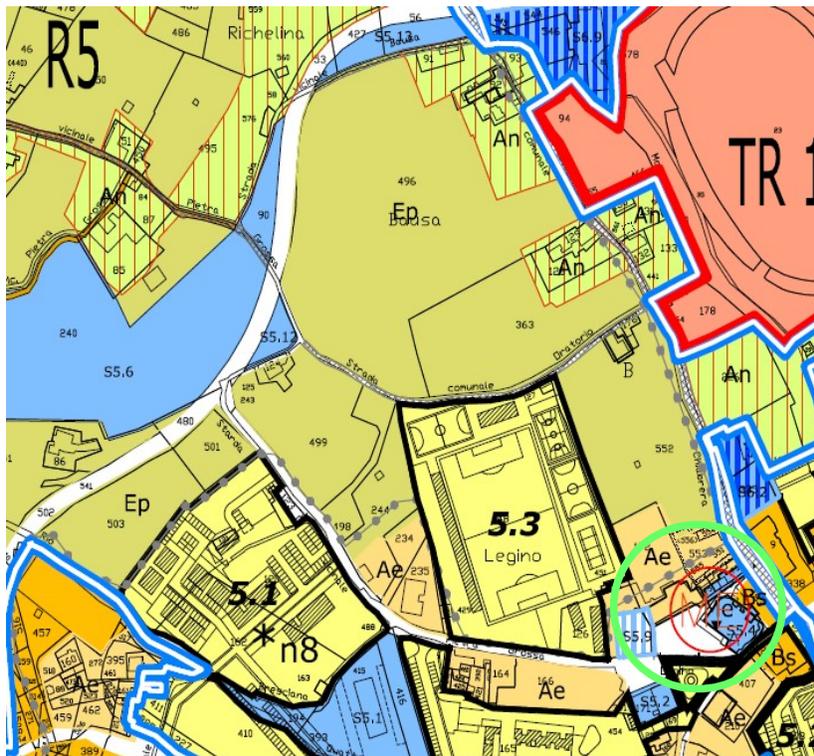
Le planimetrie depositate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio sono da aggiornare in quanto mancanti dei locali posti nell'ammezzato. Dai sopralluoghi non si sono potute accertare con precisione le condizioni delle due baracche rappresentate in mappa e che si troverebbero addossate al muro di confine a ponente del terreno. Da quanto si è potuto constatare paiono in parte crollate.

### 6 ESAME URBANISTICO

#### 6.1 - NORME DI CONFORMITÀ, P.T.C.P, VINCOLI

L'intero stabile ed il terreno di pertinenza sono stati oggetto di "variante agli S.U.G in attuazione

dell'accordo di programma relativo alla dismissione di parte del patrimonio disponibile del Comune e della Provincia di Savona comportante variante al vigente S.U.G e modifica al progetto preliminare di P.U.C “.



Stralcio Cartografia PUC (cerchiato in verde lo stabile in oggetto)

A seguito della variante il cespite immobiliare in oggetto risulta compreso all'interno dell'ambito di riqualificazione **R5**, sub-ambito **Ae** “Nucleo storico di Legino... Organismi singolari di grande rilevanza storico architettonica: Religiosi, palazzi, ville, piazze e percorsi storici” secondo le norme di conformità del Piano Urbanistico Comunale di Savona (PUC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 03.08.2010 adeguato con successive deliberazioni n. 36 del 04.10.2011 e n. 5 del 26.01.2012. Negli obiettivi delle norme di conformità del PUC è prevista la conferma “*dei valori di organicità dell'aggregato storico, con il recupero ed il restauro non solo degli edifici storici ma anche del sistema, ancora ben riconoscibile nell'ambito, degli spazi aperti, dei percorsi di “crosa” e dei loro margini costruiti...*”

Per il sub ambito Ae sono ammesse, quali destinazioni d'uso :

*Residenza, Botteghe artigianali/laboratori non compresi tra le insalubri, pubblici esercizi, servizi alla persona ed all'impresa, centri sociali culturali e religiosi, istruzione privata, cliniche private, case di riposo, RSA.*

Dal punto di vista dei vincoli ricadenti sul cespite immobiliare si rileva che:

- L'immobile in oggetto è sottoposto alle disposizioni di tutela ai sensi del **D. Lgs. 42 del 22/01/04 Parte Seconda**. Il cespite immobiliare è stato dichiarato di importante interesse ai sensi della L. 1089/39 con D.M. 29/3/1991, provvedimento notificato alla soc. Disma Srl (all'epoca proprietaria dello stabile) e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Savona il 20/6/1991.
- Con nota del 09.5.2006 la Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Liguria autorizzava la Provincia all'alienazione dell'immobile in oggetto (D.Lgs n. 42/2004 artt. 56-57) alle

seguenti prescrizioni, con obbligo di inserirle nell'atto di alienazione e di trascriverle alla Conservatoria dei RR.II.

1) E' prescritta la conservazione dell'impianto tecnologico, dei caratteri architettonici, dei materiali costitutivi e di finitura dell'edificio;

2) La destinazione d'uso compatibile dell'immobile potrà essere quella dei servizi pubblici, servizi culturali, uffici, residenza e attività commerciali;

3) Il tipo di attività ammessa dovrà comunque essere consono all'importanza storico-culturale dell'immobile e dovrà essere garantita l'apertura al pubblico di una porzione dell'immobile secondo modalità che dovranno essere concordate con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

•La Regione Liguria nella Deliberazione 1126 del 19.09.2008, con la quale approvava la variante al PUC, escludeva espressamente la possibilità di nuove edificazioni nel terreno di pertinenza della villa.

Secondo le previsioni del **vigente P.T.C.P** gli immobili ricadono in zona:

Assetto insediativo : "ID-MA" Insediamenti Diffusi – regime di mantenimento

Assetto vegetazionale : "COL-ISS-MA" Colture, insediamenti sparsi, serre, regime di mantenimento

Assetto geomorfologico : "Mo-B" Regime normativo di Modificabilità di tipo B

Per quanto riguarda i **vincoli territoriali** (aree vincolate ai sensi del D.M. 24/04/1985, della ex Legge n. 1497/1939, fasce di rispetto di acque pubbliche di cui al vincolo paesistico D. Lgs 42/2004 art. 142, comma 1 lett. C, aree sottoposte a vincolo idrogeologico) dalla consultazione della cartografia risulta che il cespite immobiliare **non ricade in zone sottoposte a vincoli**.

Per quanto concerne il **Piano di bacino del rio Molinero** l'immobile ed il terreno pertinenziale ricadono in:

Carta Suscettività al dissesto dei versanti: Interessati sia stabile che terreno ricadenti in area Pg1 "aree a suscettività bassa"

Carta delle fasce di inondabilità: Interessata circa metà del terreno ricadente in "Fascia C"

Carta del rischio idraulico: Interessata circa metà del terreno ricadente in "area Ri1" (rischio moderato) e "area Ri2" (rischio medio).

## **6.2 – AUTORIZZAZIONI**

La costruzione del fabbricato principale risale al 1570 circa, tranne il modesto volume lato Savona risalente al secolo XVIII. Almeno dai primi anni del '900 non sono state apportate modifiche sostanziali di alcun tipo al volume complessivo, alla sagoma della costruzione o alla distribuzione di massima interna. Non si escludono gli interventi di manutenzione ordinaria (di cui non si è trovato riscontro) per mantenere i requisiti minimi di abitabilità.

Le due baracche segnate sulla mappa catastale non sono indicate nelle planimetrie catastali del 1940 e quindi risalgono presumibilmente al dopoguerra. Come sopra descritto non si è potuto accertare in primo luogo se sono ancora esistenti e secondariamente il loro stato di conservazione, anche se è più che probabile si tratti ormai di ruderi.

## 7 VALUTAZIONE

A premessa del paragrafo relativo alla valutazione del cespite immobiliare si evidenzia che lo stesso è già stato oggetto di tre diverse aste andate tutte deserte e precisamente:

- Nel maggio 2010 con un valore a base d'asta di €. 2.300.000,00
- Nel gennaio 2019 con un valore a base d'asta di €. 700.000,00
- Nell'ottobre 2019 con un valore a base d'asta di €. 560.000,00

Per il cespite, nel corso di questi anni, è stata presentata nel marzo 2021 un'offerta cauzionata di €. 200.000,00.

L'offerta è stata respinta in quanto ritenuta non congrua.

### 7.1 - CRITERIO DI STIMA APPLICATO ALLO STABILE

Per determinare il più probabile valore di mercato dello stabile si è, in primo luogo, individuata la metodologia estimativa confacente al caso in oggetto.

La dottrina estimale prevede, per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile, la possibilità di adottare due diversi procedimenti:

- Metodo diretto, basato sulla comparazione del bene da stimare con altri immobili simili all'interno di un mercato omogeneo;
- Metodo indiretto, basato su calcoli analitici ed utilizzato quando non sussistono le condizioni per l'applicazione del metodo diretto o in presenza di immobili con caratteristiche di "straordinarietà" rispetto al mercato immobiliare.

Nel caso di "**Villa Gavotti**" la caratteristica più evidente è, appunto, la sua straordinarietà rispetto al mercato immobiliare trattandosi di uno stabile residenziale di non indifferente consistenza ed antica costruzione gravato da un vincolo architettonico puntuale ai sensi del **D. Lgs. 42 del 22/01/04** (vedi paragrafo 6.1). Per questo motivo il metodo diretto (stima sintetico-comparativa) è inapplicabile, essendo impossibile trovare valori di riferimento di beni simili, per tipologia e utilizzo, a cui applicare gli eventuali coefficienti di differenziazione per arrivare infine al più probabile valore.

Per lo stabile in oggetto sarà quindi applicato il criterio di stima indiretto per **valore di riproduzione deprezzato per vetustà**, comunemente utilizzato per immobili residenziali di antica costruzione.

Si intende come "costo deprezzato" di un fabbricato il suo valore di costo di riproduzione **Vr**, diminuito del costo necessario per rendere l'immobile da stimare, obsoleto tecnicamente ed economicamente, analogo all'immobile per il quale si è ipotizzata la ricostruzione.

Il costo Vr corrisponde quindi ad una ipotesi di costo che sarebbe necessario ad oggi per produrre uno stabile simile all'esistente.

Al costo di riproduzione **Vr** sarà poi applicato un coefficiente di deprezzamento (**K**) che tiene conto della vetustà e dell'obsolescenza dello stabile oggetto di stima.

Il valore finale di surrogazione **Vs** di un immobile è quindi uguale al prodotto tra il costo di riproduzione Vr ed un coefficiente di deprezzamento  $K < 1$

$$Vs = Vr * K$$

A sua volta Vr è composto dalle seguenti voci :

**Cc = Costo costruzione**

**Op = Onorari professionali**

**Sg = Spese generali**

**Oc = Oneri concessione edilizia**

**Of = Oneri finanziari**

**Up = Utile del promotore**

Nel calcolo del costo deve essere compreso anche il **valore dell'area (Ca)** su cui sorge lo stabile, considerata come area fabbricabile, ricondotta all'attualità, ed edificata nei limiti della volumetria esistente.

## 7.2 - STIMA DEL COSTO DELL'AREA (Ca)

Tale voce è determinata a mezzo delle percentuali di incidenza area proposte dalla rivista Consulente Immobiliare, non potendo risalire a valori recenti ed attendibili inerenti compravendite di terreni edificabili in zona.

Il valore percentuale rappresenta il rapporto tra il valore dell'area fabbricabile ed il valore dell'edificato (o edificabile) comprensivo del valore dell'area.

Applicando una percentuale di incidenza area del 22% per la zona periferica di Savona, moltiplicata per il coefficiente fisso 0,65 si determina la percentuale necessaria al calcolo del valore del terreno prima dell'inizio della costruzione:

$$0,22 \times 0,65 = 0,143$$

La percentuale è poi moltiplicata per il valore al nuovo riscontrabile in zona, in modo da ottenere la quota parte di valore riferibile all'area edificabile.

Per determinare le quotazioni immobiliari da utilizzare per determinare il valore al nuovo si sono utilizzati sia dati ricavati da Osservatori nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore che rilevazioni dirette riferite a compravendite di immobili nuovi in zona.

Le fonti indirette consultate sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**tabelle O.M.I.**).

Per l'O.M.I. i valori riferiti al 1° semestre 2022 **per il residenziale** sono i seguenti:

### ZONA D6 (Periferica/STADIO COMUNALE)

Tipologia	Stato conservazione	Valore min. al mq	Valore max. al mq
Abitazioni tipo economico	OTTIMO	€. 2.000,00	€. 2.900,00

Le quotazioni O.M.I. indicate si riferiscono ad immobili esistenti, costruiti prevalentemente ante '67 come riscontrabile dall'edilizia prevalente in zona.

Si è quindi fatto riferimento ad informazioni dirette assunte in loco presso operatori del settore della zona (agenzie immobiliari) e riferibili ad immobili di nuova edificazione o totalmente ristrutturati.

Le quotazioni tengono conto delle compravendite più recenti per la zona in questione e riferibili a immobili di nuova edificazione o interamente ristrutturati. I valori indicati sono riportati nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservazione	Valore min. /mq	Valore max. /mq
Abitazioni civili	NUOVA EDIFICAZIONE/RISTRUTTURAZIONE TOTALE	€. 3.000,00	€. 3.200,00

Tenuto conto di quanto sopra indicato si ritiene quindi di utilizzare, per quanto riguarda i valori da applicare nella presente stima, il valore di **€. 3.200,00/mq**, considerata la tipologia d'immobile oggetto della stima.

Valore al nuovo/mq	Superficie sedime	percentuale	Costo Area (Ca)
€. 3.200,00	452 mq	14,30 %	<b>€. 206.835,20</b>

Il costo dell'area così determinato non contiene la quota parte di spese generali, oneri finanziari e l'utile del promotore riconducibili all'area stessa e che verranno calcolati al punto seguente.

### 7.3 - QUANTIFICAZIONE DI Vr

Le percentuali e le cifre utilizzate di seguito sono tratte da pubblicazioni in materia di estimo dei fabbricati (*Flavio Paglia, Stima degli immobili ed. EPC libri*), da tabelle allegate a deliberazioni del Comune di Savona o da dati ricavati da siti internet istituzionali.

#### Costo costruzione (Cc)

I dati necessari a determinare il costo di costruzione "Cc" sono desunti dalla "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi a valere per l'anno solare 2022" rilasciato dall'Ordine degli architetti pianificatori e paesaggisti conservatori della Provincia di Grosseto nel novembre 2021.

In considerazione dell'incremento significativo dei prezzi dei principali materiali da costruzione si è ritenuto di **adeguare i prezzi di cui alla tabella mediante adeguamento ISTAT** riferito a "costo di costruzione fabbricato residenziale".

Il prezzo più attinente che si ritiene di dover usare per la presente perizia è il seguente:

**Nuove costruzioni – Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici**

**€. 444,00/mc. – Adeguamento ISTAT €. 492,40/mc.**

Il prezzo è stato scelto in virtù della particolarità del bene trattato che può senz'altro essere equiparato ad un edificio residenziale signorile.

Il costo unitario così determinato ammonta ad €. 492,40/mc arrotondato ad **€. 492,00/mc** da cui :

Prezzo unitario	Unità misura	Quantità *	Costo Costruzione (Cc)
€. 492,00	mc.	mc. 6.000,00	<b>€. 2.952.000,00</b>

\* Volume v.p.p. da tabella

#### Onorari professionali (Op)

Calcolata secondo i tariffari nazionali per gli ordini di Architetti ed Ingegneri comprende tutte le spese necessarie per la redazione del progetto e per la direzione dei lavori.

Assomma ad **€. 70.000,00** compresi spese ed oneri accessori.

#### Spese generali (Sg)

Sono incluse in tale voce le spese assicurative, notarili, di registrazione etc. Dalla consultazione di pubblicazioni in materia si ritiene di poter applicare una percentuale del 5% sulle precedenti voci.

$Sg = (Ca+Cc+Op) €. 3.228.835,20 * 5\% = €. 161.441,76$

#### Oneri di Concessione edilizia (Oc)

Oneri derivanti dalle tabelle del Comune di Savona in vigore dal 01.4.2019. Prevedono per le nuove

costruzioni tariffe pari ad €. 168,86 per mq di Superficie Utile (Su). La Su è computata ai sensi ex Art. 10 L.R.25/95 come modificata con L.R.15/2017.

$$OC = \text{mq. } 995,00 (\text{Su}) * \text{€. } 168,33/\text{mq.} = \text{€. } 168.015,70$$

### Oneri finanziari (Of)

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'operazione. Dato di non facile definizione poiché per operazioni immobiliari come quella prospettata è anche possibile il ricorso a mutui ipotecari per imprese a tasso fisso o variabile con erogazione a Stato di avanzamento lavori. Normalmente tali mutui sono rinegoziati dall'impresa in base alle vendite delle unità immobiliari in fase di realizzazione con eventuale accollo del mutuo da parte dell'acquirente per l'unità acquistata. Per indicare un tasso verosimile ci si è riferiti quindi al TAEG applicato alle imprese dell'edilizia del Nord Ovest riferito alle nuove operazioni con durata superiore a 1 anno e rilevato dalla Banca d'Italia (periodo di riferimento giugno 2022). Dalla consultazione dei report pubblicati sul sito dell'Istituto si è deciso di applicare un tasso del 2,69%.

Su un tempo di realizzazione dell'intervento stimato in anni 4 dal momento dell'acquisto del terreno, gli oneri sono calcolati dall'anno 0 per quanto riguarda l'acquisto del terreno e dall'anno 1 (esclusi quindi tempistiche di progettazione ed iter pratica) per le opere relative alla costruzione del nuovo immobile.

$$\text{Of area} = \text{€. } 206.835,20 (\text{Ca}) * [(1+0,0269)^4 - 1] = \text{€. } 23.169,69$$

$$\text{Of stabile} = \text{€. } 3.351.457,46 (\text{Cc+Op+Sg}) * [(1+0,0269)^3 - 1] = \text{€. } 277.803,30$$

### Utile del promotore (Up)

Nell'utile del promotore si intendono inclusi anche tutti i rischi che l'imprenditore si assume per la riuscita dell'operazione immobiliare. Per il bene oggetto il rischio legato all'operazione è basso in quanto l'intera operazione non è finalizzata all'immissione sul mercato del bene finito ma su diretta commissione. Pertanto si ritiene congruo applicare un utile dell'imprenditore pari al 5,5 % calcolato sui costi diretti e sull'importo degli oneri finanziari sopra determinati. La percentuale è desunta da esempi di casi simili riportate in pubblicazioni specializzate (Manuale Operativo delle Stime Immobiliari).

$$\text{Up area} = (\text{Ca+Of area}) \text{€. } 230.004,89 * 5,5\% = \text{€. } 12.650,27$$

$$\text{Up stabile} = (\text{Cc+Op+Sg+Oc+Of stabile}) \text{€. } 3.629.260,76 * 5,5\% = \text{€. } 199.609,34$$

$$\text{TOTALE Vr (Cc+Op+Sg+Oc+Of stabile+Up stabile)} = \text{€. } 3.828.870,10$$

## 7.5 - QUANTIFICAZIONE DEL COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO (K)

Il coefficiente **K** di deprezzamento vuole rappresentare la vetustà e l'obsolescenza dello stabile oggetto di stima ad oggi.

Ogni immobile esprime una propria tabella di deprezzamento dovuta principalmente a due fattori: alla vetustà ed all'obsolescenza dello stesso.

Per **vetustà (D)** è inteso il degrado fisico a cui l'immobile è stato soggetto con il passare del tempo, riferita alle tre macrocategorie in cui si può suddividere lo stabile: struttura, finiture ed impianti.

Per **obsolescenza (E)** si intende invece l'incapacità del bene di soddisfare le esigenze del mercato immobiliare. Nello specifico il fattore riguarda l'esistenza di un vincolo architettonico puntuale che grava su tutto l'immobile, condizionando in maniera rilevante un progetto di recupero.

Infine il coefficiente di deprezzamento complessivo ottenuto sarà poi applicato alla sommatoria dei costi riconducibili alla ricostruzione dello stabile.

## Quantificazione di "D" (vetustà)

Per il calcolo del coefficiente di deprezzamento da utilizzare per quantificare il degrado (**D**) dovuto alla **vetustà** sarà utilizzata la formula proposta dall'UEC (Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari):

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

in cui **A** rappresenta il rapporto percentuale tra l'attuale età dello stabile e la sua ipotetica vita utile complessiva, a sua volta composta, come sopra citato, dalle tre macro categorie in cui si può suddividere la struttura:

Vita utile e incidenze delle diverse componenti			
	Struttura	Finiture	Impianti
Vita utile	100 anni	30 anni	20 anni
Incidenza sull'intero stabile	34,22%	43,04%	22,64%

Dove per Vita Utile si intende non il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale ma bensì l'intervallo di tempo durante il quale gli interventi manutentivi contribuiscono a mantenere il valore dello stabile.

Per l'incidenza sull'intero stabile delle diverse componenti si è utilizzata la tabella tratta dal volume "Prezzi Tipologie Edilizie" 2019 del Collegio degli Architetti e Ingegneri di Milano edito dalla DEI.

Prezzi tipologie edilizie Scheda A6 integrata con voci scheda C1		Incidenza per categoria di opera			
N.	Tipologia opere	Incidenza	Strutture	Finiture	Impianti
1	Impianto di cantiere e scavi	1,56%	1,56%		
2	Struttura in c.a.	18,97%	18,97%		
3	Opere da lattoniere	2,24%		2,24%	
4	Vespai e massetti	4,50%	4,50%		
5	Murature e tavolati	6,61%	6,61%		
6	Impermeabilizzazioni e isolamenti	1,66%		1,66%	
7	Copertura	2,70%	2,70%		
8	Intonaci interni ed esterni	5,08%		5,08%	
9	Serramenti	7,11%		7,11%	
10	Impianto idro-termo-sanitario	8,80%			8,80%
11	Impianto elettrico	2,26%			2,26%
12	Pavimenti e rivestimenti	10,92%		10,92%	
13	Assistenze	11,58%			11,58%
14	Opere in marmo	4,90%		4,90%	
15	Opere in ferro	2,26%		2,26%	
16	Tinteggiature	2,48%		2,48%	
17	Opere da giardiniere	2,21%		2,21%	

18	Stucchi, soffitti e cornici	2,55%		2,55%	
19	Decorazioni	1,63%		1,63%	
	TOTALI	100,00%	34,32%	43,04%	22,64%

Per quanto riguarda l'**età apparente "t"** delle tre macro categorie in cui si è suddiviso la struttura si intende la stessa legata alle sue condizioni manutentive attuali e non al numero di anni compreso tra la sua costruzione ed oggi.

Per quanto riguarda la voce "**Strutture**" si ritiene che le stesse siano arrivate al **90%** della vita utile, considerato lo stato della copertura e le condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda la voce "**Finiture**" si ritiene che le stesse debbano essere sostituite come nel caso degli infissi esterni, restaurate come nel caso di intonaci esterni o sottoposte a trattamenti conservativi, di restauro e di pulizia come nel caso di pavimenti, infissi interni, decorazioni, stucchi, giardino. Pertanto si ipotizza che la categoria sia arrivata al **100%** della vita utile.

Per quanto riguarda la voce "**Impianti**" si ipotizza che la categoria sia arrivata al **100%** della vita utile, vista la totale obsolescenza o mancanza degli stessi.

Stante quanto sopra esposto si riporta la tabella per il calcolo di D:

DEPREZZAMENTO VETUSTA' (D)		Età apparente t (anni)	Vita utile (anni) n	A = t/n (%)	Incidenza (In)	Percentuale
Quota strutture	$D = [(A+20)^2 / 140 - 2,86] * In$	90	100	90,00%	33,22%	29,90%
Quota finiture	$D = [(A+20)^2 / 140 - 2,86] * In$	30	30	100,00%	44,86%	44,86%
Quota impianti	$D = [(A+20)^2 / 140 - 2,86] * In$	20	20	100,00%	21,92%	21,92%
<b>TOTALE (D)</b>			---	---	---	<b>96,68%</b>

### Quantificazione di "E" (obsolescenza)

Tale parametro si riferisce al coefficiente di deprezzamento per l'**obsolescenza** dell'edificio rispetto alle attuali esigenze di mercato.

Per obsolescenza si sono volute intendere le difficoltà di trasformazione del bene in virtù del vincolo architettonico puntuale che grava su di esso. Infatti eventuali modifiche alla distribuzione interna, così come l'inserimento di impianti tecnologici richiesti dal moderno mercato immobiliare dovranno adeguarsi alle disposizioni di tutela esistenti e imposte dalla Soprintendenza sulla scorta del progetto di trasformazione.

La quantificazione del deprezzamento è stabilito nella cifra del **15%** consigliata dalla nota rivista Consulente Immobiliare per immobili sottoposti a vincoli.

Sulla scorta di tutti i valori così determinati il Valore di ricostruzione deprezzato dello stabile è così calcolato:

VALORE	FORMULA	TOTALE
Valore area fabbricabile (Va)	$Va = (Ca + Of \text{ area} + Up \text{ area})$	€. 242.655,16
Valore di riproduzione dello stabile (Vr)	$Vr = (Cc + Op + Sg + Oc + Of \text{ stabile} + Up \text{ stabile})$	€. 3.828.870,18
Deprezzamento degrado (D)	$D = Vn * K$	- €. 3.701.751,69

	Totale parziale	<b>€. 127.118,49</b>
Deprezzamento obsolescenza (E)	D-15%	- €. 19.067,77
	D	<b>€. 108.050,72</b>
Valore area fabbricabile (Va)	Va = (Ca+Of area+ Up area)	€. 242.655,16
<b>Valore di ricostruzione deprezzato</b>	<b>D+Va</b>	<b>€. 350.705,88</b>

## 7.6 – STIMA DEL TERRENO PERTINENZIALE

Il terreno retrostante villa Gavotti, dal punto di vista urbanistico, è a tutti gli effetti **inedificabile**, stante anche il vincolo puntuale della Soprintendenza. Benché incolto ed in stato di abbandono costituisce comunque un valore aggiunto per lo stabile di cui è pertinenza.

Per le sue caratteristiche non si è potuto applicare un criterio di **stima sintetico-comparativa**, mancando beni simili e contigui per zona a cui poterlo rapportare.

Trattandosi di un terreno inedificabile si è quindi deciso di procedere con un **criterio di stima indiretto**, quindi analitico, utilizzando i valori riportati nella tabella dei Valori Agricoli Medi (annualità 2021) approvata dalla Commissione Provinciale per la valutazione delle indennità di esproprio nella seduta del 28/01/2021, ai sensi dell'art. 41 del DPR n. 327/2001. Il metodo è usato di prassi per il calcolo dell'indennità d'esproprio di terreni privi di indice di edificabilità.

Per tenere conto del valore aggiunto che il terreno costituisce per la villa si adotta il valore massimo tabellare per il comune di Savona, corrispondente al palmeto/fronda ornamentale, per il quale è riportato un valore di €. 271.122,76/ha corrispondenti ad **€. 27,11/mq.**

Valore unitario	Superficie terreno	Valore complessivo
€. 27,11/ mq.	1.810 mq.	<b>€. 49.069,10</b>

Per quanto sopra espresso si ritiene quindi che al terreno pertinenziale possa essere attribuito un valore di **€. 49.069,10.**

## 7.7 - VALORE DI MERCATO DEL CESPITE IMMOBILIARE

Sulla scorta di quanto sopra espresso si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'attualità del cespite immobiliare sito in Savona al civico 4 di piazza Don Aragno, formato dallo stabile conosciuto come Villa Gavotti e dal suo terreno di pertinenza, ammonti a complessivi:

€. 350.705,88 (Valore di ricostruzione deprezzato) + €. 49.069,10 (valore giardino) = €. 399.774,98  
 Arrotondabile ad **Euro 400.000,00 (diconsi Euro quattrocentomila/00).**

Savona, novembre 2022

Il Dirigente del Settore  
 Gestione della viabilità, edilizia ed ambiente  
 (Dott. Ing. V. Gareri)