



PROVINCIA DI SAVONA

**Settore Gestione Viabilità, Edilizia ed
Ambiente**

Servizio Nuovi Interventi Edilizi



COMUNE DI SAVONA

**IMMOBILE DI VIA AMENDOLA
(Ex casa custode)**

PERIZIA DI STIMA

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 in via Amendola.

L'ente Provincia di Savona è unico proprietario del cespite in oggetto, composto da un fabbricato ad uso abitazione con circostante area di pertinenza. In passato lo stabile era una pertinenza diretta dell'attiguo ex Centro di formazione professionale della Provincia denominato "Varaldo", ad uso casa del custode.

I dati inerenti lo stabile e l'area sono tratti da atti, disegni e relazioni tecniche depositati presso l'archivio di Stato di Savona, l'archivio del Comune di Savona, gli archivi della Provincia, e l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

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.

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 uno stabile di due piani con circostante lotto di terreno sistemato a giardino su cui insiste anche un piccolo fabbricato di un solo piano fuoriterza ad uso ripostigli.

La superficie complessiva del lotto è di circa **598 mq**.

Attualmente l'intero lotto si trova all'interno della maggior proprietà provinciale denominata ex centro professionale Varaldo. Gode comunque di accesso pedonale indipendente dalla via pubblica.

La proprietà oggetto della stima confina lungo tutto il lato Ovest con via Amendola, da cui è separata da un alto muro di cinta. Come avanti accennato l'ingresso pedonale alla proprietà, chiuso da un cancello e privo di numero civico, permette l'accesso allo stabile ed al terreno di pertinenza indipendentemente dall'ex centro professionale, che è invece dotato di proprio accesso carrabile dal civico 10 della stessa via, circa 40 metri a valle dello stabile oggetto di stima.

Il terreno pertinenziale è costituito da una fascia di circa 50 metri per una profondità massima di 11 metri, posta alla quota di via Amendola e rialzata rispetto alla circostante proprietà provinciale (parco ex C.f.p Varaldo).

La fascia è sorretta lungo tutto il lato valle a confine con la restante proprietà provinciale da un muro in calcestruzzo avente diversa altezza.

Nell'angolo sud del terreno in oggetto si trova una cabina elettrica (fg. 57 mappale 535) con accesso indipendente dalla pubblica via. La cabina è a servizio della sottostante proprietà provinciale e quindi non compresa nel cespite oggetto della presente stima.

I confini del cespite immobiliare sono quindi:

Nord : proprietà Provincia di Savona in affitto all'ASL (fg. 57 mappale 111)

Est : proprietà Provincia di Savona - parco ex C.F.P. Varaldo (fg. 57 mapp.li 607-29-605)

Sud : proprietà Provincia di Savona - parco ex C.F.P. Varaldo (fg. 57 mapp.li 29-605)

Ovest : strada pubblica (via Amendola)

2.3 – DESCRIZIONE PUNTUALE DELLO STABILE E DELLE AREE CIRCOSTANTI

Notizie generali sul fabbricato

Non è stato possibile risalire ad una data certa circa l'epoca di costruzione dello stabile, anche se, viste le caratteristiche costruttive, è più che probabile farlo risalire al 19° secolo se non anche al 18° secolo.

Dalle ricerche presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Savona si è trovato l'atto di acquisto, in data 10.12.1927, del compendio immobiliare da parte della Provincia di Savona.

La descrizione degli immobili oggetto della transazione consente di "fotografare" la situazione del luogo al 1927.

Una "palazzina di civile abitazione" di piano seminterrato e due piani fuoriterza con circostante terreno a frutteto si trova nel sito poi occupato dal Brevotrofo Provinciale. La palazzina, denominata anche Villa Clorinda, è stata verosimilmente demolita per costruire il nuovo stabile.

A monte della palazzina, a confine con via Forzano "già via della Tagliata" (oggi via Amendola) si trova un terreno coltivo, vigneto e fruttivo con entrostante **"casa ad uso di abitazione rustica"** corrispondente all'esistente stabile oggetto della presente stima.

Dal 1996 le strutture sono state utilizzate dalla Provincia come centro di formazione professionale e poi come edifici ad uso uffici. Dall'aprile 2015 l'intero plesso, compreso lo stabile in oggetto, sono inutilizzati.

Lo stabile è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nel 1973 e da lavori interni di risanamento nel periodo tra il 1999 ed il 2000.

L'immobile, nonostante la sua vetustà, è stato quindi oggetto nel corso degli anni di una costante manutenzione sino ad almeno tutto il 2015.

In merito allo stato di manutenzione generale del fabbricato si dichiara quanto segue:

Per quanto riguarda la struttura portante e la copertura, per quanto è stato possibile constatare alla data della presente stima, lo stato manutentivo è da considerare ancora soddisfacente.

Le finiture interne (infissi interni ed esterni, pavimenti, sanitari, tinteggiature) sono senz'altro datate e, per quanto riguarda gli infissi e sanitari, da sostituire. I pavimenti del primo piano risalgono al 2000 circa.

Per quanto riguarda infine la parte impiantistica è necessario un intervento di manutenzione generale, soprattutto per quanto riguarda l'ex cucina al primo piano dove sono stati eliminati tutti gli impianti relativi a gas, ed adduzione e scarico dell'acqua.

Dimensioni, caratteristiche tipologiche e strutturali, finiture esterne

Lo stabile ha pianta pressoché quadrata con lati di circa m. 10,00, ha due piani di cui il pianterreno

è controterra sul lato verso via Amendola.

Il pianterreno è composto da quattro vani principali, un bagno, e dalla scala interna che sale al primo piano. Ai due vani lato monte ed al relativo bagno si accede da un portone che si apre sulla corte antistante la casa, mentre ai restanti due vani lato valle, non comunicanti con i primi due e con quota d'imposta leggermente inferiore, si accede da una porta che si apre sul prospetto verso nord.

Il primo piano è composto da tre vani, una cucina, il bagno ed un piccolo ripostiglio.

Attualmente l'intero stabile è censito a catasto come ufficio, stante l'ultima attività ospitata al suo interno. Per le loro caratteristiche i due vani al pianterreno lato valle sono da considerarsi cantine pertinenza dell'alloggio.

Lo stabile affaccia per tre lati sul sottostante parco e stabile ex C.F.P. Varaldo, il solo prospetto lato monte affaccia invece sulla pubblica via.

La struttura dello stabile, per quanto è stato possibile accertare, è in muratura portante mista in laterizio e pietrame, con solaio in parte in travetti e pignatte di laterizio e, per la parte relativa alle due cantine, costituito da volte in muratura. Il tetto, a due falde, ha piccola orditura in ferro e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Le facciate sono state intonacate al rustico, con riquadrature alle finestre.

Le porte di ingresso sono in legno tamburato, le finestre sono in alluminio chiuse da persiane in legno.

Finiture interne del fabbricato

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura con zoccolo battiscopa in tutti i locali tranne le cantine, dove è presente il solo battuto di calcestruzzo.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, solo i due bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle. La scala ha pedate ed alzate in marmo.

Le porte interne sono in legno tamburato, risalenti al 2000 circa per il primo piano. I serramenti esterni sono tutti in alluminio, a doppia anta, provvisti di vetrocamera al primo piano. Le persiane, in legno, sono tutte in cattivo stato di manutenzione e da sostituire.

Impianti

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica, telefonica, di adduzione 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.

Gli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria, l'impianto elettrico e l'impianto di adduzione e distribuzione del gas sono stati realizzati nel 1991.

La caldaia a muro per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è posizionata nel locale cantina al pianterreno, i corpi radianti presenti in tutti i locali (tranne cantine) sono in metallo.

L'impianto elettrico è fuoritraccia con corpi illuminanti costituiti da plafoniere.

La parte impiantistica necessita di revisione e manutenzione.

In data 13.05.2014 è stato rilasciato l'**attestato di prestazione energetica n. 41349** relativo all'immobile. Ai fini della prestazione energetica globale l'edificio ricade in **classe "G"**.

Area circostante il fabbricato

Trattasi della fascia di terreno disposta sull'asse nord-sud lungo via Amendola. Lo stabile si trova al centro del terreno pertinenziale. La superficie dell'area scoperta è di circa **480 mq.** complessivi (sedime dello stabile e del magazzino esterno esclusi).

L'accesso pedonale si trova sull'angolo S/O dello stabile ed è chiuso da un cancello in ferro. Da questo si accede al piccolo spiazzo antistante i due ingressi principali allo stabile che si aprono sul prospetto sud ed a tutta la proprietà sul medesimo lato. Dallo spiazzo, tramite una scala esterna ad una rampa, si scende al camminamento lungo il prospetto Est e da questo alla restante parte della proprietà sul prospetto Nord.

Si nota che dallo spiazzo si accede anche ad una passerella pedonale in metallo che si collega al piano primo dell'antistante stabile di proprietà provinciale (ex centro di formazione professionale) e che era utilizzata quale via di fuga.

Il tratto di terreno sul lato nord non è piano ma in lieve pendenza verso valle.

All'interno dell'area si trovano diverse alberature anche di alto fusto, tra cui due pini domestici posti nella porzione di terreno lato sud.

I confini della proprietà sono delimitati o da muri in elevazione, come nel caso di via Amendola, o da muri di contenimento nel caso di tutto il tratto a confine con la sottostante proprietà provinciale.

Adiacente lo stabile principale, sul prospetto nord, si trova un piccolo fabbricato della superficie di circa 20 mq suddiviso al suo interno in tre vani aventi ognuno accesso indipendente dalla corte. I vani sono ad uso ripostigli.

Il fabbricato ha un solo piano fuoriterra ed il lato maggiore (prospetto est) è addossato al muro di cinta con via Amendola. La struttura è in muratura con tetto spiovente ad una falda; gli accessi sono chiusi da porte in metallo ed è privo di finestre.

3 CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Nella valutazione si è impiegata la "Superficie Lorda Vendibile" (**S.L.V.**) individuata secondo le indicazioni della Direzione Generale del Catasto (D.P.R 138/98). Nel calcolo della superficie sono compresi quindi i muri interni delle singole unità, i muri perimetrali esterni sino allo spessore di 50 cm. La superficie degli elementi di collegamento verticale (scale), sono computati in misura pari

alla loro proiezione orizzontale. La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è computata per intero. La superficie delle cantine e dei ripostigli è computata nella misura del 25% (vani accessori non comunicanti con i vani principali).

L'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della casa è computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite

La "Superficie Lorda Vendibile" (S.L.V.) risulta quindi così distinta :

Locali	Coefficiente	Superficie vani principali ed accessori diretti (mq.)	S.L.V. mq.
Piano terra cantine	0,25	37,00	9,25
Piano terra abitazione	1	50,00 (*)	50,00
Piano primo abitazione	1	97,00 (**)	97,00
Fabbricato esterno (ripostigli)	0,25	23,00	5,75
Corte	0,10	250,00	25,00
Corte	0,02	230,00	4,60
SUPERFICIE LORDA VENDIBILE Immobile (arrotondata)			192,00

(*) escluso vano scala (**) compreso vano scala

L'area esterna esclusa del sedime dei fabbricati ha la seguente superficie:

Descrizione aree esterne	Superficie
SUPERFICIE LOTTO	598 mq.
SEDIME STABILI (mapp.li 98-99)	118 mq.
TOTALE AREA NON EDIFICATA	480 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. L'atto in questione riguarda l'intero compendio (stabile oggetto della stima e corte pertinenziale, stabile principale ex C.F.P. Varaldo e terreni) che poi diventerà il centro di formazione professionale. Si nota che nell'atto del 1927 lo stabile oggetto della presente è descritto come "**casa ad uso di abitazione rustica**"

5 DATI CATASTALI

Fabbricato :

Al Nuovo Catasto Terreni : **Foglio 57 mappale 98** Ente Urbano superficie mq. 95 (stabile)

Al Nuovo Catasto Terreni : **Foglio 57 mappale 99** Ente Urbano superficie mq. 23 (ripostigli)

Al Nuovo Catasto Terreni : **Foglio 57 mappale 28** Ente Urbano superficie mq. 242 (corte)

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano : **Foglio 57 mapp. 28 sub. 1, mapp. 98 sub 1 e mapp. 99 sub 1** categoria B4 classe 1 consistenza 438 mq. Rendita catastale €. 656,01.

Terreno di pertinenza :

Al Nuovo Catasto Terreni :

Foglio 57 Mapp.le 587 qualità frutteto irriguo cl.1 Superficie mq. 11

Foglio 57 Mapp.le 608 qualità frutteto irriguo cl.1 Superficie mq. 139

Foglio 57 Mapp.le 595 qualità ente urbano Superficie mq. 6

Foglio 57 Mapp.le 604 qualità ente urbano Superficie mq. 68

Foglio 57 Mapp.le 606 qualità pascolo cl.unica Superficie mq. 14



6 ESAME URBANISTICO

6.1 – AUTORIZZAZIONI

Dalle ricerche presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Savona si è trovato l'atto di acquisto, in data 10 dicembre 1927, del compendio immobiliare da parte della Provincia di Savona. La descrizione degli immobili oggetto della compravendita consente di "fotografare" la situazione del luogo al 1927.

Una "palazzina di civile abitazione" di piano seminterrato e due piani fuoriterza con circostante terreno a frutteto si trova nel sito poi occupato dal Brefotrofito Provinciale. La palazzina, denominata anche Villa Clorinda, è stata verosimilmente demolita dalla Provincia per costruire il nuovo brefotrofito.

A monte della palazzina, a confine con via Forzano "già via della Tagliata" (oggi via Amendola) si trova un terreno coltivato, vigneto e fruttivo con entrostante "**casa ad uso di abitazione rustica**" corrispondente allo stabile oggetto della presente stima.

Nell'atto di compravendita in data 05.03.1934 con cui la Provincia di Savona acquistava il terreno a confine con via Gentilricci (parte del parco del C.F.P. Varaldo) è allegata una planimetria in cui è rappresentato il perimetro dello stabile oggetto della presente stima.

Dalle ricerche effettuate presso l'**Archivio di Stato di Savona** si è trovato copia del progetto di sistemazione ed ampliamento del "Brefotrofito Provinciale" nell'anno 1931. Dai disegni allegati al progetto si rileva la preesistenza sia **dello stabile in oggetto che del basso fabbricato attiguo**.

In data 13.11.1973 la Provincia comunicava al Comune di Savona l'intenzione di effettuare lavori di consolidamento statico e di bonifica igienica della casa ospitante l'alloggio del custode (stabile oggetto di stima). I lavori di consolidamento prevedevano il rifacimento dei solai e della struttura della copertura. Il comune di Savona autorizzava i lavori in data 13.12.1973.

L'ingombro del fabbricato è però rappresentato sia nella mappa di impianto catastale (levata anno 1952) che nelle mappe in scala 1/500 del comune di Savona (levata anno 1956).

6.2 – NORME DI CONFORMITÀ', P.T.C.P, VINCOLI

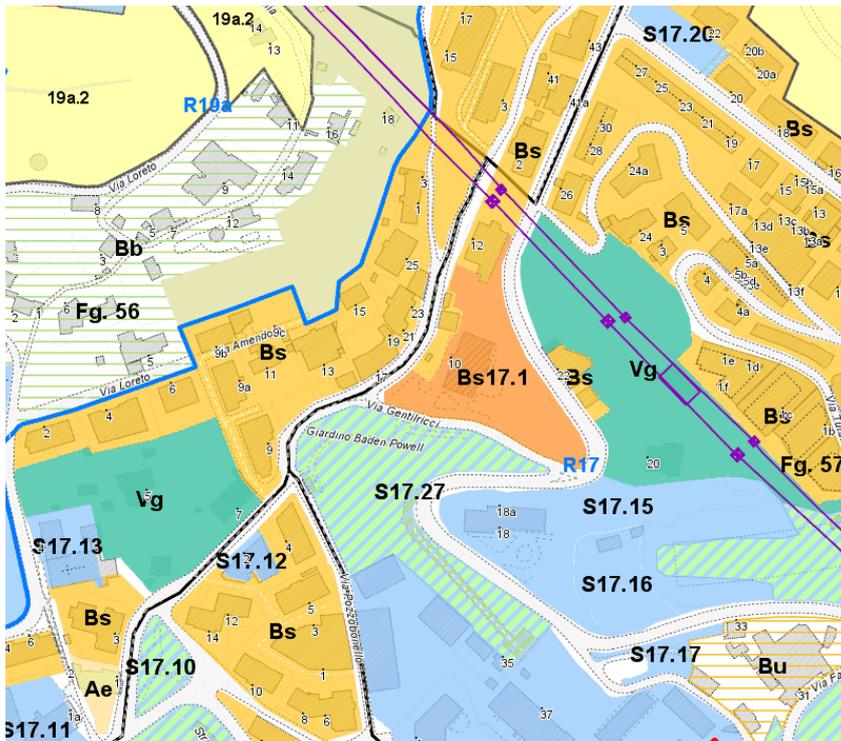
Situazione urbanistica attuale

Il cespite immobiliare ricade nell'Ambito **R17 denominato San Giacomo – Valloria** del P.U.C, sub ambito **Bs 17.1**

Per il sub ambito in questione sono previste le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 7 dell'elaborato di PUC St1 – struttura del piano – normativa generale di attuazione – norme di settore:

RESIDENZIALE

1 Residenza;



ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO

4 funzioni di servizio alla persona ed all'impresa proprie del tessuto urbano (studi professionali, agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, agenzie immobiliari e finanziarie, sedi di rappresentanza, ecc);

ATTIVITÀ DIREZIONALI

6 Aggregazioni di uffici ed attività direzionali;

ATTIVITÀ RICETTIVE

8 Albergo tradizionale; (Legge regionale n. 1 del 2008 e s.m.i.)

9 Strutture ricettive extra alberghiere; (Legge regionale n. 1 del 2008 e s.m.i.)

ATTIVITÀ PRIVATE

28 Centri sociali, culturali e religiosi;

29 Istruzione privata;

31 Strutture sportive o ricreative private;

32 Attività sanitarie e assistenziali private (cliniche private, case di riposo, R.S.A., ecc...)

E' ammessa la realizzazione parcheggi privati (con i limiti e le precisazioni di cui alla successiva voce "Disciplina dei Parcheggi pubblici e privati")

.... omissis

Disciplina dei parcheggi pubblici e privati:

La realizzazione di parcheggi pubblici o privati sia a raso che in sottosuolo non potrà essere prevista all'interno dell'area a giardino sottoposta a salvaguardia individuata con retino verde

nell'Allegato 3.

Oltre alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui all'Art.10 dell'elaborato St1 di PUC, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati anche eccedenti la quantità prescritta dal suddetto articolo, anche non pertinenziali; in tal caso dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione ove ne ricorrano i presupposti in base alle disposizioni normative vigenti.

Per l'area perimetrata ed individuata con la sigla Bs 17.1 nell'allegato 2 vale la seguente disciplina:

Modalità di intervento:

a) interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia

Parametri urbanistici:

a) incremento volumetrico NO

b) incremento superficario Si

c) frazionamento Si

Parametri edilizi:

H max edif. [m] esist

*Ds [tipo A, B, C, D] [m] Vedi Tab **S1***

Ds [E, F] [m] esistente

D.C. [m] 5

Df1 [m] 3 o aderenza

Df2 [m] 10

r.c. [%]

Secondo le previsioni del vigente P.T.C.P gli immobili ricadono in zona " TU Tessuto Urbano" per quanto riguarda l'assetto urbanistico, in zona "COL-ISS-MA" per l'assetto vegetazionale ed in zona "MO-b" per l'assetto geomorfologico. L'edificio è ricompreso nel PI 2 "Progetto per l'integrazione del porto con le città di Savona, Vado Ligure le Albisole e Bergeggi. Mobilità e infrastrutturazione del corridoio costiero. Riqualficazione del fronte mare nel Savonese. Innovazione del sistema turistico a Savona e nel levante" i cui obiettivi risultano coerenti con la presente previsione.

Per quanto riguarda i vincoli territoriali l'area su cui insiste il cespite nella sua interezza non è soggetta a vincolo idrogeologico, non è soggetta a vincoli di tipo ambientali; l'area non è stata percorsa da incendi negli ultimi 15 anni, non è un'area Vincolata ex DM 24/4/1985 Galassini, mentre ai sensi dell'art. 142, comma1, lett. a) del Dlgs. n. 42/2004 ricade nella fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battaglia, anche se terreno elevato sul mare.

In ragione di un'alienazione del cespite, in data 09/03/2015, è stata inviata (PEC prot. n. 15282) istanza alla Soprintendenza per i beni archeologici e architettonici della Liguria per la verifica dell'interesse culturale ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004.

Con nota prot. 5691 del 17/09/2015 la Soprintendenza ha dichiarato che il cespite immobiliare nel

suo complesso **“non presenta i requisiti d'interesse previsti dal D.Lgs. n. 42/2004 ed è pertanto escluso dalle disposizioni di tutela parte seconda titolo primo del decreto stesso”**.

Nella stessa nota è segnalato anche quanto segue: **“Si segnala tuttavia sul bene segnato al F. 57 mapp. 98 la presenza di elementi lapidei di pregio, presumibilmente di reimpiego, per i quali si ricorda l'articolo 50 comma 1 del D.Lgs 42/2004 che recita: E' vietato, senza l'autorizzazione del Soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici esposti o non alla pubblica vista...”**.

7 LA VALUTAZIONE

A premessa del paragrafo relativo alla valutazione del cespite immobiliare si evidenzia che lo stesso è già stato oggetto di un'asta andata deserta nel giugno 2021. Al cespite immobiliare era attribuito un valore a base d'asta di €. 200.000,00.

Per il cespite nel corso di questi anni è stata presentata un'offerta cauzionata di €. 100.000,00.

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 del cespite immobiliare 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 (stima sintetico-comparativa);
- 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 (stima per valore di trasformazione o per costo di ricostruzione deprezzato).

Nel caso in esame, valutate le caratteristiche del cespite immobiliare, si è **utilizzato il criterio di stima diretto** (stima sintetico-comparativa).

7.2 – STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

La valutazione del bene si concretizza mediante il confronto tra il bene oggetto della stima ed altri analoghi già contrattati sul mercato immobiliare.

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 C2 (Semicentrale/V. FAMAGOSTA, V. AMENDOLA, V. CAPPUCCINI, V. MENTANA)

Tipologia	Stato conservazione	Valore min. al mq	Valore max. al mq
Abitazioni civili	NORMALE	€. 2.000,00	€. 2.950,00
Ville e villini	NORMALE	€. 2.500,00	€. 3.200,00

Le quotazioni O.M.I. indicate si riferiscono ad immobili esistenti, costruiti prevalentemente ante '67 o comunque risalenti agli anni 60/70 del secolo scorso, come riscontrabile dall'edilizia prevalente in zona.

Si sono quindi ricercati **prezzi di vendita realizzati nell'anno in corso** per unità immobiliari site nell'abitato cittadino e similari per caratteristiche al cespite immobiliare in oggetto.

I prezzi di vendita a cui si è riusciti a risalire sono riportati nella seguente tabella:

N	Mese/ Anno rogito	Zona	Tipologia stabile	Tipologia unità immobiliare	Prezzo al mq.
1	05/2022	Via Amendola	Ante 1967	Appartamento 134 mq SLV (*)	€. 2.150,00

(*) *unità immobiliare con giardino pertinenziale*

Per la determinazione delle quotazioni immobiliari da utilizzare si è infine fatto riferimento ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari) e riferibili ad immobili con analoghe caratteristiche.

Le quotazioni tengono conto delle compravendite più recenti per la zona in questione. I valori indicati sono riportati nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservazione	Valore min. /mq	Valore max. /mq
Abitazioni civili	NORMALE	€. 2.500,00	€. 3.000,00

Da una valutazione dei dati riportati nelle tabelle si traggono le seguenti considerazioni :

1. Il cespite oggetto di stima è costituito da una casa unifamiliare indipendente sita nel perimetro del centro abitato e dotata di terreno di pertinenza di discreta metratura;
2. L'unico prezzo derivante da compravendita (vedi tabella) si riferisce ad un appartamento inserito in un condominio, il giardino pertinenziale è di metratura inferiore ai 100 metri quadri.

Tenuto conto di quanto sopra indicato si ritiene quindi :

1. Di utilizzare, ai fini della stima, il valore di **2.600,00 €/mq** di SLV, valore medio tra le quotazioni OMI riferite ad abitazioni civili e le quotazioni reperite in loco. La quotazione tiene conto delle caratteristiche positive dello stabile quali l'ampia, considerata la zona, area di pertinenza e la possibilità di essere equiparata a casa unifamiliare;

2. Al valore di cui sopra saranno applicati **coefficienti di differenziazione** che tengono conto delle caratteristiche che differenziano il cespite in oggetto dalla media presente in zona quali:

Caratteristiche negative: Stato di manutenzione in cui si trova lo stabile.

Caratteristiche positive: Ampia, considerata la zona, area di pertinenza e la possibilità di essere equiparata a casa unifamiliare.

Il primo coefficiente di differenziazione è tratto dalla rivista "Consulente immobiliare" edizioni il Sole 24 Ore e si riferisce allo stato manutentivo dell'immobile:

Età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre*	stato pessimo
Oltre 60 anni				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

(*) *Popolare: architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, riscaldamento autonomo*

(*) *Stato buono: quando sono necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile*

Il secondo coefficiente, tratto dalla medesima rivista, si riferisce all'area esterna ed alle caratteristiche intrinseche dello stabile ed è pari ad **1,08**.

Stante quanto sopra esposto i valori assunti per la quantificazione del valore a metro quadro da applicare in sede di stima ed il relativo calcolo sono riassunti nella seguente tabella:

Tipologia/ Stabile	Media O.M.I.	Media Mercato immobiliare	Valore medio (arrotondato)	Coeff. Corrett.	Valore perizia di stima
Abitazioni civili	€. 2.475,00/mq	€. 2.750,00/mq	€. 2.600,00/mq	$(0,55 \cdot 1,08) =$ 0,594	€. 1.544,00/mq

Il valore ricavato nella tabella di cui sopra è quindi applicato alla "Superficie Lorda Vendibile" (S.L.V.) determinata in perizia (vedi paragrafo relativo alla consistenza).

Unità immobiliare	Valore €/mq	S.L.V. in mq.	Importo complessivo
Stabile principale, sue pertinenze e terreno circostante	1.544,00	192,00	€. 296.448,00

7.3 – VALORE DI MERCATO DEL CESPITE IMMOBILIARE

Sulla base di quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare di via Amendola in Savona composto da uno stabile e dalle sue pertinenze come specificato in perizia, riferito al novembre 2022, risulta pari a €. 296.448,00 arrotondabili ad **€. 300.000,00 (diconsi Euro trecentomila/00).**

Savona, Novembre 2022

Allegato: documentazione fotografica

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



Prospetto sud – ingresso al pianterreno ed al primo piano



Prospetti Est e Nord, stabile e ripostigli



Prospetto Ovest su via Amendola



Interni, bagno primo piano



Interni, pianterreno



Interni – primo piano



Interni – cantine pianterreno