



PROVINCIA DI SAVONA

Settore Gestione Viabilità, Edilizia ed
Ambiente

Servizio Nuovi Interventi Edilizi



COMUNE DI SAVONA

IMMOBILE DI VIA TRILUSSA

Civ. 9 – 39R – 41R – 43R

(EX SEDE DEL PROVVEDITORATO AGLI STUDI)

PERIZIA DI STIMA

IL RESPONSABILE TECNICO

dott. ing. Franca Briano

SAVONA, giugno 2020



1 PREMESSA

La Provincia di Savona è proprietaria dello stabile ex sede del Provveditorato agli studi sito ai civici n.ri 9 - 39R - 41R - 43R di via Trilussa in Savona. Il cespite è costituito da un'intera palazzina da terra a tetto per complessivi cinque piani fuoriterra.

Lo stabile è stato inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2020-2022 riguardante gli immobili di proprietà della Provincia di Savona non strumentali alle funzioni istituzionali (art. 58 L. 133/2008).

Il Piano stesso è parte integrante del D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) approvato dall'Ente con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 69 del 20/12/2019.

Nel Piano al cespite immobiliare è stato attribuito un valore complessivo di € 1.000.000,00

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore del cespite immobiliare di cui sopra in ragione delle attuali condizioni di mercato.

La stima è redatta dall'Ing. Franca Briano, Responsabile tecnico della Provincia di Savona.

2 DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

2.1 - CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

Lo stabile si trova nel quartiere dell'Oltretimbro ed è parte della fila di condomini che delimitano via Trilussa sul lato di ponente.



Lo stabile in oggetto è cerchiato in colore rosso

I condomini furono edificati a partire dal 1962 a margine della costruenda via Trilussa, nuova

strada di collegamento tra corso Tardy e Benech e l'attuale via Collodi. Un ampio ed ininterrotto porticato, soggetto a servitù di uso pubblico, (come indicato sull'atto d'acquisto) caratterizza tutti i prospetti dei palazzi verso la pubblica via.

Sul lato Est della via si trovano il palazzetto dello sport, all'angolo con il Corso, ed una antica villa sede di attività commerciale all'estremo opposto. Negli ultimi anni nell'ampio spazio libero compreso tra il palazzetto, la villa e via Giusti (parallela a via Trilussa), è stato costruito un parcheggio scoperto comunale (la sosta è oraria ed a pagamento). Nell'interrato è stato ricavato un ampio parcheggio che ospita numerosi box privati.

L'edilizia presente in zona è quella tipica residenziale degli anni tra il 1960 ed il '70, sviluppatasi intorno all'asse di corso Tardy e Benech ed alle vie che lo intersecano, tra cui via Trilussa. Nel raggio di circa 400 metri si trovano la stazione ferroviaria di Savona, i poliambulatori dell'ASL 2 del Savonese, scuole medie ed elementari e numerosi esercizi commerciali.

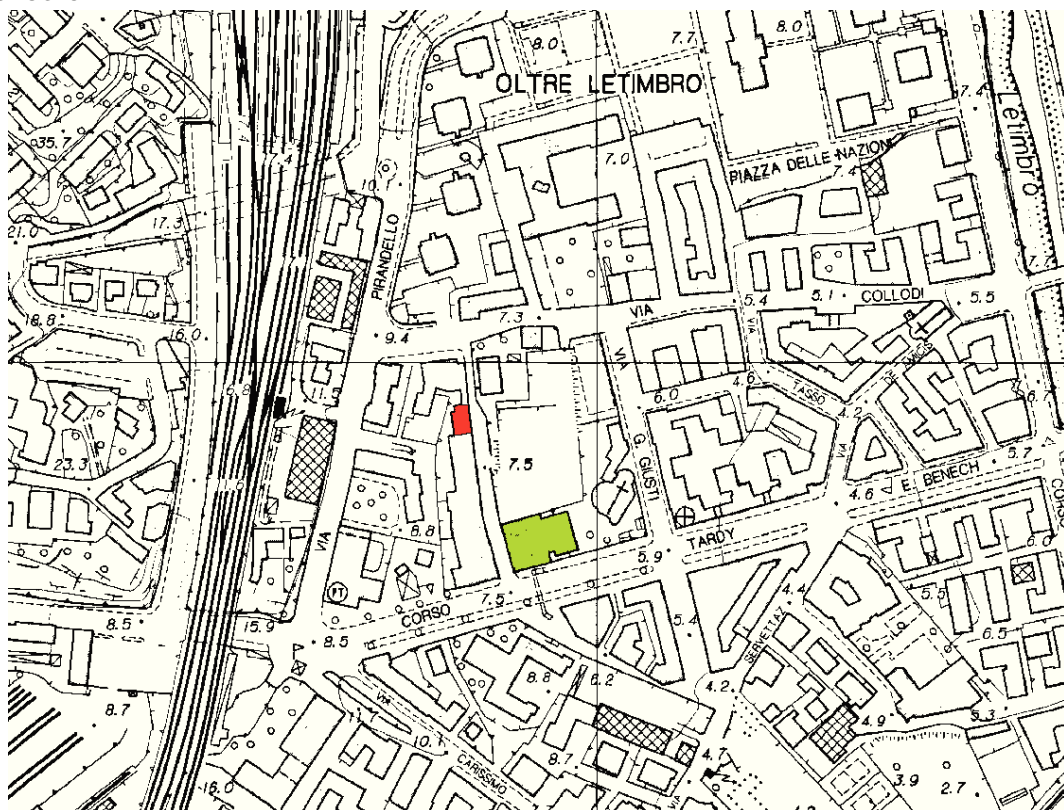
Per tutta la lunghezza del porticato che costeggia la via, sino al termine della stessa, si trovano diverse attività commerciali (bar, negozi, etc). La sosta in zona è piuttosto agevole a partire dalle ore serali, non è facile invece nelle ore diurne vista la presenza dei servizi sopraccitati.

Il vicino corso Tardy e Benech costituisce l'accesso principale al centro cittadino ed alla zona portuale per chi proviene dai quartieri di ponente e dall'uscita di Savona dell'autostrada A10.

Nell'ampio interrato sottostante i palazzi è stato ricavato un esercizio pubblico (bowling) con accesso dalla rampa posta sullo stacco tra il civico 9 e l'ultimo palazzo di via Trilussa; nella restante parte dell'interrato, con accesso da una rampa posta vicino al civico 3, si trova un'ampia autorimessa con numerosi box privati. Il cortile sul retro degli edifici, prospetto volto a ponente, è condominiale.

2.2 - CARATTERISTICHE DELLO STABILE

La palazzina in questione, di cinque piani fuoriterra, è la penultima della via prima del suo sbocco in via Collodi. La copertura è piana con presenza di vano tecnico contenente il motore dell'ascensore.



Stralcio CTR, in rosso lo stabile in oggetto, in verde il palazzetto dello sport

Il progetto originario depositato in Comune e risalente al 1962, prevedeva un unico condominio articolato in quattro vani scala e prospiciente l'allora nuova via Trilussa. Dall'ampio porticato previsto lungo tutto il fronte strada si accedeva agli spazi commerciali al pianterreno e, pressapoco a metà del porticato, alla discesa che portava all'autorimessa ricavata nell'interrato. Nel 1964, durante i lavori di costruzione iniziati nel 1962 e finiti nel 1965, la Provincia acquistava al rustico il civico n. 9 ed i relativi spazi al pianterreno (civ. 39 R – 41 R – 43 R), oltre a spazi ancora da terminare ai piani primo, secondo e terzo dell'attiguo civico n. 7.

L'acquisto era finalizzato al trasferimento del Liceo Scientifico nel nuovo stabile, ed a tale fine si terminavano gli interni con realizzazione di aule ed uffici ai piani e di laboratori al pianterreno. Restava invariata la posizione dell'ascensore e del vano scale. Esternamente il fabbricato differisce dal condominio attiguo (civico 7) sia per l'aspetto che per il numero dei piani; cinque piani fuoriterza per il civico 9 contro gli otto piani dei civici 3-5-7. Infine nel 1988 la Provincia acquistava anche i due locali al piano terra (civ. n. 35R e 37R) facenti strutturalmente parte del civico n. 7 per accogliere gli archivi del Provveditorato agli studi della Provincia di Savona che a partire dal 01/9/1986 si era trasferito nello stabile a seguito della cessazione dell'uso scolastico degli spazi.

L'utilizzo come ufficio pubblico dell'immobile è durata sino al 2010, anno in cui il Provveditorato è stato trasferito in altra sede.

Da tale data lo stabile in oggetto è inutilizzato.

Negli anni successivi al 2010 la Provincia ha frazionato dallo stabile principale gli spazi ai piani terra (civ. 35R-37R), primo, secondo e terzo (civ. 7 interni 2-4-6) compresi nel perimetro dell'attiguo condominio al civico 7 di via Trilussa al fine di procedere all'alienazione degli stessi.

Nel 2015 i locali al pianterreno (civ. 35R-37R), della superficie commerciale di circa mq. 92 ed i vani vani ai piani primo, secondo e terzo del civico 7, (superficie piano primo circa mq. 111, piani secondo e terzo mq. 104), sono stati oggetto di asta pubblica con esito positivo.

A seguito delle vendite di cui sopra l'attuale proprietà della Provincia è costituita quindi dallo **stabile da terra a tetto distinto ai civici 39R – 41R – 9 - 43R di via Trilussa.**

Da quanto di è potuto constatare in loco il fabbricato nel complesso ha struttura portante in cemento armato del tipo a travi e pilastri, solai in latero cemento, muratura perimetrale in doppia parete di mattoni con interposta camera d'aria, copertura piana praticabile. I vari piani dello stabile sono collegati da un vano scale e da ascensore a funi, con locale macchine posto sulla copertura. Le facciate, rifatte negli anni '90, sono a semplice disegno, con due balconi per piano sul prospetto lato via Trilussa e sul prospetto affacciato sul retro. L'intervento sulle facciate all'epoca non ha riguardato la posa di pannelli isolanti (cappotto termico).

Solo il primo piano dello stabile al civico 9 non ha balconi sulla facciata principale. Il vano scale è illuminato dal primo piano a copertura da una finestra continua che affaccia sul retro.

Tutti gli stabili della via sono allacciati alla fognatura comunale ed alle principali utenze. L'impianto di riscaldamento dello stabile è alimentato da caldaia a metano posta nella centrale termica al pianterreno (con accesso dal retro dello stabile).

Si passa quindi alla descrizione degli spazi interni all'immobile:

In primo luogo risulta evidente che lo stabile è stato progettato a fini residenziali e che solo dopo l'acquisto in corso di costruzione da parte della Provincia sia stato adattato ad edificio scolastico con una distribuzione degli spazi interni funzionale all'uso (per l'epoca dei lavori).

Ciò premesso al pianterreno, con accesso dal porticato, si trovano quattro vetrate chiuse da serrande tubolari e distinte dai civici 39R-41R-9-43R. Le prime due vetrate illuminano e danno accesso ad un grosso locale attiguo al vano scale, dalle altre due si accede all'ampio atrio d'ingresso allo stabile ed al vano scale. Collegato all'atrio si trova un gabbiotto con annesso wc. Questi locali, oltre al porticato, alla centrale termica ed i due gabbiotti sul retro un tempo usati per il deposito dei raccoglitori della spazzatura, costituiscono l'ingombro della palazzina al civico 9.

Dall'atrio, salendo una rampa di 8 alzate, si giunge all'ascensore (che non arriva quindi al pianterreno ma inizia la corsa da quota rialzata) ed al vano scale che serve lo stabile.

I piani dal primo al quarto sono composti da vari locali posti intorno al vano scale posto in posizione centrale ed all'ascensore; tutti i vani di ogni piano comunicano con un corridoio centrale parallelo alla facciata principale. I servizi igienici sono composti da un minimo di due batterie di bagni per piano, posti ai lati del vano scale ed areati da finestre che affacciano sul retro.

Le caratteristiche interne nel loro complesso sono improntate all'uniformità e presentano evidenti segni d'usura, risalendo per la maggior parte all'epoca della costruzione. I pavimenti sono in pezzami di marmo colore grigio, le pareti intonacate e tinteggiate, porte interne cieche in legno tamburato, serramenti esterni in alluminio anodizzato (non a taglio termico) chiuse da tapparelle in plastica. I servizi igienici sono pavimentati in piastrelle di grès e rivestiti in ceramica.

Il vano scale ha alzate e pedate in marmo con rivestimento delle pareti dello stesso materiale per un'altezza di 1,5 m, i balconi sono tutti pavimentati con piastrelle di grès e chiusi da ringhiere metalliche a semplice disegno. Per quanto si è potuto constatare sia l'impianto elettrico che idrico sanitario necessitano di completa revisione ed ammodernamento.

Nel corso di recenti sopralluoghi si sono notate importanti infiltrazioni di acqua piovana sui muri perimetrali dell'ultimo piano prospicienti via Trilussa.

Nel complesso lo stabile necessita di consistenti lavori di manutenzione e di adeguamento alle vigenti normative.

2.3 – CONFINI

Lo stabile di proprietà provinciale così confina, in senso orario: **Nord** mappale 396, **Est** Via Trilussa, **Sud** Condominio civico 7, **Ovest** cortile condominiale.

3 CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Nella tabella che segue è computata la “Superficie Lorda Vendibile” (S.L.V.) ed il Volume vuoto per pieno (V.p.p) riferiti allo stato di fatto. La S.L.V è stata individuata secondo le indicazioni della Direzione Generale del Catasto (D.P.R 138/98). Nel calcolo sono compresi quindi i muri interni, i muri perimetrali esterni sino allo spessore di 50 cm, i muri in comunione nella misura del 50% sino allo spessore di cm 25. 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. Le pertinenze (balconi) sono ricondotte alla superficie virtuale (25% sup. totale).

Per il calcolo delle superfici e del volume si sono utilizzati i disegni in possesso della Provincia.

Ipotizzando un recupero dello stabile a fini residenziali sono già stati detratti gli spazi teoricamente occupati da vani tecnici (ascensore e centrale termica), dall'atrio di accesso al pianterreno, da pianerottoli e dal vano scale condominiale. Le superfici non computate determinano la differenza tra la SLV e la superficie catastale.

TABELLA 1

Locali / piani	Superficie vani principali ed accessori diretti (a)	Sup. balconi	25% Sup. balconi (DPR 138/98) (b)	S.L.V. (a+b)
Civici 39R-41R-43R	mq. 104,50	-----	-----	mq. 104,50
SUPERFICIE LORDA VENDIBILE COMMERCIALE (arrotondato)				mq. 105,00
Civico 9 piano 1°	mq. 213,75	mq. 17,00	mq. 4,25	mq. 218,00
Civico 9 piano 2°	mq. 214,06	mq. 21,94	mq. 5,48	mq. 219,54
Civico 9 piano 3°	mq. 213,82	mq. 21,94	mq. 5,48	mq. 219,10
Civico 9 piano 4°	mq. 212,68	mq. 21,94	mq. 5,48	mq. 219,10
SUPERFICIE LORDA VENDIBILE RESIDENZIALE (arrotondato)				mq. 876,00

Il volume vuoto per pieno (V.p.p.) dello stabile è di circa mc. **3.784,00**

4 PROVENIENZA, GRAVAMI, SERVITU'

Il cespite immobiliare oggetto della stima è pervenuto alla Provincia di Savona in forza dei seguenti atti:

•Locali dello stabile al civico n.ri 39R- 41R – 9 - 43R (insieme ai locali ai piani primo, secondo e terzo del civico 7) : atto di compravendita immobiliare in data 01/09/1964 rep. nr. 2830 registrato a Savona il 22/09/1964 al nr. 425, rogante Segretario Generale della Provincia di Savona.

Sull'atto d'acquisto e nella licenza a costruire è indicato *"L'asservimento all'uso pubblico del porticato previsto lungo la fronte principale della costruzione stessa"*.

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
69	533	Ente Urbano	1800	----	----

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

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
69	533	57	B4	2	3784 mc	1085 mq	6.644,51 €.

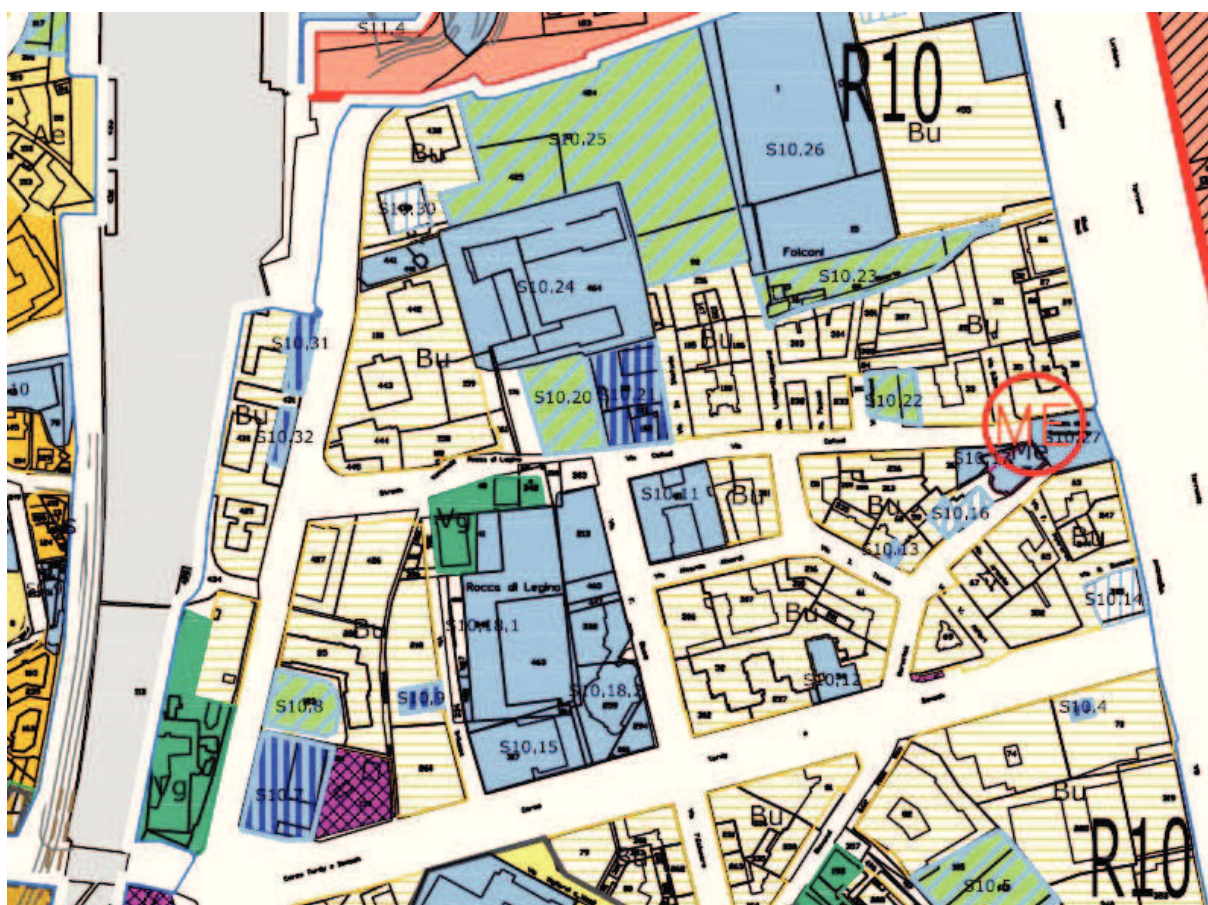
Il cespite è in carico alla ditta: "Provincia di Savona ente morale con sede in Savona" proprietaria per 1000/1000.



6 ESAME URBANISTICO

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

L'intero stabile in cui si trovava il Provveditorato agli studi è stato 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 ". A seguito della variante il condominio risulta compreso all'interno dell'ambito di conservazione/riqualificazione **R10**, sub-ambito **BU** "Tessuto edilizio urbano saturo (...)", secondo le norme di conformità del Piano Urbanistico Comunale di Savona 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.



Per il sub-ambito in questione le norme di conformità del piano ammettono, tra le altre, le seguenti destinazioni d'uso : (per un quadro completo si rimanda agli allegati del piano).

- Residenza
- Attività di connettivo urbano (Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri Pubblici esercizi)
- Attività di connettivo urbano (Servizi alla persona ed all'impresa)

Le schede degli interventi ammissibili sul patrimonio costruito consentono, con riferimento per la tipologia d'intervento alla L.R. 16/2008 e s.m.i:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Restauro
- Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia

Non è consentito l'incremento volumetrico, mentre è consentito l'incremento superficario ed il frazionamento.

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

Assetto insediativo : "Tu" Tessuto Urbano

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**.

Secondo le carte del Piano di Bacino del **torrente Letimbro** il condominio non ricade nelle fasce di inondabilità del torrente stesso, non è compreso nelle aree inondabili e non è soggetto ad interventi atti a ridurre il rischio. Il condominio ricade in area Pg1 "aree a suscettività molto bassa" della carta della suscettività al dissesto dei versanti.

L'immobile non è sottoposto a tutela dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici della Liguria.

6.2 – AUTORIZZAZIONI

La costruzione dei condomini di cui fa parte anche il cespite immobiliare è stata autorizzata con concessione edilizia n. 10601/2205 del 11/08/1962 e successive varianti n. 7506/1229 del 01/06/1964 e n. 19672/3168 del 03/08/1964.

Il civico n. 9 ha ottenuto il decreto di abitabilità in data 14/10/1965 al prot. nr. 2131.

7 LA 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 luglio 2011 con un valore a base d'asta di €. 3.182.400,00 (1)
- Nel luglio 2019 con un valore a base d'asta di €. 1.000.000,00
- Nell'ottobre 2019 con un valore a base d'asta di €. 800.000,00

(1) *Nell'importo erano compresi un garage ed i locali al pianterreno del civico 7, poi stralciati e venduti in seguito.*

Per il cespite immobiliare, nel corso di questi anni, è stata depositata una sola concreta manifestazione d'interesse nel gennaio 2016, non accolta dall'ente, con un'offerta cauzionata di €. 130.000,00 per l'intero stabile.

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;

- 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 dello stabile di via Trilussa si ritiene che, per le sue caratteristiche, non sia applicabile il metodo diretto di stima (**stima sintetico-comparativa**), vista la straordinarietà del bene (intero stabile di discrete dimensioni ad uso uffici) rispetto al mercato immobiliare.

Il metodo indiretto offre due differenti approcci: la **stima per valore di trasformazione** o la **stima per valore di riproduzione deprezzato**.

Considerata la tipologia del cespite in oggetto, nonché la concreta possibilità di un cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle norme di attuazione del P.U.C, il procedimento di **stima per valore di trasformazione** risulta essere il più impiegato per beni simili.

7.2 – IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

Sulla scorta di quanto esposto ai punti precedenti si è ipotizzato quindi un recupero dell'intero stabile a fini residenziali con creazione di appartamenti per i piani da primo a tetto e con una quota riservata al commerciale (piccola distribuzione) per gli spazi al pianterreno. L'ipotesi formulata ricalca quella che è la tipologia edilizia più diffusa in zona e riporterebbe lo stabile alla destinazione per il quale era stato progettato insieme a tutti i palazzi che affacciano su via Trilussa. La relativa tranquillità della via, l'esposizione e la vicinanza al centro ed alla stazione ferroviaria convalidano l'ipotesi formulata.

Per la valutazione del cespite immobiliare sarà utilizzata la formula :

$$V_t = [V_{pf} - (K+P)]/q^n$$

dove:

V_{pf} = Valore del prodotto finito

K = Costo di trasformazione

P = Profitto

q = $(1+r)$

n = 4 tempo di realizzazione (**ipotizzati 4 anni dall'inizio della progettazione dell'intervento alla messa in vendita delle unità immobiliari**)

K (costo di trasformazione) composto a sua volta da:

C_t = Costo di trasformazione

O_p = Onorari professionali

S_g = Spese generali

O_c = Oneri concessione edilizia

O_f = Oneri finanziari

S_c = Spese commercializzazione

7.3 – QUANTIFICAZIONE DI K

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 di trasformazione (Ct)

Per l'individuazione dei costi relativi al recupero del complesso a fini residenziali si è fatto riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di

Milano per l'anno 2019 (ediz. DEI).

La scheda **A12 (edilizia residenziale di tipo medio e di pregio)** del prezzario riporta il costo a mq relativo alla **ristrutturazione di un edificio residenziale in area centrale**.

Di seguito si riporta la tabella con prezzi e percentuali riferite all'intervento di ristrutturazione:

Cod.	Opera	Prezzi in Euro	Percentuale
01	Demolizioni	374.888,00	5,49
02	Opere strutturali	1.119.028,00	16,37
03	Opere civili	1.632.800,00	23,89
04	Facciata	757.740	11,09
05	Impianti meccanici	1.163.845,00	17,03
06	Impianti elettrici	696.381,00	10,19
07	Impianti di elevazione	113.091,00	1,65
08	Finiture	679.441,00	9,94
09	Sistemazioni di aree comuni e opere a verde	147.166,00	2,15
10	Cantierizzazione	109.591,00	1,60
11	Occupazione suolo pubblico (solo in parte)	40.409,00	0,59
	Costo totale	6.834.400,00	100,00
	Costo dell'opera al mq.	1.286,00	

L'edificio preso a campione è in cemento armato con solai in travetti e pignatte. E' prevista la finitura a cappotto delle facciate esterne. La tabella comprende anche voci non pertinenti la ristrutturazione del fabbricato oggetto della presente stima quali:

- Realizzazione ex novo di un parcheggio interrato da 16 posti auto (voce 02 relativa alle opere strutturali);
- Installazione di due impianti di elevazione dove nel caso in esame se ne prevede uno (voce 07);
- Sistemazione aree verdi comuni (compresa nella voce 09).

Per allineare il costo al mq al caso oggetto della stima si provvede a detrarre le opere non pertinenti come da tabella :

A detrarre	Percentuali/Costi
Cod. 02 Opere strutturali	16,37%
Cod. 07 Impianti di elevazione (1/2)	$(1,65\% * 1/2) = 0,82\%$
Cod. 09 Sistemazioni di aree comuni e opere a verde (1/3)	$(2,15\% * 2/3) = 1,43\%$
Totale detrazioni	18,62 %
Percentuale da applicare = (100,00% - 18,62%)	81,38%
Costo ristrutturazione da applicare = €. 1.286,00 * 81,38%	€. 1.046,00

Per il costo unitario al mq della ristrutturazione/trasformazione (Ct), considerato anche gli spazi ristretti in cui si andrebbe ad operare, si assume un valore al mq di **€.** 1.050,00

La superficie di riferimento per il calcolo del costo di trasformazione è la Superficie Totale dell'intero stabile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali di ogni singolo piano e comprensiva

di locali tecnici, vano scale e spazi comuni.

La superficie complessiva dello stabile così calcolata ammonta a circa **1080 mq**.

Vista la disposizione interna del vano scale e del vano corsa dell'ascensore **si ipotizza la creazione di almeno 4 unità immobiliari per piano per un totale di 16 unità della S.L.V di circa 55 mq ognuna oltre ai due spazi commerciali al pianterreno.**

Fabbricato	Superficie Totale dello stabile	Costo al mq. trasformazione	COSTO TOTALE (arrotondato)
civ. 39R- 41R – 9 - 43R	mq. 1.080,00	€. 1.050,00/mq	€. 1.147.000,00

Onorari professionali (Op)

Calcolo tariffa per Costruzioni edilizie ed Impianti – Progetto esecutivo, Direzione lavori e coordinamento alla sicurezza, rilascio attestati certificazione energetica. (spese 5% comprese)

€. 70.000,00

Oneri di Concessione edilizia (Oc)

Oneri derivanti dalle tabelle del Comune di Savona in vigore dal 01.4.2019 (cambio destinazione d'uso e frazionamento). La Superficie Utile di riferimento è stata computata ai sensi ex Art. 10 L.R.25/95 come modificata con L.R.15/2017; quindi detraendo vano scale, vano ascensore, spazi comuni e una percentuale del 5% sulla superficie così ottenuta per tenere conto delle tramezzature interne. La Su così calcolata ammonta a circa 830,50mq.

La cifra risultante è da considerarsi indicativa ed ai soli fini della stima, pertanto non può essere presa a riferimento per l'effettivo importo degli oneri concessori mancando un dettagliato progetto esecutivo che esula dai compiti dell'estimatore.

Per l'impossibilità di reperire parcheggi pertinenziali si è considerata la monetizzazione degli stessi in numero di 16.

OC = €. 162.138,01

Spese generali (Sg)

Spese assicurative, notarili, di registrazione, catastali, spese di gestione pratica a livello aziendale, spese di commercializzazione del prodotto finito sostenute direttamente dall'Impresa, valutata nel 5% sulla somma delle voci precedenti

5% * (Ct+Op+Oc) = €. 68.956,90

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 nuove "operazioni a scadenza" erogate dalle banche alle imprese italiane attive nel comparto delle costruzioni rilevato dalla Banca d'Italia. Dalla consultazione dei report pubblicati sul sito dell'Istituto si è deciso di applicato un tasso del 2,91%. Calcolo basato su un tempo di realizzazione dell'intervento stimato in anni 4 dal momento dell'avvio dei lavori.

€. 1.448.094,91 (Ct+Se+Op+Sg+Oc) * [(1+0,0291)⁴-1] = €. 176.059,59

Spese commercializzazione (Sc)

Spese a favore di agenzie immobiliari per la commercializzazione delle unità immobiliari ottenute

dalla trasformazione, ipotizzando che il 50% delle stesse sia direttamente commercializzata dall'impresa costruttrice in fase di realizzazione (stimato in 3% di Vpf).

$(Vpf * 50%) * 3\% = \text{€. } 38.713,50$

TOTALE K (Ct+Op+Sg+Oc+Of+Sc) = €. 1.662.868,00

7.4 - QUANTIFICAZIONE DI VPF

Per determinare le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima si sono utilizzati sia dati ricavati da Osservatori nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore che rilevazioni riferite ad immobili simili per destinazione e 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 di zona riferiti al 2° semestre 2019 sono i seguenti:

ZONA B1 centrale OLTRELETIMBRO, C.SO RICCI, C.SO VIGLIENZONI, C.SO VITTORIO VENETO, VIA NIZZA, FERROVIA:

destinazione	Valore min. al mq.	Valore max. al mq.
Residenziale (abitazioni civili in ottimo stato)	€. 3.000,00	€. 4.500,00
Commerciale	€. 990,00	€. 1.450,00

Si sono quindi ricercati prezzi di vendita realizzati in anni recenti per unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelli che potrebbero risultare al termine dei lavori di trasformazione. Trattasi di palazzi di nuova costruzione od oggetto di completa ristrutturazione siti nella stessa zona O.M.I di cui sopra. La ricerca di transazioni riferibili a spazi commerciali negli ultimi due anni non ha fornito risultati, pertanto si è assunto come riferimento il valore medio indicato dall'O.M.I per la zona in questione.

I valori del residenziale a cui si è riusciti a risalire sono riportati nella seguente tabella:

N	Anno rogito	Anno agibilità stabile	Zona O.M.I	Tipologia stabile	Tipologia unità immobiliare	Prezzo al mq. (solo residenziale)
1	2020	1986	B1 C.so Ricci	Nuova costruzione	Appartamento 116 mq SLV	€. 2.500,00
2	2020	2012	B1 C.so V. Veneto	Nuova costruzione	Appartamento 97 mq SLV con box	€. 2.680,00
3	2019	2012	B1 C.so V. Veneto	Ristrutturazione intero edificio	Appartamento 74 mq SLV	€. 3.180,00
4	---- (1)	2015	C.so Ricci	Nuova costruzione	Appartamento 49 mq SLV e posto auto coperto	€. 2.870,00
5	---- (1)	2015	C.so Ricci	Nuova costruzione	Appartamento 50 mq SLV e posto auto coperto	€. 2.836,00

(1) Le unità immobiliari fanno parte degli appartamenti messi all'asta da ARTE in complesso residenziale di nuova edificazione. Il prezzo si riferisce alla base d'asta ed è riportato ai soli fini di confronto.

N	Anno rogito	Anno agibilità stabile	Zona O.M.I	Tipologia stabile	Tipologia unità immobiliare	Prezzo a corpo
1	2009	Ante 67	B1 V. De Amicis	Edificio esistente	Volumetria 3100 mc.	€. 750.000

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

1. La zona B1 a cui appartengono i valori O.M.I ed in cui si trova anche lo stabile oggetto di perizia si estende dalla zona di corso Tardy e Benech sino ai palazzi sul litorale cittadino;
2. I prezzi delle compravendite relativi alla ristrutturazione di edificio esistente a cui si è potuti risalire si riferiscono ad un plesso residenziale in zona litorale con possibilità di acquisto di box pertinenziali;
3. L'immobile della tabella n. 2 si assume a riferimento per la stima in quanto aveva, prima dei lavori di trasformazione in residenziale, caratteristiche simili a quello in oggetto (medesima zona O.M.I., di proprietà comunale, destinazione d'uso pubblica con possibilità di trasformazione in residenziale, circa 3.100 mc di volumetria) ed è stato venduto a seguito di asta pubblica al prezzo di **€. 750.000,00 (a corpo)**. A completezza dell'informazione si segnala che al pianterreno dell'immobile è stato possibile ricavare posti auto pertinenziali.

Tenuto conto di quanto sopra indicato si ritiene quindi :

1. Di utilizzare, per quanto riguarda i valori O.M.I., il valore minimo riscontrato in zona per il residenziale, ritenendo il prezzo massimo riferito ad immobili in zona litorale o prospicienti direttamente le spiagge e quindi in via di maggior pregio;
2. Per quanto riguarda i prezzi delle compravendite immobiliari in tabella, si può notare che la media dei prezzi delle compravendite prese in considerazione si allinea al prezzo base degli immobili messi all'asta da ARTE;
3. In considerazione della particolare situazione in cui si trova il mercato immobiliare a seguito della pandemia in atto (vedi considerazioni al termine del paragrafo 7) e volendo tenere conto dell'impossibilità di creare parcheggi pertinenziali alle nuove unità, in via cautelativa si applica un ribasso del 3% al valore ottenuto per la parte residenziale;
4. Per quanto riguarda la parte commerciale si ritiene equo il valore medio tra le due quotazioni (massimo/minimo) fornite dall'Osservatorio.

Stante quanto sopra esposto i valori assunti per la quantificazione di Vpf sono riassunti nella tabella seguente :

Tipologia/Stabile	O.M.I. (zona B1)	Media Mercato immobiliare	Valore medio	Coeff. Corrett.	Valore perizia di stima
Appartamento	€. 3.000,00/mq	€. 2.785,00/mq	€. 2.890,00/mq	- 3%	€. 2.800,00/mq
Commerciale	€. 1.220,00/mq	-----	-----	-----	€. 1.220,00/mq

I valori ricavati sono applicati alla **“Superficie Lorda Vendibile” (S.L.V.)** riferita al cespite immobiliare risultante dall'ipotesi di trasformazione.

Per le superfici sono state utilizzate le quantità determinate nel calcolo della consistenza (vedi)

Da cui la quantificazione di Vpf che segue:

CALCOLO VPF

Locali	SLV	Valore al mq.	Valore complessivo
(A) Civico 9 (Residenziale)	mq. 876,00	€. 2.800,00	€. 2.452.800,00
(B) Civici 39R-41R-43R (Commerciale)	mq. 105,00	€. 1.220,00	€. 128.100,00
		TOTALE	€. 2.580.900,00

7.5 – QUANTIFICAZIONE DI P (Profitto dell'imprenditore – Utile d'impresa)

Storicamente in campo estimativo il profitto di un imprenditore ordinario è valutato nel 10% sul

valore del bene trasformato. Nel profitto sono inclusi anche tutti i rischi che l'imprenditore si assume per la riuscita dell'operazione immobiliare. Tale valore è puramente indicativo e deve tenere conto di tutta una serie di aspetti specifici dell'operazione immobiliare a cui si riferisce. Gli aspetti, per esempio, variano dall'appetibilità del prodotto finito sul mercato immobiliare, sul costo dei mutui di eventuali acquirenti, sulla domanda del mercato di nuove costruzioni, sui fattori ambientali del contesto.

Nel caso specifico i fattori ascendenti che caratterizzano il prodotto finito sono la buona esposizione e la posizione in una zona comoda al centro ma lontana dalle vie di maggior traffico. Gli spazi già messi in asta nel recente passato dalla Provincia (magazzini con spese di trasformazione in residenziale o commerciale a carico dell'acquirente) sono stati tutti venduti in relativo breve tempo. I fattori negativi sono rappresentati dall'impossibilità di creare parcheggi pertinenziali e dalle incertezze sull'andamento del mercato immobiliare in ragione del particolare momento dovuto all'epidemia in corso, per le cui ricadute si rimanda al paragrafo conclusivo. Stante quanto sopra esposto si ipotizza un profitto del 10%.

Infine si sottolinea che i costi unitari riportati dal prezzario "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano **già contengono una percentuale riferita all'utile d'impresa**. Pertanto la percentuale qui calcolata non si riferisce alla remunerazione del rischio dell'imprenditore diretto ma, in via cautelativa, alla remunerazione **del promotore** ovvero dell'imprenditore indiretto che ispira e coordina l'iniziativa immobiliare avvalendosi di una ditta terza per la realizzazione dei lavori.

$$P = 10\% * \text{€. } 1.662.868,00 = \text{€. } 166.286,80$$

7.6 – TASSO DI ATTUALIZZAZIONE "r"

Il tasso utilizzato in perizia per ricondurre le somme all'attualità è quello di titoli a rischio nullo relativi ad investimenti che coprano un arco temporale pari a quello dell'ipotesi di trasformazione. Tutte le componenti legate al rischio dell'operazione immobiliare sono comprese nel profitto "P". Pertanto si sono presi a riferimento BTP a 5 anni con rendimento lordo del 0,91% (rif. Ministero Economia Finanze data osservazione aprile 2020). Si assume quindi un tasso di attualizzazione del **0,91%**.

Calcolati tutti i fattori per determinare il valore Vt si riporta infine la seguente formula :

$$Vt = [Vpf - (K+P)]/q^4 = \frac{\text{€. } 2.797.800,00 - (\text{€. } 1.662.868,00 + \text{€. } 166.286,80)}{(1+0,0091)^4} = \text{€. } 724.993,04$$

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, della palazzina sita in Savona ai civici 39R- 41R – 9 – 43R ammonti a complessivi Euro **725.000,00 (diconsi Euro settecentoventicinquemila/00)**

In merito al valore indicato si rimanda alle considerazioni di cui al successivo paragrafo conclusivo.

7.8 – CONCLUSIONI

la presente stima è stata redatta nel primo semestre del 2020 utilizzando, come visto nel processo estimativo, valori di mercato tratti da pubblicazioni di settore, siti istituzionali ovvero desunti dal mercato immobiliare seppur recenti sono tutti risalenti al 2019, solo uno dei risultati risale al maggio 2020.

Ciò premesso, a conclusione della stima e a giustificazione dei risultati ottenuti, è doveroso e corretto tenere conto della gravissima crisi che il paese, a partire dal marzo 2020, sta affrontando a

causa dell'emergenza Covid19; una pandemia di cui non si può ancora definire con certezza la portata degli effetti sociali ed economici che andranno a manifestarsi a partire dall'anno in corso e per gli anni a venire.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare le più recenti ed autorevoli pubblicazioni (vedi rapporto Nomisma del marzo 2020) mettono di fronte ad uno scenario inedito e "dalle conseguenze potenzialmente drammatiche per il mercato immobiliare".

Nel rapporto si tratteggiano due differenti scenari entrambe recessivi (pur se di differente entità) che andranno ad incidere negativamente sul mercato immobiliare con un calo comunque molto brusco del volume delle compravendite in entrambe gli scenari.

Per quanto riguarda i prezzi del settore residenziale si prevedono flessioni medie comprese tra il -3 ed il -10% che potrebbero avere una minima attenuazione solo nel 2022.

In generale il quadro contrasta nettamente con i dati che la stessa Nomisma aveva registrato per il 2019 e che denotavano un miglioramento in atto.

Stante quanto sopra riportato si ritiene necessario, per quanto riguarda la presente perizia di stima, una revisione della stessa con cadenza almeno semestrale. Pur restando invariata la metodologia si potranno aggiornare i valori utilizzati (costi di costruzione, tassi di interesse, valori di mercato) ed allinearli allo scenario immobiliare che si prevede quanto mai incerto per gli anni a venire.

Da considerare anche la quantificazione del profitto "P" dell'imprenditore che si assume i rischi di un'operazione immobiliare in un periodo di grande incertezze.

Fattore importante da tenere in considerazione sarà anche quello relativo ai tassi applicati dalle banche per il finanziamento di operazioni immobiliari ed il tasso di attualizzazione adottato in sede di stima. I segnali confermano una tendenza ad un ulteriore calo del Tasso interbancario di riferimento (EURIRS) utilizzato come parametro di indicizzazione nei mutui ipotecari a tasso fisso, normalmente utilizzati per operazioni immobiliari.

Qualora, al termine delle rivalutazioni, il valore di mercato attribuibile al cespite risultante sia nettamente inferiore rispetto ai valori attribuiti allo stesso nel piano delle alienazioni, si potrà infine valutare la possibilità di attendere una ripresa del mercato immobiliare.

Savona, Giugno 2020

Allegati

- foto
- documentazione catastale
- planimetrie

Il tecnico
(Ing. F. Briano)