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

PROVINCIA DI SAVONA
Settore Gestione della Viabilità, Edilizia ed Ambiente

STIMA PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE

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

Tecnico estimatore:

geom. Elena Giancarlo

Marzo 2020

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

1. Premessa

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

L'ente ad oggi, risulta essere unico proprietario del cespite in oggetto, composto da un fabbricato di cospicue dimensioni con circostante area di pertinenza, in parte sistemata a parco. A seguito della decisione presa da parte dell'Ente di alienare il cespite immobiliare(*), è stato avviato l'iter burocratico necessario a cessare l'attuale ***destinazione d'uso pubblica*** prevista dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C). La proposta di valorizzazione già presentata ai competenti Uffici Comunali, ed attualmente in fase di istruttoria, è volta a far confluire l'area su cui insiste il cespite immobiliare nell'Ambito di P.U.C circostante, dove le relative norme di attuazione consentono il cambio di destinazione d'uso. 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 di Savona.

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

2 - DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

2.1 Caratteristiche generali della zona

Il cespite immobiliare si trova nel quartiere della Villetta, a levante del centro storico, verso le Albisole. Il quartiere, sviluppatosi sul finire dell'800, occupa la zona collinare compresa tra il Convento dei Cappuccini, a monte, e dalla via Aurelia ed il complesso del San Giacomo sul lato mare.
Sino ai primi anni del '900 costituiva il limite orientale della città, tangibilmente rappresentato dai tralicci della Linea Funiviaria Savona - S.Giuseppe.
Intorno al 1950 con la costruzione del nuovo Ospedale iniziava la fitta urbanizzazione della confinante collina di Valloria che spostava il confine del centro abitato ulteriormente verso levante.
Nelle vicinanze dello stabile e del suo parco la densità abitativa è contenuta rispetto all'adiacente collina, tanto che si possono trovare ancora diverse aree verdi, sia pubbliche come nel caso del vicino vivaio comunale, che private, come nel caso dei giardini della sottostante casa di riposo. Nell'insieme il quartiere gode di una buona esposizione.
La tipologia edilizia prevalente in zona è costituita da edifici residenziali di qualità medio alta, sia villini che condomini, costruiti in prevalenza a partire da fine '800 sino agli anni '60 del '900.
Via Famagosta, la cui carreggiata segna tutto il confine Sud del cespite, collega la via Aurelia con il quartiere di Valloria.
Negli ultimi anni la zona circostante il cespite in oggetto ha visto considerevoli cambiamenti dovuti sia ai lavori che hanno interessato la Linea Funiviaria Savona-S.Giuseppe che alla realizzazione del nuovo tracciato dell'Aurelia Bis tra Albisola e Savona.
Sino all'anno 2013 il tracciato delle funivie, utilizzate per il trasporto nell'entroterra del minerale scaricato in porto, attraversava tutto il quartiere salendo dalla darsena sino al crinale.
Alcuni dei tralicci della linea si trovavano a breve distanza dal cespite così come i due cavalcavia in cemento armato che proteggevano le vie Amendola e Famagosta nei tratti sottostanti la linea funiviaria.
La costruzione del nastro trasportatore sotterraneo che ora collega la darsena alla sottostazione in cima al crinale ha permesso la demolizione di tutto il tratto di funivia aerea che saliva dal porto al crinale stesso, la cessazione delle attività nella sottostante stazione funiviaria dove veniva sbarcato il minerale ed infine la demolizione dei due sottopassi ormai inutili.
Terminati i lavori, per lo stabile oggetto della stima, ne è derivato un sensibile miglioramento dell'esposizione, soprattutto per gli affacci verso Via Turati.
Per quanto riguarda la realizzazione dell'Aurelia bis, al termine dei lavori, il previsto svincolo in zona Miramare, a breve distanza dal cespite immobiliare in oggetto, connetterà il nuovo tracciato con la vecchia Aurelia.
Il traffico veicolare nelle vie circostanti il cespite, tutte a senso unico, è contenuto dato che per il collegamento tra il centro città e l'ospedale o le Albisole è privilegiata la via Aurelia.
I pochi stalli per la pubblica sosta rendono invece difficoltosa la ricerca di un parcheggio.
Gli esercizi commerciali nelle vicinanze sono per lo più piccole attività di quartiere; comunque il cespite si trova a non più di 1 km in linea d'aria dal centro città e da tutti i servizi essenziali, compresi scuole, stazioni ferroviarie, ospedali e centri commerciali.
I collegamenti pubblici con il centro sono garantiti da linee di autobus con fermata nei pressi; per i collegamenti autostradali la più vicina uscita è quella della A10 di Albisola, a circa 3 km.

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

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

2.2 – Caratteristiche generali del cespite immobiliare e confini

Il cespite è costituito da un lotto di terreno grossomodo triangolare di **4.982 mq** complessivi, interamente circondato da muri ed al cui centro si erge lo stabile. Il terreno, sistemato prevalentemente a verde, è posto in leggero pendio verso il mare ed è delimitato a monte da via Amendola, a valle da via Famagosta e sul lato corto verso Savona dalla breve via Gentilricci, che collega le due strade maggiori.

Adiacenti al cespite o compresi nel suo perimetro, ma esclusi dalla presente stima, si trovano i seguenti fabbricati di proprietà della Provincia di Savona:

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

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

I confini del cespite immobiliare sono quindi:

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

Est : via Famagosta;

Sud : via Gentilricci;

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

2.3 – Descrizione puntuale dello stabile e delle aree circostanti

Notizie generali sul fabbricato

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

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

Tra il 1990 ed il 1996 il fabbricato e l'area circostante furono oggetto di estesi lavori di ristrutturazione finalizzati alla conversione dello stabile in sede del "Centro di Formazione Professionale F. Varaldo". I lavori, necessari per la creazione di uffici e moderni laboratori d'informatica, vedevano la manutenzione dell'intero stabile sia all'esterno (facciate, copertura, serramenti) che all'interno (pavimenti, servizi igienici, impianti elettrico, igienico sanitario, impianto elevatore).

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

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

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

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

Dimensioni, caratteristiche tipologiche e strutturali, finiture esterne

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

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

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

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

L'accesso principale allo stabile si trova sulla facciata lato via Amendola. Dall'ingresso si accede all'atrio del vano scale ed all'ascensore. La struttura dello stabile, per quanto è stato possibile

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

accertare, è in muratura portante mista in laterizio e pietrame, con solai in travetti e pignatte di laterizio.
Le facciate sono state intonacate e tinteggiate a seguito dei lavori degli anni '90, senza modifiche alle dimensioni ed alla posizione delle bucature. La distribuzione interna è lineare: dal portone di ingresso principale lato via Amendola si accede all'atrio del vano scale ed all'ascensore che collegano tutti i piani dello stabile. Ad ogni piano un corridoio centrale disimpegna i vari locali posti sul perimetro dello stabile. Sui corridoi si aprono le porte di accesso alle batterie dei servizi igienici e lo sbarco dell'ascensore.
Il piano seminterrato, dove si trovano anche la centrale termica ed il locale macchine dell'ascensore, è provvisto di un'intercapedine lungo tutto il lato monte.
Il sovrastante piano, leggermente rialzato rispetto al piazzale d'accesso, è completamente fuoriterra sui restanti lati rispetto al sottostante parco.
Il primo piano, durante i lavori di ristrutturazione e per agevolare l'accesso a portatori di handicap, è stato collegato tramite una passerella con la fascia di terreno parallela a via Amendola (posta a quota leggermente inferiore).
L'ultimo piano ha una minor superficie utile coperta a causa della già citata terrazza di circa mq 140 compresa nel perimetro dell'edificio e posta al centro della facciata, con vista sul giardino.

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

Finiture interne del fabbricato

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura con zoccolo battiscopa in tutti i locali, tranne al primo piano dove in alcuni vani si trova ancora la pavimentazione con piastrelle tipo mosaico del brefotrofio.
Le pareti sono intonacate e tinteggiate, solo i bagni hanno pareti rivestite con piastrelle. La scala ha pedate ed alzate in marmo.
All'interno dei servizi igienici è stato ricavato ad ogni piano un bagno per portatori di handicap.
Tutti i locali ed gli spazi di collegamento sono controsoffittati con plafoniere incassate nel controsoffitto, tranne che per alcuni vani al piano seminterrato. Le porte interne sono in legno tamburato, di recente installazione, oppure REI per i locali dove vigevano le prescrizioni date dalla normativa antincendio. I serramenti esterni sono tutti in alluminio, a doppia anta, provvisti di vetrocamera e privi di persiane. Internamente sono tutti dotati di tapparelle in plastica alloggiate in apposito cassonetto. I portoni di accesso allo stabile hanno tutti maniglione antipanico.

Impianti

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica, telefonica e di distribuzione del gas ed è collegato alla rete fognaria comunale. I pozzetti di raccolta delle acque piovane sono anch'essi collegati alla rete comunale delle acque bianche.
L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica è sottotraccia ed è stato completamente revisionato ed implementato in occasione del trasferimento degli uffici provinciali nello stabile. L'ascensore ha azionamento idraulico con portata massima di 900 kg (12 persone).

Nel 2009 è stato installato un impianto di riscaldamento e raffrescamento dell'aria, formato da unità esterne motocondensanti ad alimentazione elettrica dislocate sulla copertura e da unità interne a incasso dislocate a soffitto. Il solo piano seminterrato con il corpo scale ed i servizi igienici sono ancora riscaldati da radiatori in alluminio alimentati dalla caldaia a gas metano che si trova nella centrale termica del seminterrato. Per l'aumento della richiesta di energia elettrica dovuto al trasloco degli uffici provinciali nel 2009 è stata posata, nella fascia di terreno lato via Amendola, una nuova cabina Enel di trasformazione MT/BT (m.le 535).
Nel 2015 è stato installato sulla copertura dello stabile un impianto fotovoltaico connesso in rete della potenza non inferiore a 10,92 kWp per la produzione di energia elettrica. Nell'area di sosta lato via Amendola sono state invece installate pensiline fotovoltaiche per una potenza in immissione di 2,5 Kw per ricaricare le batterie dell'auto elettrica a servizio degli uffici provinciali. Tutto l'impianto al momento è ancora da allacciare alla rete BT. Lo stabile è dotato anche di impianto antincendio.
In data 05/11/2015 è stato rilasciato **l'attestato di prestazione energetica n. 51220** relativo all'immobile. Ai fini della prestazione energetica globale l'edificio ricade in **classe "G"**.

Aree circostanti il fabbricato

Trattasi dell'area verde a confine con le vie Famagosta e Gentilricci e delle zone destinate a parcheggio o circolazione interna circostanti lo stabile sul lato verso via Amendola, per una superficie di circa **4.397 mq.** complessivi (sedime dello stabile e cabina ENEL esclusi).
L'accesso carrabile e pedonale si trova sull'incrocio tra le vie Amendola e Gentilricci ed è chiuso da un cancello elettrico. Da questo si accede al piazzale antistante lo stabile e, costeggiandone la facciata lato monte, si arriva all'area di sosta lato levante delle dimensioni di circa mt 30 x mt. 12. Tutta questa parte di proprietà è pavimentata con blocchetti di porfido.
Parallela a via Amendola ed a quota superiore al piazzale si trova una particella di terreno, sorretta da muri in pietra sul lato verso mare, dove è stata ricavata la cabina elettrica a servizio dello stabile, al suo margine di levante si trova l'ex alloggio del custode.
Alla particella (m.le 535) vi si accede da Via Amendola grazie ad un passaggio pedonale.
La restante parte della proprietà è formata da un'area sistemata a prato e piantumata con diversi alberi di alto fusto (pini marittimi, palme etc.), in leggero pendio verso la sottostante via Famagosta.
Tutti i confini della proprietà sono delimitati o da muri di contenimento, come nel caso delle vie Gentilricci e Famagosta, o da muri in elevazione nel caso di tutto il tratto a confine con via Amendola.

Conclusioni finali sullo stato manutentivo del cespite immobiliare

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

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

3 - CALCOLO DELLA CONSISTENZA

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

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

Il **Volume Lordo** dell'intero stabile è pari a **8.500 mc ca.**
L'area esterna totale è di **4.397 mq.**

4 -PROVENIENZA - SERVITU'

La Provincia di Savona è unica proprietaria del cespite immobiliare in forza dei seguenti atti:
- Atto di compravendita in data 10/12/1927 rep. n. 14549, registrato a Savona il 27/12/1927 al n. 971. Si nota che nell'atto del 1927 lo stabile è descritto come una "palazzina" di due piani, verosimilmente demolita nel 1935 per la costruzione del brefotrofio provinciale.
- Per Il solo mappale 33 (striscia a ridosso di via Gentilricci, ora parte integrante del parco) : Atto di compravendita in data 05/03/1934 rep. n. 2034 registrato a Savona il 24/03/1934 al n. 1885.
L'installazione della cabina elettrica ha comportato la costituzione di servitù' di elettrodotto a favore di ENEL distribuzione S.p.a come da Deliberazione N. 167 del 09/06/2009.

5 -DATI CATASTALI

Fabbricato principale :

Al Nuovo Catasto Terreni : **Foglio 57 mappale 29** Ente Urbano superficie mq. 1075
Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano : **Foglio 57 mappale 29** categoria B4 classe 1 consistenza 5038 mc. Rendita catastale €. 7.545,56.

Cabina elettrica :

Al Nuovo Catasto Terreni : **Foglio 57 mappale 535** Ente urbano superficie mq. 10
Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano : **Foglio 57 mappale 535** cat. D1 Rendita catastale €. 134,00

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

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

Terreno di pertinenza :

Al Nuovo Catasto Terreni :

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

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

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

6 - ESAME URBANISTICO

6.1 – Autorizzazioni

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

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

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

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

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

Situazione urbanistica attuale

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

"Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** *dell'ambito sviluppatosi in modo eterogeneo con presenza prevalente di edifici residenziali, di epoca e caratteristiche diverse (di pregio quelle di più antico impianto con giardino annesso) molto più carenti di qualità gli edifici plurifamiliari più recenti, puntando alla manutenzione e salvaguardia del sistema del verde privato ed alla ridefinizione ed integrazione del verde negli spazi pubblici.*
Salvaguardia delle preesistenze di verde privato, da integrarsi con il recupero dei percorsi storici ("crose") e con l'inserimento di almeno un percorso meccanizzato di risalita."
L'edificio in oggetto è individuato quale ***dotazione di standard urbanistici, servizi pubblici e privati*** *in quanto appartenente alla categoria di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968 "aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre" e contraddistinto dalla sigla* ***S17.24*** *Via Amendola, Proprietà: Provinciali, superficie mq. 3.685, Riferimento: Istituto provinciale dell'Infanzia; centro "Varaldo" di formazione.*

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. Riqualificazione del fronte mare nel Savonese. Innovazione del sistema turistico a Savona e nel levante" i cui obiettivi risultano coerenti con la presente previsione.

E' stata trasmessa al Comune di Savona la ***Proposta per la valorizzazione della proprietà*** (ex art. 29 L.R. n. 37/2011) mirata ad una nuova destinazione urbanistica dell'intero cespite immobiliare.
La proposta prevede di far ricadere il cespite nel ***sub ambito Bs*** dell'ambito R17 (destinazione d'uso urbanistica nelle aree contigue più diffusa).

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 battigia, anche se terreno elevato sul mare.

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

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: ***"...Infine, vista la valenza urbana ed ambientale rivestita dal parco, si segnala al Comune la necessità di apporre sul compendio forme alternative di tutela per mezzo di adeguati strumenti urbanistici"***.

7 - LA VALUTAZIONE

7.1 – Ipotesi di trasformazione del cespite immobiliare

Il procedimento di stima per **valore di trasformazione** risulta essere il più impiegato per beni di questo genere. Il procedimento interesserà quindi lo stabile principale e le aree esterne lato Valloria adiacenti lo stabile lato mare, ipotizzando una riconversione residenziale dei volumi esistenti nello stato in cui si trovano ad oggi (Febbraio 2020).
Libri e pubblicazioni specializzate in merito indicano tale metodologia come la più indicata per immobili inutilizzati, a destinazione di tipo istituzionale, e per i quali è in corso un percorso di valorizzazione attraverso un cambio di destinazione d'uso.

La stima è redatta tenendo in considerazione la proposta di valorizzazione del cespite in itinere e le indicazioni della Soprintendenza riportate nel nulla osta all'alienazione.
Si rileva ai fini della stima che, anche a seguito del buon esito della proposta di valorizzazione, non sono possibili incrementi di volume poiché non previsti dal P.U.C per il sub-ambito di appartenenza proposto.
La destinazione d'uso residenziale è stata scelta, tra quelle possibili in base al nuovo abito di P.U.C proposto, in quanto risulta essere la più probabile ed appetibile per un imprenditore privato, tenuto conto dall'ottima posizione del cespite immobiliare per quanto riguarda la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento del sito e la tranquillità del contesto garantita sia dal parco circostante lo stabile che dal contenuto traffico veicolare ed ultimamente aumentata grazie alla demolizione della linea funiviaria.
Per contro, l'eventuale conversione in struttura sanitaria privata ovvero in destinazione alberghiera appare scarsamente remunerativa viste le ingenti spese legate ad impianti ed all'impossibilità di un ampliamento volumetrico.

L'intervento ipotizzato è centrato quindi sulla riconversione degli spazi interni dello stabile in residenze private.

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

Le aree esterne sono valutate a parte tramite l'applicazione di una aliquota sul valore dello stabile al termine dell'ipotesi di trasformazione, in base a calcoli e parametri specificati nel paragrafo dedicato.

Per la durata complessiva dell'intervento si prevede un periodo di 4 anni così distinti:
- 1 anno per la fase di rilievo, progettazione architettonica e strutturale, ottenimento autorizzazioni comunali e soprintendenza
- 2 anni per i lavori
- 1 anno per la commercializzazione del cespite trasformato

Per la valutazione del fabbricato principale sarà quindi utilizzata la formula :

$$Vt = [Vpf – (K+P)]/q * n$$

dove:

Vpf = *Valore del bene trasformato*
K = *Costo di trasformazione*
P = *Profitto*
q = *(1+r)*
n = *Tempistica dell'operazione*

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

Ct = *Costi di trasformazione immobile*
Se = *Sistemazione esterna*
Op = *Onorari professionali*
Sg = *Spese generali*
Oc = *Oneri concessione edilizia*
Of = *Oneri finanziari*
Sc = *Spese di commercializzazione*

7.2 - Quantificazione di Vpf

Per le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima ci si è avvalsi dei dati ricavati da Osservatori nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore oltre a rilevazioni riferite ad immobili similari per destinazione e zona. Le fonti indirette, Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio e FIAIP, indicano per la zona valori oscillanti tra € 2.000,00 ed € 2.950,00 al mq per le abitazioni civili sino ad un massimo di € 3.200,00 al mq per ville e villini.
Immobili di recente edificazione ex novo in zone limitrofe e con caratteristiche simili per esposizione forniscono quotazioni di circa € 3.500,00 al mq.
In base alle quotazioni rilevate si assume quindi, per lo stabile in oggetto, tenendo in considerazione la sua ubicazione senz'altro esclusiva data anche dalla ragguardevole area verde di pertinenza, il valore di **€ 3.100,00/mq**.

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

	S.L.V	Valore	Valore complessivo Vpf
Stabile	mq. 2.160	€ 3.100,00/mq	€ 6.696.000,00

7.3 – Quantificazione di K

(Ct) Costo di trasformazione

Le superfici desunte della consistenza assommano a ***mq 2160.***

Il totale è comprensivo degli spazi interni ad uso comune e della terrazza opportunamente ragguagliata; sono escluse le aree esterne, oggetto di stima a sé stante.

Oltre ad indagini di mercato, per l'individuazione dei costi relativi al recupero del complesso a fini residenziali si sono utilizzate anche le seguenti pubblicazioni:

- *Prezzario delle tipologie edilizie del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano ;*
- *Prezzario camera commercio regione Liguria*
- *Tabelle costi ristrutturazione Ordini Professionali*

I valori utilizzati per i lavori di ristrutturazione dello stabile, sulla base delle indagini svolte e delle pubblicazioni consultate, sono valutati in **€ 1.400,00 al mq. ca.**

Il costo complessivo dell'intervento di trasformazione **(Ct)** riferito allo stabile assomma a:

Superficie stabile	Costo unitario	Totale (arrotondato) Ct
mq. 2160	€ 1.400,00/mq	**€ 3.024.000,00**

(Se) Sistemazione esterna

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

Se = 5 % x Ct = **€ 151.200,00**

(Op) Onorari professionali

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

Op= € 70.000,00 a corpo

(Sg) Spese generali

Spese assicurative, notarili, di registrazione, catastali, spese di gestione pratica a livello aziendale valutata nel 5% sulla somma delle voci precedenti

Sg = 5 % x (Ct+Se+Op) = **€ 162.260,00**

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

(Oc)Oneri di Concessione edilizia

Da tabelle Comunali in vigore dal 01/04/2019, gli oneri computati sono €/mq 158,33.

Superficie complessiva (ai sensi art. 10 L.R. 25/95) = 1.700 mq ca.

Oc = €/mq 158,33 x 60 % x mq 1.700 = € 161.496,60 arrotondati a **€ 161.500,00**

(Of)Oneri finanziari

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione.
I lavori, interessando uno stabile di non eccessive dimensioni e contornato da sufficiente area pertinenziale da destinare alle aree di cantiere, possono essere conclusi in circa 3 anni a partire dall'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.
Al momento della presente stima il tasso fisso di riferimento per mutui di durata inferiori a venti anni, è pari ad una percentuale di circa il 3 %.

Of = (Ct+Se+Op+Sg) x [(1+0,0269)^3 -1] = € 282.819,18 arrotondati a **€ 283.000,00**

(Sc) Spese di commercializzazione

Spese a beneficio di Agenzie immobiliari (3 % valore bene trasformato) ipotizzando che il 50% degli immobili sia commercializzato direttamente dall'Impresa in fase di costruzione:

Sc = 3 % x (Vpf x 50%) = **€ 100.440,00**

Per cui, a seguito di quanto sopra riportato, si ottiene :

K = (Ct+Se+Op+Sg+Oc+Of+Sc) **= € 3.952.400,00**

7.5 – Quantificazione di p (profitto)

Valutato nel 15 % sulla somma di Ct+Se+Op+Sg+Oc si avrà:

p = 15% x (Ct+Se+Op+Sg+Oc) = € 535.344,00 arrotondati a **€ 535.350,00**

7.6 – Determinazione di Vt

Calcolati tutti i fattori per determinare il valore Vt ricondotto all'attualità, si riporta infine la formula :

$$Vt = [Vpf – (K+P)] / (1+ r)n$$

r = tasso di sconto all'attualità (utilizzato 1,20 % pari al tasso dei titoli di stato a 5 anni).

Si ottiene quindi :

$$Vt = \frac{€\ 6.696.000,00 - (€\ 3.952.400,00 + €\ 535.350,00)}{(1+0,0120)^4} = € 2.105.100,09$$ **arrotondati a € 2.105.000,00**

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

7.7 – Valutazione area esterna

L'area è di circa 4.397 mq al netto del sedime dello stabile.
Caratteristiche peculiari dell'area nel suo complesso sono l'assenza di indice di fabbricabilità (l'area rimarrà priva di indice anche a seguito del perfezionamento della proposta di valorizzazione in itinere) e la presumibile tutela della situazione esistente, per quanto riguarda il parco, come si desume dalla nota della Soprintendenza.

Nel complesso, l'area esterna costituisce senz'altro un pregio per lo stabile e lo differenzia in positivo rispetto alla maggioranza del patrimonio immobiliare circostante, garantendo anche la possibilità di parcheggio assicurato nelle aree già sistemate a tale scopo.

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

Pertanto, accertata la centralità dell'area ed il pregio della stessa, benché priva di indice di fabbricabilità, si assume un valore di merito pari al 25%.
Per il comune di Savona, secondo pubblicazioni specializzate, l'incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato per la zona in considerazione è pari al 26%.

Per cui, assunti i dati di cui sopra e quanto già ricavato nei precedenti paragrafi, il valore dell' area esterna è così calcolato:

VALORE AL NUOVO FABBRICATO (Vpf)	€ 6.696.000,00
INCIDENZA DEL COSTO DEL TERRENO 26% (Vpf x 26%)	€ 1.740.960,00
SUPERFICIE DEL LOTTO EDIFICATO	mq 4.972
VALORE UNITARIO LOTTO (€ 1.740.960,00/4.972 mq)	€/mq 350,15
ALIQUOTA PERCENTUALE AREA PERT. (€ 350,15 €/mq x 25%)	€/mq 87,53
AREA PERT. ESCLUSO SEDIME IMMOBILE (4.972 mq – 575 mq)	mq 4.397

VALORE AREA ESTERNA = 87,53 €/mq x 4.397 mq = € 384.869,41 **arrotondati a € 385.000,00**

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

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

Per cui:

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

*coeff. valutaz. per opificio

7.8 – Conclusioni

Valore complessivo = Vt + Valore area esterna

Per cui:

Vt = € 2.105.000,00 + (€ 385.000,00 + € 9.000,00) = **€ 2.499.000,00**

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

€ 2.499.000,00 (diconsi Euro duemilioniquattrocentonovantamila/00)

Savona, Marzo 2020

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie e visure catastali

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

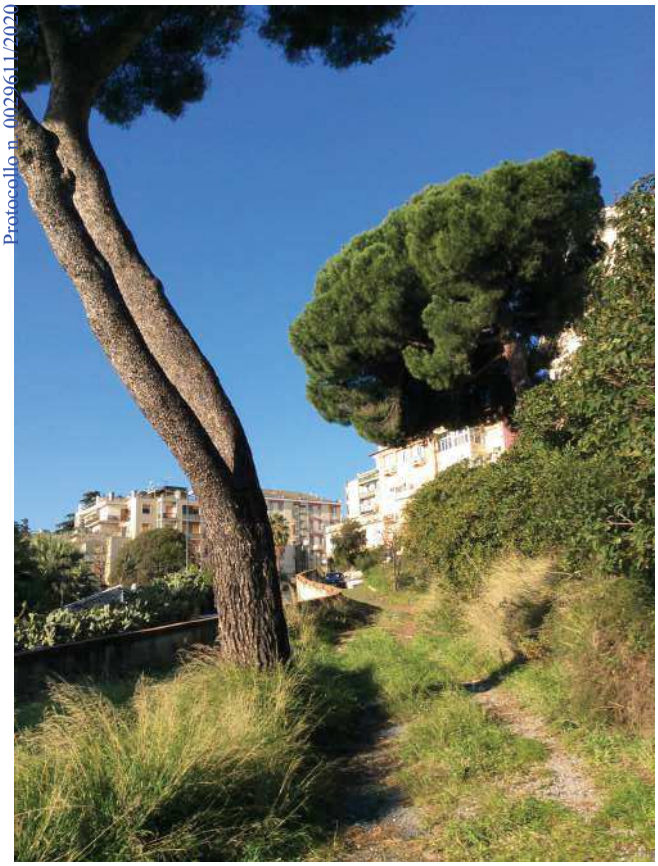
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

Ultima planimetria in atti
Data: 05/02/2020 - n. T253253 - Richiedente: GNCLNE84H43D969O
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

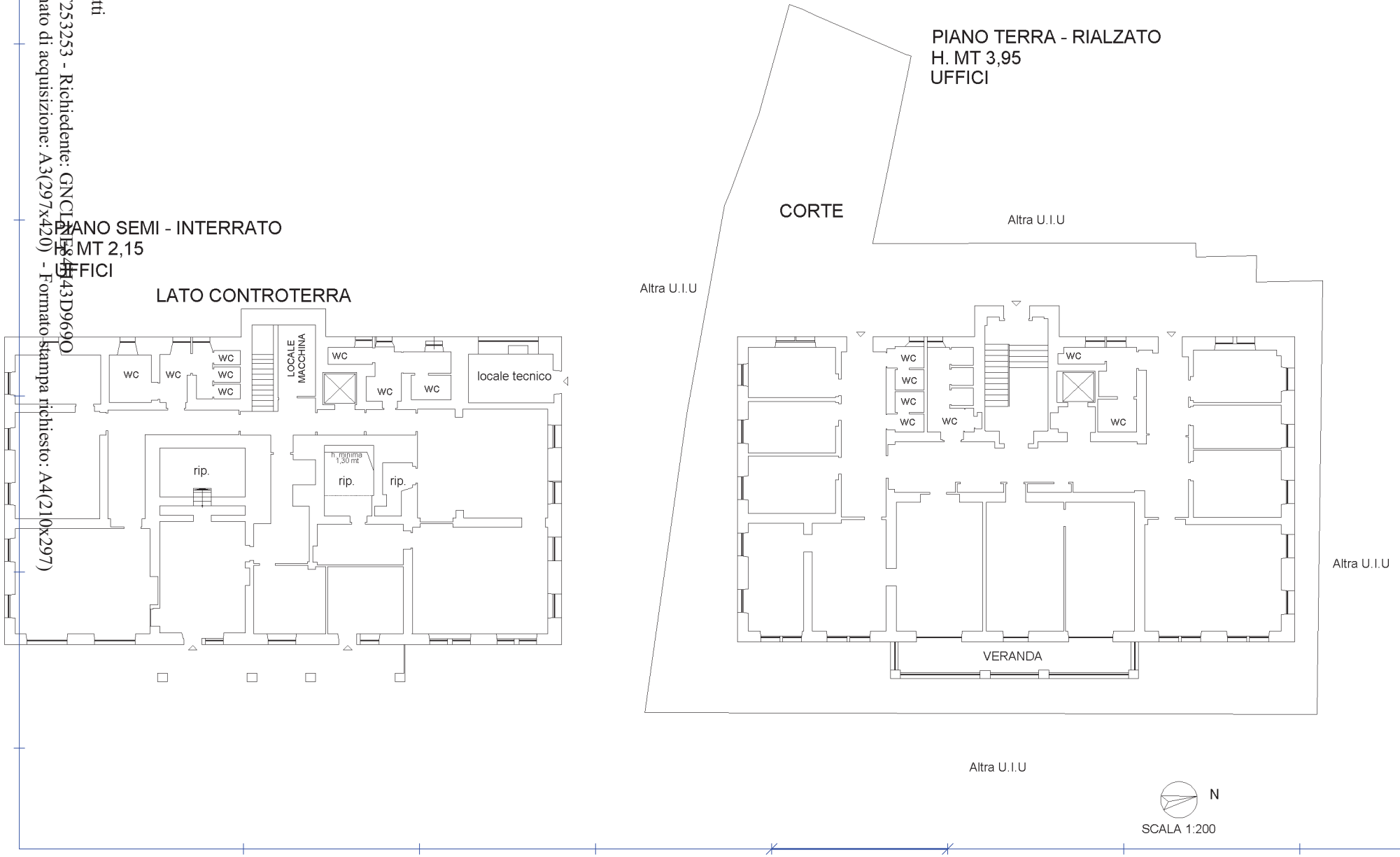
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Savona

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

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

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

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



Data: 05/02/2020 - n. T253253 - Richiedente: GNCLNE84H43D969O

Ultima planimetria in atti
Data: 05/02/2020 - n. T253253 - Richiedente: GNCLNE84H43D969O
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Savona

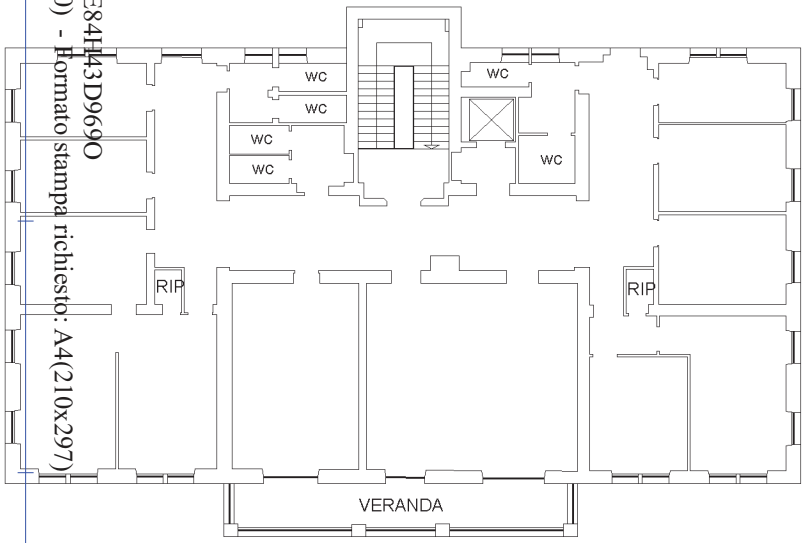
Planimetria	
Scheda n. 2	Scala 1: 200

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

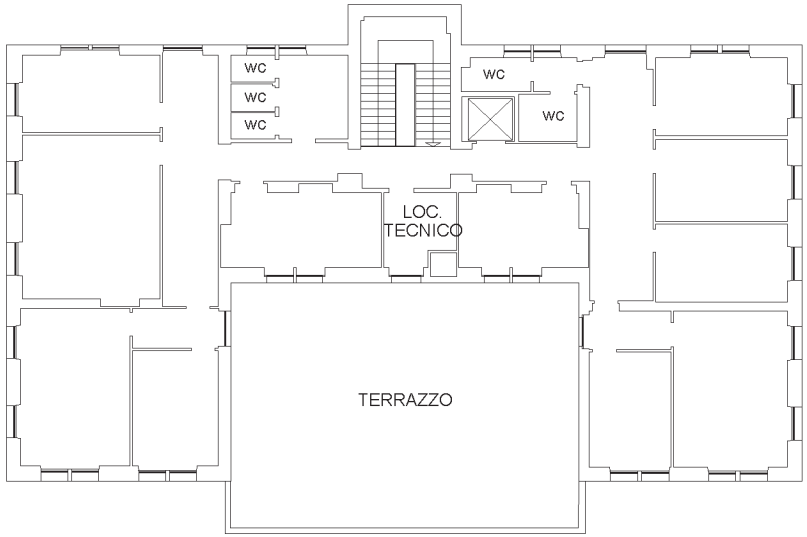
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 57
Particella: 29
Subalterno:

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

PIANO PRIMO
H. MT 3,90
UFFICI



PIANO SECONDO
H. MT 3,95
UFFICI



SCALA 1:200

10 metri

Data: 05/02/2020 - n. T253253 - Richiedente: GNCLNE84H43D969O

Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

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

Visura n.: T266670 Pag: 1

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

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**57**	**29**		**1**		**B/4**	**1**	**5038 m³**	**Totale: 2121 m²**	**Euro 7.545,56**	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/11/2019 protocollo n. SV0070495 in atti dal 14/11/2019 B/1-B/4 (n. 30465.1/2019)

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

INTESTATO

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

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I480 - Sezione - Foglio 57 - Particella 29

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da elena giancarlo.
Protocollo n. 0025611/2020 del 23/06/2020

Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

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

Visura n.: T266087 Pag: 1

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

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**57**	**29**		**-**	**ENTE URBANO**	**10 75**				**Tipo mappale del 22/10/2019 protocollo n. SV0066877 in atti dal 22/10/2019 presentato il 22/10/2019 (n. 66877.2/2019)**

Notifica		**Partita**	1		
Annotazioni	di immobile: comprende il fg. 57 n. 597				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune I480 - Sezione - SezUrb - Foglio 57 - Particella 29

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da elena giancarlo.
Protocollo n. 00029611/2020 del 05/02/2020

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona

Dichiarazione protocollo n. SV0193025 del 22/10/2009

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

Via Amendola civ. SNC

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

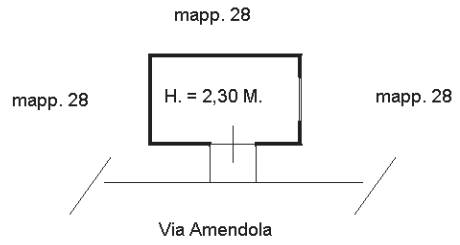
Compilata da:
Briano Franca

Iscritto all'albo:
Ingegnere Dipendente Pubblico

Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO



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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2020 - Comune di SAVONA (I480) - < Foglio: 57 - Particella: 535 - Subalterno: 0 >
VIA GIOVANNI AMENDOLA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

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

Unità immobiliare

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

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

INTESTATO

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

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I480 - Sezione - Foglio 57 - Particella 535

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da elena giancarlo.
Protocollo n. 0029617/2020 del 21/02/2020

Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

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

Visura n.: T268723 Pag: 1

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

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**57**	**535**		**-**	**ENTE URBANO**	**00 10**				**Tipo mappale del 22/10/2019 protocollo n. SV0066877 in atti dal 22/10/2019 presentato il 22/10/2019 (n. 66877.1/2019)**

Notifica		**Partita**	1		
Annotazioni	di immobile: sr				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune I480 - Sezione - SezUrb - Foglio 57 - Particella 535

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da elena giancarlo.
Protocollo n. 00029611/2020 del 05/02/2020

Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

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

Visura n.: T262692 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SAVONA (Codice: I480)**
	Provincia di SAVONA
Catasto Terreni	**Foglio: 57 Particella: 33**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**57**	**33**		**-**	**PASCOLO U**	**09 60**		**Euro 0,55 L. 1.056**	**Euro 0,10 L. 192**	**Impianto meccanografico del 13/02/1976**
Notifica					**Partita**					

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da elena giancarlo.
Protocollo n. 0025611/2020 del 13/06/2020

Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

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

Visura n.: T263361 Pag: 1

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

Immobile

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

Notifica		**Partita**			

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da elena giancarlo.
Protocollo n. 00296[illegible]/2020 del 23/06/2020

Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2020

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

Visura n.: T264118 Pag: 1

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

Immobile

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

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da elena giancarlo.
Protocollo n. 0025611/2020 del 23/06/2020