



PROVINCIA DI SAVONA



Settore Gestione della Viabilità, Edilizia e Ambiente

Servizio Nuovi interventi edilizi

PROVINCIA DI SAVONA



SAVONA

Nr.0020315 Data 17/03/2014

Tit. 008.003.001 Interno

Prot. n.

Prec. n.
(citare nella risposta)

Classifica: 008.003.001. 2014/3
(citare nella risposta)

Savona, 14 Marzo 2014

Al Dirigente del Settore
Servizi Finanziari Patrimonio e
Sistemi Informativi

SEDE

Oggetto: Stabile al Km. 11+100 della S.P. n. 52 "Boreassi – Calizzano" Comune di Castelvecchio di Rocca Barbena – trasmissione stima

Allegata alla presente trasmettiamo la perizia di stima richiesta relativa a quanto in oggetto.

Cordiali Saluti.

Il Responsabile tecnico
Ing. Franca Briano

Il Dirigente del Settore
Ing. Vincenzo Gareri

vt



PROVINCIA DI SAVONA
Settore Gestione della Viabilità, Edilizia
ed Ambiente



***Stabile al km. 11+100 della S.P. n.52
"Boreassi - Calizzano"***

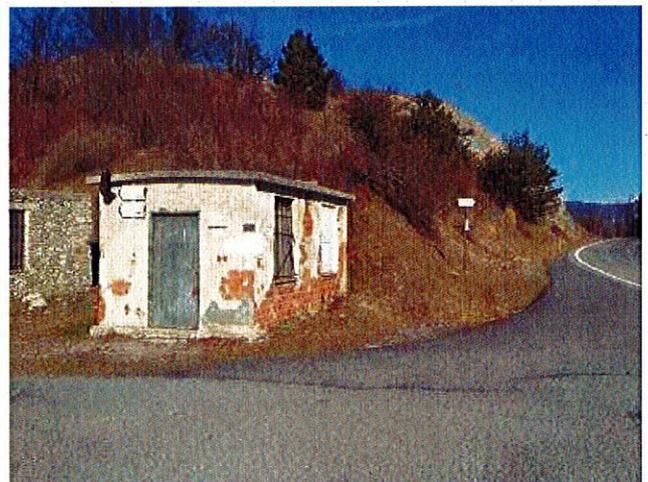
Comune di CASTELVECCHIO DI R.B.

PERIZIA DI STIMA

Il Tecnico
Dott. Ing. Franco Bianco

Collaboratore
Geom. Roberto Casella

11 Marzo 2014



1 PREMESSA

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare composto da un fabbricato con annesso piccolo spazio antistante siti nel comune di Castelvecchio di Rocca Barbena in fregio alla S.P. nr. 52 "Barreassi-Calizzano", alla progressiva chilometrica 11+100.

2 DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

Caratteristiche generali

Il fabbricato si trova sulla cima del colle dello Scravaion, vicino al nucleo di case poste nel punto in cui la Provinciale, dopo una curva, supera il passo e scende verso Bardineto.

A poche decine di metri sul lato opposto della strada si trova la vecchia casa cantoniera della Provincia, oggi in disuso.



La zona, alla quota di 814 m. s.l.m è pressochè disabitata, a parte il piccolo nucleo di case avanti specificato, ed è caratterizzata da estese zone boscate intervallate a radure. Nel complesso la zona gode di ottima esposizione, trovandosi in prossimità dello spartiacque e della vicina Rocca Barbena. Per arrivare a Bardineto che è il centro più prossimo occorre percorrere circa 4 km oltre il passo, mentre il capoluogo comunale, Castelvecchio di Rocca Barbena, dista circa 6 km a valle.

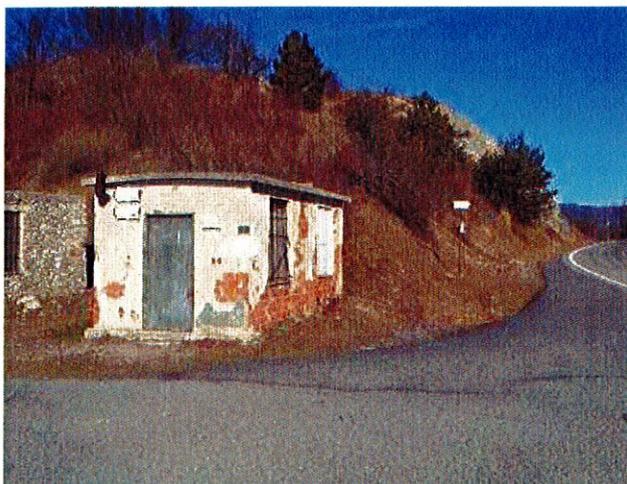
L'ingresso al fabbricato prospetta sulla comunale che, all'altezza della curva, si biforca dalla S.P.

Caratteristiche del fabbricato

Si tratta di piccolo manufatto a pianta rettangolare, di un solo piano fuoriterza, eretto su un basamento in cemento. Le dimensioni in pianta sono di mt 5,00*3,00, internamente è alto mt. 2,50.

La struttura portante è in mattoni intonacati sia all'interno che all'esterno, il tetto è piano, con

leggera pendenza verso le due gronde ed è costituito da una soletta in cemento. L'interno si suddivide in due piccoli vani comunicanti, ognuno provvisto di finestra affacciata sulla provinciale e con pavimento in semplice battuto di cemento. In disuso da molto tempo non ha impianti tecnologici al suo interno. L'unico accesso è una porta in ferro sul lato corto verso valle, l'intonaco esterno è in pessimo stato così come gli infissi.



Terreno di pertinenza

Trattasi di una modesta porzione di terreno circostante lo stabile, non delimitata in loco, corrispondente grossomodo alla porzione del mappale 229 circostante il fabbricato (evidenziata in colore rosso sull'allegata planimetria). La porzione si dovrà stralciare dal maggior mappale n. 229 di proprietà della Provincia di Savona con apposito frazionamento. La corte, di circa 100 mq, consentirà l'accesso al fabbricato dalla strada pubblica, la sosta di un automezzo da parte di un potenziale acquirente senza dover creare servitù di passaggio sul mappale 229 ed una fascia di rispetto per la manutenzione dell'immobile.

3 CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Nella valutazione si impiega la “superficie lorda vendibile”, comprensiva cioè dei muri interni per intero.

La consistenza risulta quindi di circa 15 mq.

Il terreno di pertinenza è di circa 100 mq.

4 PROVENIENZA

Nella delibera consigliare del comune di Castelvecchio di Rocca Barbena in data 07/06/1959 (prot. nr. 108) è trattata la costruzione di “*un piccolo chiosco per ricovero passeggeri in prossimità del colle dello Scravaion*”. La delibera non contiene nessun riferimento per una univoca identificazione

sul terreno dell'immobile, tranne il generico accenno al colle dello Scravaion. D'altronde le pochissime case in zona, compresa la cantoniera, appaiono già tutte presenti sulla mappa d'impianto catastale, mentre il bene oggetto della stima appare solo nelle mappe di visura levate nel 1966; pertanto, anche da testimonianze verbali raccolte si può identificare con sicurezza l'immobile oggetto di stima come l'immobile trattato dalla Delibera.

Detto immobile è stato costruito su terreno di proprietà della Provincia di Savona, meglio identificato nella striscia di terra costituente in buona parte cunetta e scarpata della Provinciale, distinta a catasto al foglio 3 mappale 229, che circonda sui quattro lati l'immobile in oggetto.

5 DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.T del comune di Castelvechio di Rocca Barbena al foglio 3 mappale 287 di complessivi 16 mq con qualità FU D'ACCERT (Fabbricato Urbano Da Accertare) in capo alla Provincia di Savona.

Al N.C.E.U l'immobile non è censito, come già indicato dalla visura ai terreni, pertanto occorrerà predisporre la pratica di accatastamento.

Per quanto concerne la corte di pertinenza i dati catastali saranno desunti dal frazionamento.

6 ESAME URBANISTICO

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Castelvechio di Rocca Barbena, approvato con D.P.G.R. n. 41 del 16/02/1999, definisce la zona in cui si trova l'immobile: "Zona T 3". Zone per servizi escursionistici (si allega certificato di destinazione urbanistica)

Secondo le previsioni del vigente P.T.C.P l'immobile ricade in zona "ANI-MA" Aree non insediate - mantenimento", in zona "COL-ISS MA" per l'assetto vegetazionale ed in zona "MA" per l'assetto geomorfologico.

Per quanto riguarda i vincoli territoriali l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico (ex R.D. 3267 /1923) ed in area di vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 24/04/1985 (complesso paesistico del Melogno e della dorsale alpino appenninica del Savonese).

La provincia di Savona ha inoltrato, in data 06/07/2012, la richiesta di verifica di interesse culturale ai sensi del comma 2 art.12 del D. Lgs n.42/2004.

7 LA VALUTAZIONE

Per la stima dell'immobile si è scelto il criterio della stima sintetico comparativa tenendo conto nella valutazione della posizione del bene trattato, della sua tipologia (riconducibile a piccolo magazzino) e comparandolo con le dovute correzioni a beni simili della zona circostante. In particolare ci si è riferiti a beni simili posti nel comune di Bardinetto, territorio di riferimento per contiguità e distanza dall'immobile rispetto a Castelvechio di Rocca Barbena.

Al valore medio risultante si è apportato un deprezzamento del 60% giustificato dalla distanza del fabbricato rispetto a centri abitati, dalle sue esigue dimensioni, dalla peculiare destinazione d'uso ammissibile ed infine ma non meno importate dalla ridotta estensione di terreno pertinenziale utile alla sosta di veicoli.

Stante quanto sopra riportato si procede a determinare un probabile valore dei beni attribuendo agli

stessi un valore di € 130,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale dell'immobile e considerando già compreso nel valore indicato il terreno.

Da cui si determina :

€ 130,00/mq * mq 15,00 = € 1.950,00

Il valore complessivo del cespite immobiliare, compreso il piccolo terreno di pertinenza, ascende quindi ad € 2.000,00 (diconsi Euro duemila/00)

Savona, 11/03/2014

Allegati

- foto
- documentazione catastale
- planimetrie

Il tecnico
Dott. Ing. F. Briano

Collaboratore
Geom. R. Casella

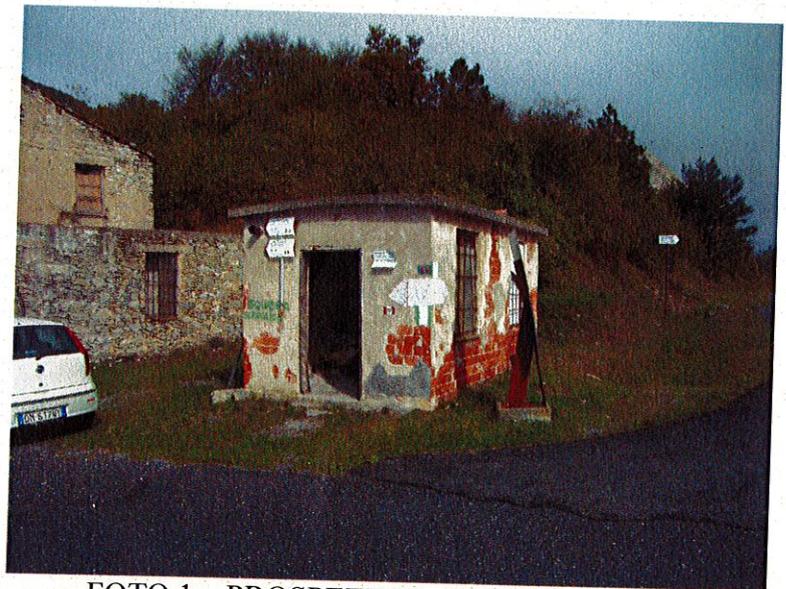


FOTO 1 – PROSPETTO LATO CASTELVECCHIO

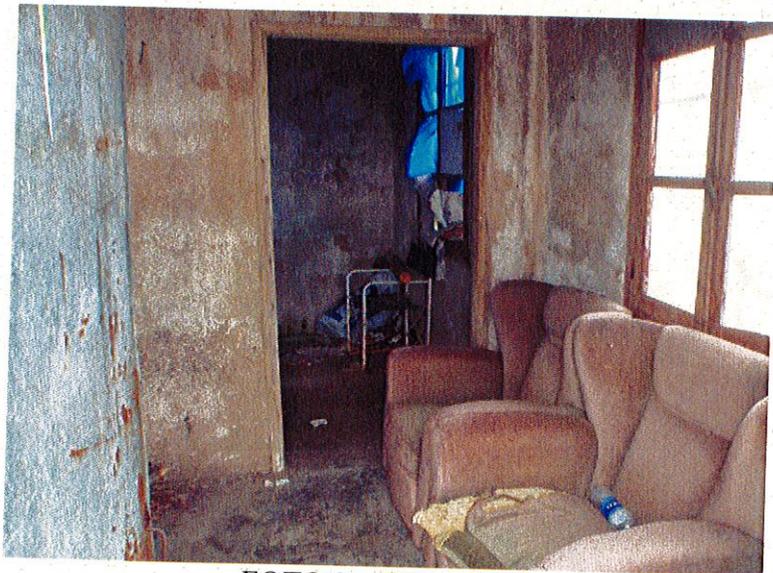
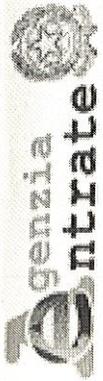


FOTO 2 – INTERNO



FOTO 3 - PANORAMICA





Ufficio Provinciale di Savona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/01/2013 - Ora: 09.44.03

Fine

Visura storica per immobile

Visura n.: T39263 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 29/01/2013

Dati della richiesta	Comune di CASTELVECCHIO DI ROCCA BARBENA (Codice: C276)
Catasto Terreni	Provincia di SAVONA Foglio: 3 Particella: 287

INTESTATO

1	PROVINCIA DI SAVONA	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---------------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	3	287		-	FU D ACCERT	00 16		Agrario	Impianto meceanografico del 29/11/1976
Notifica				Partita		801			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	PROVINCIA DI SAVONA	Impianto meceanografico del 29/11/1976		
1	PROVINCIA DI SAVONA			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

S.P. 52 "Boreassi-Calizzano" Km. 11+100
(Colle dello Scravaion)
Planimetria immobile in scala 1/100

----- Confini catastali
----- Ingombro basamento in cemento

