



PROVINCIA DI SAVONA

**Settore Gestione Viabilità, Edilizia ed
Ambiente**

Servizio Nuovi Interventi Edilizi



**IMMOBILE DI VIA FAMAGOSTA Civ. 33
(EX CASERMA "CARMANA")
- SAVONA -**

PERIZIA DI STIMA



SAVONA, novembre 2022

1 PREMESSA

La seguente stima è redatta dal Servizio nuovi interventi edilizi del Settore gestione della viabilità, edilizia ed ambiente della Provincia di Savona, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, riferito al novembre 2022, del cespite immobiliare sito in Savona al civico 33 di via Famagosta in Savona.

L'ente Provincia di Savona è unico proprietario del cespite in oggetto, conosciuto come “ex caserma Carmana” e costituito da un edificio ottocentesco di ragguardevoli dimensioni, da alcuni stabili di servizio aggiunti in un secondo tempo e dal terreno pertinenziale circostante.

2 DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

2.1 - CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

La zona circostante l'ex caserma è compresa tra il centro storico di Savona e l'estremità occidentale del quartiere di Valloria.



Vista aerea – al centro il cespite immobiliare, in alto il cantiere dell'Aurelia bis, a dx la stazione di Miramare, a sx il complesso dell'ex convento di San Giacomo e la caserma della G.d.F.

Il cespite immobiliare è stato costruito su uno sperone roccioso di forma pressapoco triangolare con l'asse maggiore orientato da S/O a N/E, in pratica parallelo alla sottostante linea di costa.

Via Famagosta delimita i due lati maggiori del triangolo, mentre la base confina con via Salita San Giacomo, che separa la proprietà provinciale dal sovrastante ex Convento di San Giacomo e dalla caserma della Guardia di Finanza. Dal ciglio lato mare di via Famagosta il terreno degrada ripidamente sino alla sottostante S.S. Aurelia ed alla darsena del porto di Savona, in

corrispondenza della vecchia stazione "Miramare", punto di partenza della linea funiviaria per il trasporto di rinfuse solide che collega tutt'ora il porto ai parchi deposito di San Giuseppe di Cairo, nell'entroterra Savonese.

Le immediate vicinanze del cespite non sono intensamente urbanizzate stante anche la presenza storica della caserma della Guardia di Finanza e della stessa ex Caserma in oggetto, utilizzata sino al 1966 dai Carabinieri.

L'edilizia presente in zona, lungo il primo tratto di via Famagosta, è prevalentemente residenziale con caratteristiche anche di pregio e risale ai primi del novecento con qualche intervento successivo all'ultima guerra. Salendo verso Valloria cresce la densità abitativa con edilizia risalente per la maggior parte al convulso sviluppo del secondo dopoguerra.

Come sopra accennato nel raggio di un centinaio di metri dall'ex caserma "Carmana" si trovano invece pochi edifici: i già citati convento di S. Giacomo con la vicina caserma della G.d.F e la dismessa stazione delle funivie, che merita un approfondimento vista l'importanza che ha avuto per la zona in questione.

Nel 1912 iniziavano i lavori di costruzione della prima linea aerea per il traino dei vagonetti adibiti al trasporto del materiale. La linea, sostenuta da tralicci metallici, si inerpica lungo il vallone sottostante l'ex caserma sino alla prima sottostazione di San Lorenzo, sul crinale sovrastante. Nel 1926 si inaugurava la già citata stazione di Miramare con le gru ed i nastri necessari allo sbarco veloce delle rinfuse dalle navi.

Nel 2005 terminava in porto la costruzione del "terminal alti fondali" che consentiva l'attracco di navi di maggiori dimensioni e nel 2011 si completava anche il tunnel sotterraneo che collega il terminal con la sottostazione di San Lorenzo posta in cima al crinale sovrastante la darsena. Ciò consentiva la chiusura della stazione di Miramare e la demolizione dell'oramai inutilizzato tratto di funivia a cielo aperto antistante il cespite immobiliare. In un prossimo futuro è prevista la sicura rimozione di tutte le infrastrutture un tempo utilizzate per lo sbarco del materiale (gru, pontoni, nastri trasportatori etc.). Resta invece ancora da definire il destino della stazione propriamente detta, legato al piano di riqualificazione del tratto di costa antistante l'accesso alla darsena.

Infine occorre descrivere quello che ad oggi costituisce un radicale cambiamento nelle caratteristiche della zona attigua il cespite immobiliare, dovuto ai lavori di costruzione dell'Aurelia bis, nuova strada che collegherà Albisola Superiore a Savona consentendo nelle intenzioni progettuali di alleviare il traffico di accesso a Savona sul tracciato litoraneo dell'Aurelia.

Gli scavi di sbancamento hanno interessato tutto il vallone sottostante l'ex caserma dove un tempo passava la linea funiviaria aerea (lato Albisole). Vi si trovano sia l'uscita del nuovo tunnel lato Albisola che l'imbocco del tunnel che porterà la strada a sfociare in zona la Rusca, nel ponente cittadino. Nel tratto scoperto compreso tra i due tunnel è prevista la costruzione di uno svincolo per il collegamento dell'Aurelia Bis con l'Aurelia esistente e quindi con il vicino porto.

I lavori, avviati nel 2013 e già giunti a buon punto, sono sospesi dal giugno 2019 per cause amministrative ed in attesa di ripartire a seguito di nuova aggiudicazione.

2.2 – CARATTERISTICHE GENERALI DEL CESPITE IMMOBILIARE

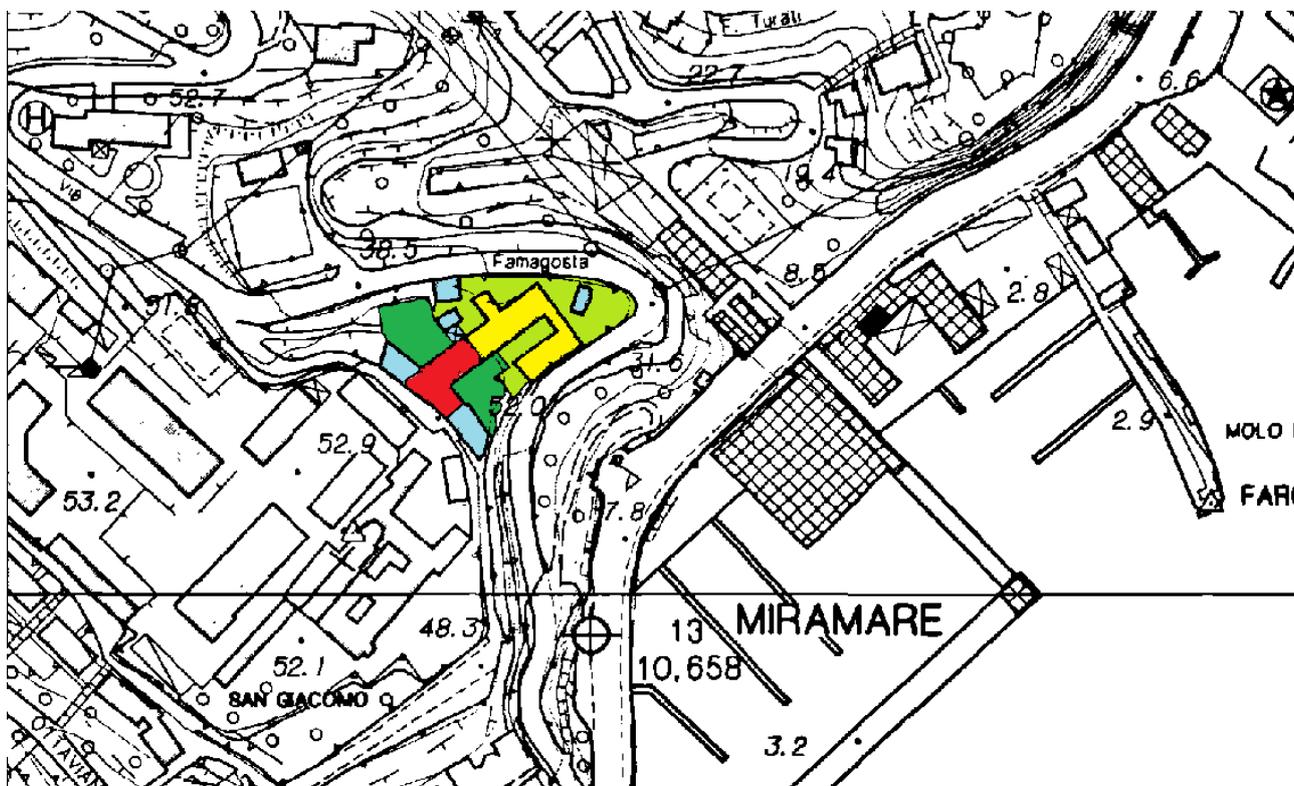
Il cespite è composto da otto stabili di diverse forme e dimensioni, distinti nella presente stima e nei disegni allegati con le lettere da **(A)** ad **(H)** oltre all'area circostante di pertinenza formata da due piazzali di forma irregolare posti rispettivamente a quota +38 m. s.l.m e quota +47 m. s.l.m.

I fabbricati che affacciano su via Famagosta o sul piazzale a quota 38 cui si accede dalla via stessa sono di seguito elencati:

(A) Trattasi del fabbricato principale costruito tra il 1880 e il 1908, in origine per uso alberghiero, e costituito da due corpi di fabbrica comunicanti. Nell'insieme i due corpi costituiscono il nucleo originario e principale, per superficie coperta e volumi, dell'intero cespite. Il prospetto principale gode di ottima esposizione e ha vista libera sulla sottostante darsena

(B) Piccolo stabile indipendente sovrastante l'ingresso da via Famagosta.

- (C) Stabile con sovrastante terrazza praticabile, contiguo al prospetto Est del fabbricato principale.
(D) Fabbricato di modeste dimensioni un tempo utilizzato come garage.
Il secondo piazzale a quota 47 ha maggiori dimensioni ed è compreso tra il prospetto N/O del fabbricato principale ed il muro di contenimento di via Salita San Giacomo verso monte.
Vi si trovano i seguenti fabbricati:
(E) Fabbricato ad uso officine e magazzini addossato al muro di contenimento.
(F) Fabbricato ex scuderia, addossato anch'esso al muro di contenimento.
(G) Ampio capannone in struttura metallica posto tra lo stabile principale e i due fabbricati sopraccitati in modo da collegarli in un unico blocco.
(H) Piccolo fabbricato utilizzato un tempo come ufficio.



Stralcio CTR – giallo il fabbricato principale (A) – rosso il capannone (G) – azzurro i fabbricati accessori (B) (C) (D) (E) (F) (H) – verde chiaro il piazzale a quota 38 slm – verde scuro il piazzale a quota 47 slm. In basso si notano il tracciato dell'Aurelia e, retinato, le aree occupate dalle funivie. E' ancora indicata la vecchia linea aerea ormai smantellata.

2.3 – CONFINI

I confini della proprietà provinciale sono i seguenti, in senso orario: **Nord** Via Famagosta e mappale 38, **Est** Via Famagosta, **Sud** Via Famagosta e mappale 44, **Ovest** via Salita S. Giacomo.

2.4 – DESCRIZIONE PUNTUALE DEGLI STABILI E DELL'AREA

Piazzale e giardino a quota 38

Area di forma irregolare di complessivi 700 mq circa, confinante con via Famagosta a Sud ed a Est e con gli stabili oggetto della presente sui restanti lati. L'area è in pratica divisa in due parti dal fabbricato principale, il cui spigolo Nord si trova a pochi metri dal muro di confine con la via. La prima parte del piazzale, asfaltata ma ormai interamente ricoperta da arbusti, inizia dal cancello di accesso da via Famagosta (porticato stabile **B**) e, dopo una breve rampa a salire, termina nello spiazzo antistante l'ingresso principale al fabbricato (**A**) ed al fabbricato (**C**). La seconda parte di

piazzale, di maggior pregio, occupa lo spazio sovrastante il tornante della via, in pratica il vertice dello sperone roccioso su cui sorge il complesso. Posta in posizione dominante e panoramica, era sistemata a giardino (ormai incolto) con presenza di alcuni alberi di alto fusto tuttora presenti. In parte l'area è occupata anche dal piccolo stabile denominato **(D)**, un tempo utilizzato come garage. Lungo tutto il lato a Sud ed Est l'area confina con la sottostante via, da cui è separata da un muro in pietra e mattoni pieni. In corrispondenza del tornante si trova un piccolo oggetto ad uso belvedere di forma semicircolare a ricalcare l'andamento della strada sottostante, sorretto da tre contrafforti in muratura e coronato da un parapetto costituito da colonnine. Il muro è stato oggetto nel 2011 di un intervento di consolidamento.

Fabbricato (A)

Il corpo originario è stato costruito nel 1880 per insediarvi l'"Hotel Pensione Miramare", ampliato prima del '900 ed infine, nel 1908, completato con la costruzione del corpo di fabbrica caratterizzato da logge e che si affaccia su via Famagosta. La bella posizione consentì l'attività alberghiera sino al 1912 circa, quando la costruzione della linea funiviaria collegante il porto all'entroterra comportò la demolizione dei bagni marini sottostanti l'hotel e di conseguenza la fine per la vocazione turistica della zona. L'amministrazione provinciale acquistava l'immobile nel 1928 per insediarvi la stazione dei Carabinieri di Savona. Nel 1966, trasferitisi i Carabinieri nella nuova sede, nel complesso si insediava l'ENAIIP che lo occupava sino al 2002, anno di chiusura dei corsi. Dallo stesso anno la Provincia cessava di utilizzare lo stabile.

La parte principale del fabbricato è costituita da un corpo di fabbrica di forma rettangolare, orientato sull'asse S/O–N/E, delle dimensioni in pianta di circa m. 33*11,50. Edificato sullo sperone di roccia di cui segue l'orientamento, si articola su cinque piani, di cui uno ammezzato. Solo gli ultimi due piani sono completamente fuoriterza, la facciata Ovest dei piani sottostanti è controterra essendo addossata al muro del sovrastante piazzale a quota 47. Tranne il pianterreno comunque i restanti piani hanno le facciate lato mare, lato levante e lato monte completamente liberi. Il prospetto lato levante è anche caratterizzato per tutta l'altezza da due torrette di forma circolare, un tempo ospitanti i servizi dell'albergo. Il fabbricato ha tetto a padiglione con struttura portante in legno e manto di copertura in abbadini di ardesia con sottotetto accessibile e di discreta altezza. La struttura è in muratura portante mista in laterizio e pietre con solai in legno (ultimi due piani) o costituiti da volte in muratura (piani terra, ammezzato e primo). Al suo interno lo stabile è diviso in due ali con ampio vano scale centrale da cui si dipartono i due corridoi, uno per ala. Ai lati dei corridoi si trovano le camere ed agli estremi i servizi igienici. Le facciate sono state intonacate e tinteggiate nel 1980 a seguito di un intervento di risanamento che ha interessato l'intero stabile.

Nello spazio compreso tra il corpo di fabbrica principale e la sottostante via Famagosta, sul lato verso mare, si trovano le gallerie impostate nel 1880 come sale da pranzo e completate nel 1908 con la costruzione delle due file di balconate coperte e delle due torrette poste ai lati delle balconate stesse. Tale corpo di fabbrica, completamente controterra sul lato monte e sviluppato in altezza tra la quota della via ed il pianterreno dello stabile principale, ha come copertura un'ampia terrazza panoramica affacciata sull'imbocco del porto. La terrazza è al livello del pianterreno dello stabile retrostante, da cui vi si accede tramite una breve scaletta. Il prospetto sulla via presenta in facciata alcuni rilievi e modanature in stile Art Nouveau. La struttura di questa parte di stabile è in muratura portante mista in laterizio e pietre, i solai sono formati in parte da volte in muratura ed in parte da struttura mista in acciaio e laterizio.

Uno studio geologico preliminare indica che le fondamenta dello stabile sono ancorate direttamente sulla sottostante roccia.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel suo complesso risente degli anni di inutilizzo con danni soprattutto ad infissi, impianti e manto di copertura, in più parti mancanti di elementi o, per quanto riguarda gli impianti, danneggiati ed interamente fuori norma. La struttura portante (muri e solai) stante quanto riportato in una relazione di idoneità statica del 2002, presenta danni dovuti

soprattutto a copiose infiltrazioni di acqua piovana nelle vecchie sale da pranzo provenienti dalla grande terrazza affacciata su via Famagosta ed alcune lesioni ai muri perimetrali degli ultimi due piani del corpo di fabbrica principale, dovute a vecchi assestamenti delle strutture.

Fabbricato (B)

Costruito come caseggiato di servizio per l'Albergo (probabile alloggio del custode) affaccia direttamente su via Famagosta ed ha dimensioni di m. 9,50 * m. 8,50. Si articola su tre piani fuoriterra ed ha tetto a due falde con manto di copertura in tegole. Il pianterreno, alla quota di via Famagosta, è interamente occupato dal portico che dall'ingresso sulla via conduce al piazzale a quota 38 antistante lo stabile principale. L'accesso è chiuso da un cancello in ferro di epoca recente. Il primo piano è composto da quattro locali più accessori con ingresso dal piazzale sottostante tramite una scala esterna in muratura, il lato monte è controterra. Il sottotetto, praticabile e con altezza media interna di m. 2,00, ha lo stesso ingombro del piano sottostante. Nel complesso è stato realizzato con la medesima tecnica dello stabile principale e si trova nelle stesse condizioni di cattiva manutenzione (assenza o obsolescenza impianti, infissi mancanti o in pessimo stato).

Fabbricato (C)

Costruito a servizio dell'Albergo (scuderie al pianterreno e stanze sovrastanti), si compone di un pianterreno suddiviso in tre vani di varia grandezza e di un primo piano composto da due stanze ed un corridoio. La copertura è costituita da una grande terrazza praticabile e collegata con scale esterne ad entrambe i piazzali. Lo stabile è stato costruito a ridosso del muro di contenimento del piazzale a quota 47, contiguo al prospetto Nord del fabbricato principale **(A)** a cui è collegato all'altezza del primo piano. E' stato realizzato con la medesima tecnica dello stabile principale e presenta le stesse condizioni di manutenzione. Anche in questo caso si segnalano infiltrazioni d'acqua piovana nei locali sottostanti. Sul lato monte della terrazza, addossati al muro di contenimento del sovrastante piazzale, si trovano diversi locali ad uso magazzino in pessimo stato di conservazione.

Fabbricato (D)

Di forma irregolare, ha un solo piano fuoriterra e copertura piana. E' stato realizzato presumibilmente negli anni immediatamente successivi l'insediamento dei Carabinieri nel complesso. E' composto da quattro garage affiancati con struttura portante in blocchetti di conglomerato cementizio chiusi da serrande metalliche. Separa il piazzale utilizzato come accesso agli stabili dalla parte sistemata a giardino. Lo stato di manutenzione generale è pessimo.

Piazzale a quota 47

Ampia area pianeggiante a forma di trapezio di circa 1098 mq complessivi (esclusa l'area di sedime del capannone in lamiera), con i due lati maggiori compresi tra il muraglione di contenimento di via Salita San Giacomo verso monte e verso valle dal muro che lo separa dal sottostante piazzale. Sui lati minori confina da una parte con via Famagosta, che si trova parecchi metri più in basso, e dall'altra con il muro di confine con il terreno di proprietà comunale (mappale 38). É collegato a via Famagosta da un breve tratto di strada che attraversa il mappale 38. L'ingresso al piazzale è chiuso da un cancello carrabile. L'area è divisa in due parti dal capannone distinto alla lettera **(G)**. La prima parte che è anche la più ampia è interamente asfaltata, la seconda parte verso via Famagosta è inutilizzata con presenza di numerosi arbusti. Il piazzale e gli stabili che vi si affacciano sono stati utilizzati dai cantonieri della Provincia sino a pochi anni or sono.

Fabbricato (E)

Il fabbricato, attiguo all'ingresso al piazzale, è stato realizzato nel 1955 per ospitare l'officina della Caserma Carabinieri. È composto da tre locali affiancati, non comunicanti tra loro, con accesso dal piazzale. Le dimensioni complessive sono di circa m. 16,50*9,80 con altezza interna di m. 3,80. La struttura portante è in pilastri e travi di cemento armato con copertura piana e tamponature in mattoni forati; i locali sono chiusi da serrande metalliche e dotati di impianto elettrico. Lo stabile sul lato monte è addossato al muro di confine con via Salita S. Giacomo, posta a quota leggermente superiore. Il lato minore a levante si trova a ridosso del muro di confine con la proprietà del comune, sul lato opposto lo stabile è adiacente al capannone **(G)**. La cabina elettrica di trasformazione che serviva tutto il complesso si trova nell'angolo dello stabile più vicino all'ingresso, ed è più alta dello stabile. Da quanto si è potuto accertare pare in discrete condizioni. E' stato utilizzato sino a pochi anni or sono dai cantonieri della Provincia come centro zona per la segnaletica stradale.

Fabbricato (F)

Si tratta dell'ex scuderia dei Carabinieri, utilizzata prima per il ricovero dei cavalli in dotazione alla caserma e successivamente come officina. Ha forma rettangolare con ingombro in pianta di m. 16,50*7,00 ed è articolato su due piani fuoriterra. Il piano primo occupa però solo la parte centrale, sopraelevato rispetto alle due ali. Come il fabbricato precedente è parallelo al muro di confine lato monte da cui è separato da una stretta intercapedine. La struttura portante è in pietrame e laterizi, con tetto a falde su struttura portante in legno e manto in lastre di eternit. Al suo interno è privo di tramezze e presenta un pavimento in battuto di cemento, dal vecchio portone in metallo si accede alla parte di piazzale inutilizzata. Attualmente lo stabile è in condizioni di manutenzione scadenti soprattutto per quanto riguarda la copertura.

Fabbricato (G)

Si tratta di un grosso capannone costruito nel 1966 tra la facciata lato monte del fabbricato principale **(A)** ed il muro di confine con salita San Giacomo, nello spazio compreso tra le officine e la scuderia. A forma di "L", ha una lunghezza di m. 26 ed una larghezza alla base di m. 11,50, pari alla larghezza del contiguo fabbricato principale, mentre in prossimità del muro lato monte si allarga per coprire tutto lo spazio compreso tra i due fabbricati (E) ed (F) sopra descritti e raggiunge una larghezza di m. 15,50 circa. L'altezza interna varia tra m. 5,00 alla gronda e m. 7,15 al colmo. Per la sua forma e la posizione taglia in due parti il piazzale a quota 47. Si articola su un solo piano fuoriterra con struttura portante in acciaio a tralicci e capriate, su plinti in c.a, dotato di vetrate e tamponamenti in muratura e copertura in lamiera a due falde e tamponature esterne parte in muratura e parte in lastre di metallo. I portoni scorrevoli su guide si aprono su entrambe i lati maggiori. Utilizzato un tempo come officina dall'ENAIP al suo interno è controsoffittato con lamiere metalliche e sono presenti ancora alcune canalizzazioni metalliche impiantistiche. Per la regolarità urbanistica del fabbricato si rimanda al successivo punto 6.

Fabbricato (H)

Piccolo stabile delle dimensioni in pianta di m. 5,50*5,00 circa, con copertura piana e struttura in blocchi di conglomerato cementizio intonacato. Si articola su due piani, il superiore a quota del piazzale è costituito da un unico locale; il piano sottostante è a quota della terrazza del fabbricato **(C)** da cui ha accesso. Posto a ridosso del muro di contenimento lato valle del piazzale il fabbricato ha struttura in muratura ed è dotato di un piccolo WC al piano superiore. Era utilizzato come ufficio dai cantonieri.

3 CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Nella tabella che segue, distinta per singolo stabile e riferita allo stato di fatto, è stata computata la Superficie Lorda vendibile (**S.L.V.**) ed il volume vuoto per pieno (**V.p.p.**). La S.L.V. è individuata secondo le indicazioni della Direzione Generale del Catasto (D.P.R 138/98). Nel calcolo della superficie sono compresi quindi i muri interni ed i muri perimetrali esterni sino allo spessore di 50 cm. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti è computata per intero. La superficie dei balconi e delle logge comunicanti con i vani principali è computata nella misura del 30% sino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente. Le cantine sono computate per il 25% se non comunicanti con i locali principali.

Alle superfici così computate è detratta una quota del 15% che tiene conto di vani tecnici (scale, atri, vani ascensori etc.) non computabili nella superficie lorda vendibile ma presenti al termine del processo di trasformazione degli stabili.

Per il calcolo delle superfici e dei volumi sono stati utilizzati i disegni in possesso della Provincia.

N.B. I totali sono arrotondati al metro cubo o al metro quadro.

STABILE (A) – vani su via Famagosta e corpo principale soprastante

Piano	Descrizione	S.L.V.vani (a) mq	S.L.V. logge/terrazze (b) mq	S.L.V (a+b) mq	V.p.p. mc
(1)	piano quota strada	17,58	-----	17,58	91,91
(1)	piano intermedio	62,99	(25,00 * 30%)+(34,48*10%)	73,94	193,67
(1)	piano alto	124,30	-----	124,30	427,65
Terra	corpo principale (2)	191,89	-----	191,89	718,38
Terra	vani e logge (3)	242,46	(25,00* 30%)+(12,73* 10%)	251,23	1.173,81
Ammezzato	corpo principale	267,15	(25,00* 30%)+(14,07* 10%)	276,06	821,91
Ammezzato	vani su via Famagosta	26,12	-----	26,12	(4)
Primo	corpo principale	455,99	(25,00* 30%)+(217,60*10%)	485,25	1.840,27
Secondo	corpo principale	376,95	2*(25,00*30%)+(18,10*10%) +(25,39 * 10%)	396,30	1.493,32
Terzo	corpo principale	382,20	-----	382,20	1.493,32
Sottotetto	corpo principale	225,00 (5)	-----	225,00	600,09
TOTALE COMPLESSIVO				2.450,00	8.854,00

(1) locali, logge e porticati prospicienti via Famagosta e con lato monte controterra

(2) compresi atrio d'ingresso e corridoio di collegamento con vani su via Famagosta.

(3) vani su via Famagosta compresi i due locali seminterrati illuminati da lucernari

(4) volume già computato in ammezzato. P.T.

(5) superficie assentibile in base al Regolamento Edilizio comunale vigente

STABILE (B) - ex casa custode

Piano	Descrizione	Sup. vani (a)	Sup. terrazze (b)	S.L.V (a+b)	V.p.p.
Primo	Alloggio custode	78,26	(16,45 * 30%) (1)	83,20	633,11 (2)
Sottotetto	-----	51,31 (3)	-----	51,31	(4)
TOTALE COMPLESSIVO				135,00	633,00

(1) terrazza comunicante con piano ammezzato (A)

(2) volume complessivo compreso il sottotetto e portico al pianterreno

(3) superficie piano con H. interna superiore a mt. 1,50

(4) volume già computato (vedi 2)

STABILI (C) (D) – Altri volumi su piazzale quota 38

Piano	Descrizione	Sup. vani (a)	Sup. terrazze (b)	S.L.V (a+b)	V.p.p.
Terra	Cantine e ex scuderie (C)	(33,64 * 25%)	----	8,41	99,55
Primo	piano primo (C)	53,14	----	53,14	201,75
Secondo	locali su terrazza (C)	58,68	(25,00 * 30%)+(167,04 * 10%)	82,88	196,79
			TOTALE COMPLESSIVO	144,00	498,00
Terra	ex garage (D)	52,39	----	52,00	162,00

STABILI (E) (H) – ex officine cantonieri su piazzale quota 47

Piano	Descrizione	Sup. vani (a)	Sup. terrazze (b)	S.L.V (a+b)	V.p.p.
Terra	ex officine cantonieri (E)	135,48	----	135,00	531,00
Terra	ex ufficio cantonieri (H)	27,63	----	28,00	101,00

STABILE (F) – ex scuderie su piazzale quota 47

Piano	Descrizione	Sup. vani (a)	Sup. terrazze (b)	S.L.V (a+b)	V.p.p.
Terra	ex scuderia/officina (F)	121,84	----	121,84	592,45
Primo	ex scuderia (F)	47,55	----	47,55	(1)
			TOTALE COMPLESSIVO	169,00	592,00

(1) Volumetria già conteggiata con il piano terra

STABILI (G) – volumi non sanabili

Piano	Descrizione	Sup. vani (a)	Sup. terrazze (b)	S.L.V (a+b)	V.p.p.
Terra	ex officine ENAIP (G) (1)	342,89	----	343,00	2160,00

(1) Per la volumetria in questione si rimanda al capitolo 6

Per la determinazione del Costo di trasformazione (vedi punto 7.3) è stata utilizzata la “*tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi*” rilasciata dall’ordine degli architetti della provincia di Grosseto per l’anno 2022. Per la tipologia di immobili (A) e (B) il costo di ristrutturazione è riportato al metro quadrato di **Superficie utile (S.u)**. Si è quindi proceduto anche al calcolo delle superfici utili secondo le linee guida(1) indicate che viene di seguito riportato:

(1) La superficie utile deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze, balconi, sottotetti

STABILE (A) – vani su via Famagosta e corpo principale soprastante

Piano	Descrizione	S.u vani (a) mq.	Sup. logge (b) mq.	S.u (a+b) mq.
(1)	piano terra quota strada	16,49	----	16,49
(1)	piano intermedio	50,65	(59,48 * 0,60)	86,34
(1)	piano alto	111,55	(26,22 * 0,60)	127,28
Terra	corpo principale	182,20	----	182,20
Terra	vani e logge	182,58	(37,73* 0,60)	205,22
Ammezzato	corpo principale	207,88	----	207,88
Ammezzato	vani su via Famagosta	19,82	----	19,82
Primo	corpo principale	379,23	(341,05*0,60)	583,86
Secondo	corpo principale	312,52	(41,78*0,60)+(43,06*0,60)	363,42
Terzo	corpo principale	320,00	----	320,00
Sottotetto	corpo principale	320,00	----	320,00
			TOTALE arrotondato	2.433,00

(1) volumi su via Famagosta

STABILE (B)

Piano	Descrizione	S.u vani (a)	Sup. logge (b)	S.u (a+b)
Primo	Alloggio custode	68,28	(16,45 * 0,60)	78,15
Sottotetto	-----	68,18	-----	68,18
			TOTALE arrotondato	146,00

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva della Superficie utile (Su), della Superficie Lorda Vendibile (S.L.V.) e dei Volumi vuoto per pieno (V.P.P.) nello stato di fatto. I volumi sono accorpati in base all'ipotesi di trasformazione (punto 7.2 della presente).

TABELLA 1

Fabbricato	S.u. (mq.)	S.L.V. (mq.)	V.p.p (mc.)
(A) corpo principale ex Caserma Carmana	2.433	2.450	8.854
(B) ex casa custode su via Famagosta	146	135	633
(C) volumi su piazzale a quota 38	-----	144	498
(D) ex garage su piazzale a quota 38	-----	52	162
(E) ex officine cantonieri su piazzale a quota 47	-----	135	531
(F) ex scuderia/officina su piazzale a quota 47	-----	169	592
(G) capannone ENAIP (1) su piazzale a quota 47	-----	343	2.160
(H) ex ufficio cantonieri su piazzale a quota 47	-----	28	101
AREA PIAZZALE QUOTA 38 slm. (2)		700	----
AREA PIAZZALE QUOTA 47 slm. (3)		1.098	----

(1) Per la volumetria in questione si rimanda al capitolo 6

(2) escluso sedime (D) e compreso portico sottostante (B) e i camminamenti

(3) compresa area ora occupata da sedime capannone ENAIP (G)

4 PROVENIENZA, GRAVAMI, SERVITU'

Lo stabile principale con l'area di pertinenza circostante sono pervenuti alla Provincia di Savona in forza di atto di compravendita in data 09/08/1928 rep. n. 15040 registrato a Savona il 21/08/1928 al n. 291. I restanti fabbricati sono stati realizzati all'interno dell'area negli anni successivi all'acquisto come avanti descritto.

Da quanto si è potuto accertare non esistono gravami o servitù sul cespite immobiliare in oggetto.

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
57	39	Ente Urbano	3858	----	----

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

	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Stabili (A) (B) (C) (D)	57	39	3	B5	3	10580 MC.	13.660,26 €.

Ex scuderia (F)	57	39	4	C2	5	139 MQ.	337,40 €.
Ex ufficio piazzale (H)	57	39	5	C2	6	24 MQ.	68,17 €.
Ex Officine (E)	57	39	6	C2	6	58 MQ.	164,75 €.
Ex Officine (E)	57	39	7	C2	6	39 MQ.	110,78 €.
Ex Officine (E)	57	39	8	C2	6	19 MQ.	53,97 €.
Ex cabina ENEL (E)	57	39	9	C2	2	4 MQ.	5,99 €.
Aree scoperte	57	39	10	B.C.N.C	--	----	----

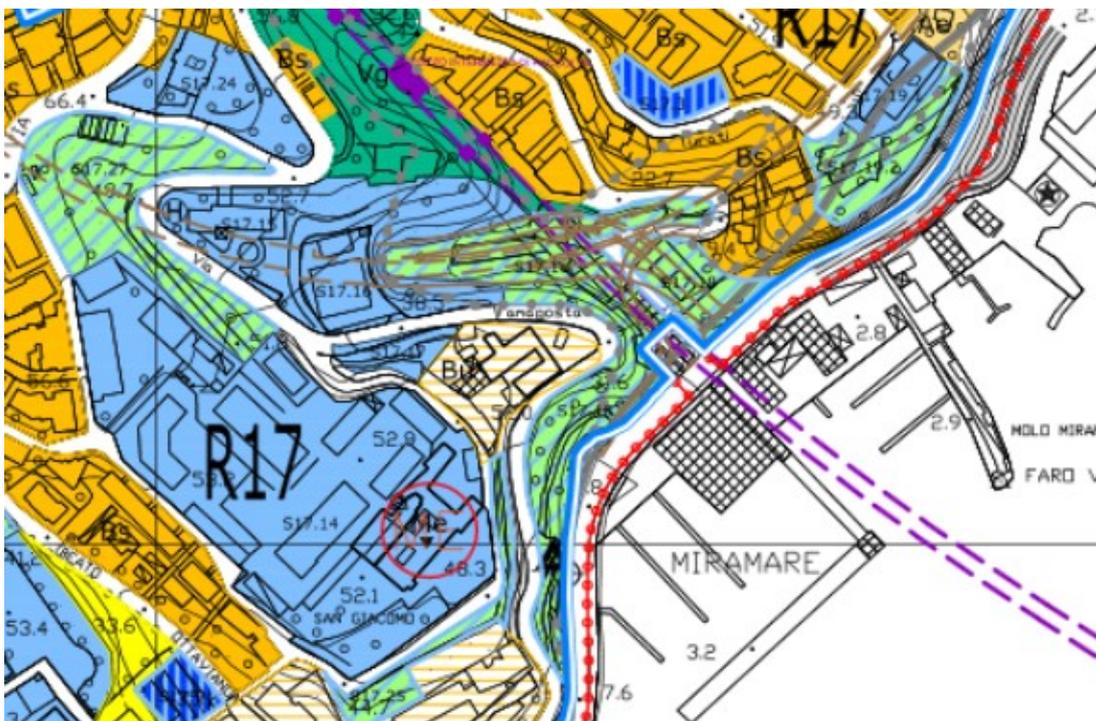
L'intero cespite immobiliare è in carico alla ditta : “Amministrazione Provinciale di Savona con sede in Savona” proprietaria per 1/1

Le planimetrie depositate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio corrispondono alla situazione esistente in loco. Il capannone alla lettera (G) non è censito né rappresentato per i motivi descritti al successivo punto 6.2.

6 ESAME URBANISTICO

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

L'intero complesso 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 l'intero complesso risulta compreso all'interno dell'**ambito di riqualificazione R17 (San Giacomo-Valloria), sub-ambito BU (tessuto 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)
- Attività direzionali (Aggregazioni di uffici ed attività direzionali)
- Attività ricettive (Ricettività alberghiera, Albergo tradizionale)
- Attività' private di valenza generale quali Istruzione privata
- Attività sanitarie e assistenziali private (cliniche private, case di riposo, R.S.A.).

Per il sub-ambito in questione le norme di conformità del piano prevedono i seguenti obiettivi:

La *“CONFERMA alla scala urbanistica dell'orditura del tessuto che vede vari episodi insediativi, pur variamente accostati in un disegno urbano comunque unitario a livello edilizio degli aspetti storico-formativi e dei caratteri architettonici e costruttivi delle unità edilizie, degli spazi naturali e degli elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale”*.

La *“VALORIZZAZIONE dei giardini privati di pregio e delle aree di verde privato conformate dall'ambiente costruito, da mantenere e valorizzare come corridoi di rinaturazione. Gli interventi sugli spazi pubblici, consistenti prevalentemente nel reticolo viario, devono tendere al miglioramento della funzionalità e dell'immagine dell'ambiente urbano mediante il compimento o il rifacimento delle urbanizzazioni primarie e il diffuso impiego di alberature”*.

Le schede degli interventi ammissibili sul patrimonio costruito (scheda St4) consentono con riferimento per la tipologia d'intervento alla L.R. 16/2008 e s.m.i:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria (Mo - Ms)
- Restauro (Re)
- Risanamento Conservativo (Rc)
- Ristrutturazione Edilizia (Rs)

Non sono consentiti l'incremento volumetrico e la Sostituzione Edilizia, mentre è consentito l'incremento superficiario 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” Colture, insediamenti sparsi, serre

Assetto geomorfologico : “Mo-B” Regime normativo di Modificabilità di tipo B

Per quanto riguarda i vincoli territoriali il cespite nella sua interezza ricade in zona sottoposta a **vincolo ambientale (ex L. 1497/1939)**.

il cespite immobiliare **non** ricade nelle zone indagate dal piano di bacino del torrente Letimbro.

Il complesso immobiliare è sottoposto a **tutela dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici della Liguria**, a seguito di apposito decreto (DDR del 11/06/2007) notificato alla Provincia in data 19/06/2007.

Con nota del 08/10/2007 la stessa Soprintendenza ha autorizzato la Provincia all'alienazione del cespite immobiliare con le prescrizioni di seguito riportate:

- *Sia conservato e restaurato il corpo di fabbrica che si sviluppa lungo la via Famagosta, caratterizzato dal basamento e dal doppio ordine di logge ad arco ribassato, chiuso da torrette ed elegantemente decorato; analogamente andranno restaurati e conservati i prospetti dell'ex caserma, le terrazze ed il giardino con gli alberi da fusto.*
- *Sono consentite destinazioni d'uso quali: servizi, strutture turistiche, commerciali o residenziali, a condizione che tali usi siano in grado di garantire la conservazione dell'impianto tipologico e distributivo degli edifici e la scansione delle bucaure dei prospetti.*

6.2 – AUTORIZZAZIONI

Lo stabile principale **(A)** ed il fabbricato **(B)** sono stati costruiti tra il 1880 ed il 1908, come appurato dalle consultazioni effettuate presso l'Archivio di stato di Savona (raccolta commissioni d'ornato). All'epoca, per avviare la costruzione degli immobili, era stata presentata regolare domanda agli uffici comunali corredata di progetto. Nell'atto di acquisto del 1928 entrambe gli stabili sono citati ai punti 1 e 3, rispettivamente come “fabbricato principale” e “casetta rustica”. Il volume esistente del fabbricato principale posto all'angolo di S/E è citato in atto ad un solo piano con sovrastante terrazza.

Il fabbricato **(C)** è citato nell'atto del 1928 al punto 2 come “casetta rustica” e descritto come stabile a due piani con scuderia e cantine al pianterreno e residenza al primo piano coperta da terrazza.

Per i fabbricati **(D)** ed **(F)**, per i ripostigli ricavati sulla terrazza del fabbricato **(C)**, per il vano soprastante il volume all'angolo S/E del fabbricato principale **(A)** e per il locale attiguo allo stesso fabbricato ma sull'angolo di S/O, non sono state trovate documentazioni presso gli Archivi consultati. L'ingombro degli stessi è però correttamente rappresentato nelle mappe d'impianto catastali del 1939 e nel dettaglio sulle planimetrie della Caserma datate agosto 1945. Compaiono inoltre in foto d'epoca (ante 1940). Trattasi nella totalità di stabili o vani riconducibili all'insediamento dei Carabinieri nel complesso e sono tutti citati nei contratti d'affitto succedutisi sino alla riconsegna del complesso alla Provincia. Gli atti sono conservati presso la Provincia.

Il fabbricato **(E)** è stato costruito nel 1955 a servizio della caserma ed il relativo progetto è depositato presso il comune di Savona. In data successiva, e riconducibile all'insediamento dell'ENAIP nel complesso, è la realizzazione della cabina di trasformazione nell'angolo del fabbricato.

Del piccolo fabbricato **(H)** non è stata rinvenuta documentazione presso gli uffici comunali, ma è descritto in una perizia del 1961 come “ufficio automezzi e distributore” a servizio del parco auto della caserma. Il suo perimetro con destinazione d'uso è rappresentato in disegni del 1955 conservati agli atti.

Stante quanto sopra riportato, gli stabili **(D)**, **(E)**, **(F)** ed **(H)** sono stati tutti costruiti per esigenze di servizio legate alle attività istituzionali della Caserma.

Per quanto riguarda il **fabbricato (G)** si è potuto accertare, consultati i documenti depositati presso l'archivio comunale, che il capannone è stato realizzato dall'ACLI (in seguito ENAIP) nel 1966, in assenza di autorizzazione (licenza edilizia), al momento dell'insediamento nel complesso dopo il trasloco di Carabinieri. In seguito ad accertamento degli uffici comunali preposti, il Comune di Savona, con nota agli atti del 31/03/1966, intimava l'Ente Nazionale ACLI per l'Istruzione Professionale (in seguito ENAIP) a procedere alla demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio. Nel 1967 (l'istanza non è datata) ACLI presentava un progetto al fine di regolarizzare la situazione, ma l'istanza era respinta dalla commissione edilizia comunale in data 27/07/1967 in quanto non conforme alle norme di attuazione dell'allora vigente Piano Regolatore. Nelle motivazioni del diniego però si prospettava la possibilità di rilasciare una licenza edilizia previa stipula di una obbligazione unilaterale con obbligo di rimozione dell'immobile abusivo su semplice richiesta del comune. A seguito di detta nota, in cui era richiesta altra documentazione integrativa per la definizione della pratica, non è stata trovata alcuna ulteriore comunicazione da parte dell'ACLI tanto che, nel 1977, gli uffici comunali scaricavano la pratica all'archivio *“in quanto non risulta pervenuta documentazione alcuna a corredo della pratica per consentire l'ulteriore corso dell'istruttoria”*. La consultazione di elenchi inerenti i condoni edilizi del 1985 e del 1994 non ha prodotto istanze riconducibili al complesso in questione.

Per i motivi esposti e sulla scorta delle risultanze della **perizia rilasciata nell'agosto 2019 dallo “Studio Tecnico Goso di Savona”**, incaricato di verificare **la sanabilità urbanistica** del capannone in oggetto, si ritiene il volume **(G) abusivo e non sanabile al momento con una eventuale domanda di sanatoria**.

Stante quanto sopra esposto il volume del capannone non viene considerato ai fini della presente

stima. **Dei costi connessi alla sua demolizione non si è tenuto conto nella presente stima** poiché si ritiene che lo stesso andrà abbattuto a spese della Provincia prima dell'eventuale alienazione del cespite immobiliare.

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 deserte e precisamente:

- Nel luglio 2019 con un valore a base d'asta di €. 1.248.800,00
- Nell'ottobre 2019 con un valore a base d'asta di €. 999.040,00
- Nel giugno 2021 con un valore a base d'asta di €. 930.000,00

Per il cespite, nel corso di questi anni, non si è mai verificata una concreta manifestazione d'interesse.

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 del complesso "Ex Caserma Carmana" la caratteristica più evidente è, appunto, la sua straordinarietà rispetto al mercato immobiliare locale. Per questo motivo il metodo diretto (**stima sintetico-comparativa**) è inapplicabile, essendo impossibile trovare valori di riferimento di beni simili, per tipologia, utilizzo ed ubicazione, a cui applicare gli eventuali coefficienti di differenziazione per arrivare infine al più probabile valore.

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 (grande complesso in stato di degrado ad ex destinazione istituzionale soggetto a riconversione), nonché la concreta possibilità di una sua trasformazione nel rispetto delle norme di attuazione del P.U.C e dei vincoli imposti dalla Soprintendenza che consentono il recupero e la trasformazione degli spazi interni degli immobili, 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 complesso a fini residenziali, destinazione d'uso dettata dall'ottima posizione del cespite immobiliare per quanto riguarda l'orientamento ed il soleggiamento del sito. La sua posizione isolata pur trovandosi a ridosso del centro città e nel raggio di 500 metri da negozi, servizi, uffici e stazione marittima costituisce un fattore importante nella scelta della destinazione e dei valori da applicare. Non meno importante è anche la possibilità di realizzare posti auto nel perimetro del complesso in una zona dove i parcheggi sono pressoché introvabili.

Inoltre la riqualificazione della linea di costa ed il recupero dell'antico complesso di San Giacomo, da anni in discussione, potranno in futuro migliorare ulteriormente le caratteristiche della zona, ma

al momento della presente stima non è possibile stabilirne un cronoprogramma.

In conformità alle Norme del P.U.C in merito al patrimonio costruito (elaborato ST4) si è quindi ipotizzato, in linea di massima, un intervento di recupero del complesso al fine di poter determinare le superfici a cui applicare i valori riscontrati. La soluzione ipotizzata è la seguente :

- **Ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso a residenziale dello stabile principale (A) e della pertinenza (B)** (vedi tabella ST4 norme di conformità PUC) nei limiti imposti dalla Soprintendenza. Si tratta senz'altro della parte di maggior pregio del complesso, considerata l'esposizione e l'affaccio degli edifici;
- **Recupero con destinazione d'uso a residenza del sottotetto del fabbricato (A) ;**
- **Demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei volumi esistenti, degli edifici (C) (E) (F)** come consentito dalle norme di attuazione del PUC. I volumi in questione, fabbricati di servizio costruiti in economia e senza particolari pregi architettonici, non sono sottoposti ad alcun vincolo specifico della Soprintendenza. Anche in questo caso è previsto il **frazionamento con cambio di destinazione d'uso a residenziale**. I nuovi stabili risponderanno ai requisiti richiesti dalle vigenti normative in materia antisismica e di contenimento dei consumi energetici.
- **Opere di urbanizzazione del plesso residenziale**. Nelle opere sono compresi la **creazione di posti auto scoperti** a servizio del plesso residenziale (da ricavare nel piazzale a quota 47), la sistemazione delle aree esterne, il completo rifacimento della rete fognaria (acque nere/bianche) la creazione di aree verdi comuni o a servizio esclusivo delle unità immobiliari al pianterreno. Non si è considerata la possibilità di realizzazione di box interrati in considerazione degli spazi ristretti del piazzale a quota superiore ed in mancanza di un progetto esecutivo corredato da indagini geologiche e statiche. In via cautelativa si adotta pertanto la creazione di posti auto scoperti pertinenziali alle unità immobiliari;
- **Demolizione senza recupero dei volumi (D) ed (H)** in quanto incoerenti ad un intervento di recupero del contesto. Trattasi di due fabbricati di minime dimensioni che occupano porzioni di aree (giardino e piazzale) altrimenti utilizzabili.
- **Aree verdi private**. Si ipotizza di detrarre dalla superficie delle aree esterne del cespite una percentuale del 20% da destinare ad aree verdi di pertinenza alle unità immobiliari al pianterreno.

Per la valutazione del cespite sarà utilizzata la formula :

$$Vt = [Vpf - (K+P)]/qn$$

dove:

Vpf = *Valore del bene trasformato*

K = *Costo di trasformazione*

P = *Profitto*

q = $(1+r)$

n = 5 = *tempo di realizzazione (ipotizzati 5 anni per il compimento dei lavori di trasformazione)*

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

Ct = *Costo di trasformazione*

Se = *Sistemazione esterna*

Op = *Onorari professionali*

Sg = *Spese generali*

Oc = *Oneri concessione edilizia*

Of = *Oneri finanziari*

7.3 – QUANTIFICAZIONE DI K (Ct+Se+Op+Sg+Oc+Of+Sc)

Costo di trasformazione (Ct)

I volumi e le superfici oggetto dei lavori desunti dalla **Tabella 1** (vedi) riassuntiva del calcolo della consistenza si possono suddividere in:

Fabbricato	Sup. Utile	V.p.p.	Note
(A) corpo principale	mq. 2.433	mc. 8.854	Corpi di fabbrica con vincolo architettonico specifico, ipotesi di trasformazione ad uso residenziale
(B) ex casa custode	mq. 146	mc. 633	Ipotesi di trasformazione ad uso residenziale
(C) piano terra - ammezzato – piano primo (volumi su terrazza)	----	mc. 498	Demolizione e ricostruzione con trasformazione ad uso residenziale.
(D) ex garage	----	mc. 162	Demolizione, riutilizzo area sedime come giardino pertinenza
(E) ex officine cantonieri	----	mc. 531	Demolizione e ricostruzione con trasformazione ad uso residenziale.
(F) ex scuderia	----	mc. 592	Demolizione e ricostruzione con trasformazione ad uso residenziale.
(H) ex ufficio cantonieri	----	mc. 101	Demolizione, riutilizzo area sedime per posti auto

Per l'individuazione dei costi relativi al recupero del complesso a fini residenziali si sono utilizzati:

- “Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi a valere per l'anno solare 2022” rilasciato dall'Ordine degli architetti pianificatori e paesaggisti conservatori della Provincia di Grosseto nel novembre 2021.
- Prezzario Opere Edili ed Impiantistiche (Prezzario Regionale) Regione Liguria aggiornamento infrannuale al 29/7/2022

In considerazione dell'incremento significativo dei prezzi dei principali materiali da costruzione si è ritenuto di **adeguare i prezzi di cui alla tabella mediante adeguamento ISTAT** riferito a “costo di costruzione fabbricato residenziale”. Non sono state invece apportate modifiche ai prezzi del Prezzario Regionale.

I parametri di riferimento per il calcolo del costo di trasformazione/realizzazione sono il metro quadrato o il metro cubo vuoto per pieno.

Per intervento pesante si intende : “sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature) il rifacimento degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento degli impianti.”

I prezzi utilizzati sono quindi i seguenti:

1. “Tabella costi costruzione 2022”
Ristrutturazioni e restauri in centri storici – restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo pesante (risanamento completo del manufatto edilizio con sostituzione e rifacimento elementi orizzontali e verticali):
 €. 1.944,00/mq – Adeguamento ISTAT €. **2.211,00/mq.**
 N.B. Si prende a riferimento quale prezzo più attinente per il recupero di uno stabile quale il **corpo principale “A”**, su cui insiste vincolo puntuale della Soprintendenza sulle facciate e la sagoma. Si considera comunque possibile, nei limiti del vincolo, una diversa distribuzione degli spazi interni, il risanamento delle facciate e della corpertura ed il rifacimento dei solai per adeguarli alle vigenti normative.

2. "Tabella costi costruzione 2022"
Ristrutturazioni e restauri – Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante in edifici realizzati in epoca antecedente il 1960
 €. 1.448,00/mq – Adeguamento ISTAT €. 1.606,00mq.
 N.B. Si prende a riferimento quale prezzo più attinente per il recupero dello stabile "B", di antica realizzazione ma non sottoposto a vincolo della Soprintendenza.
3. "Tabella costi costruzione 2022"
Nuove costruzioni – Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici :
 €. 444,00 (+ 10% per edifici con cubatura inferiore a 1000 mc) - Adeguamento ISTAT €. 541,64/mq.
 N.B. Si prende a riferimento quale prezzo più attinente per il recupero delle volumetrie degli stabili demoliti.
4. "Prezzario Regione Liguria 2022" aggiornamento luglio 2022
voce 20.A05.A11.050: Demolizione completa di fabbricato di tipo civile, con struttura in mattoni, blocchi prefabbricati, pietra, cemento armato e solai di qualunque specie, eseguita con mezzi meccanici volume maggiore di 300 m³ e inferiore a 1000 m³:
€. 15,30/mc. (vpp.)
5. "Prezzario Regione Liguria 2022" aggiornamento luglio 2022
voce 25.A15.A10: Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiali di risulta provenienti da scavi e/o demolizioni, misurato su autocarro in partenza, esclusi gli eventuali oneri di discarica o smaltimento :
voce 25.A15.A10.010 €. 1,49/mc/km. Per ogni km del tratto entro i primi 5 km.
voce 25.A15.A10.010 €. 1,02/mc/km. Per ogni km oltre i primi 5 km e fino al decimo km.
voce 25.A15.A10.010 €. 0,60/mckm. Per ogni km oltre i primi 10 km e fino al 30.imo km.
6. "Prezzario Regione Liguria 2022" aggiornamento luglio 2022
voce 25.A15.G10.011: Costo di smaltimento presso siti autorizzati di materiali provenienti da scavi, demolizioni, opere a verde, escluso il trasporto per materiali da interno quali tramezze, laterizio, solai in ca, intonachi, piastrelle e simili, codice CER 170904 :
€. 37,63/Ton.

Fabbricato	Sup. utile	Volume v.p.p./	Costo unit.	Totale
(A) corpo principale - ristrutturazione	mq. 2.433	-----	€. 2.211,00/mq	€. 5.379.363,00
(B) ex casa custode - ristrutturazione	mq. 146	-----	€. 1.606,00/mq	€. 234.476,00
demolizione fabbricati (C) (D) (E) (F) (H)		mc. 1.884	€. 15,30/mc	€. 28.825,20
Trasporto a discarica macerie		mc. 630 (1)	€. 14,35 mc/km (2)	€. 9.040,50
Oneri discarica		1.033 ton.	€. 37,63/ton.	€. 38.871,79
(C) ricostruzione volumetria		mc. 498	€. 542,00/mc	€. 269.916,00
(E) ricostruzione volumetria		mc. 531	€. 542,00/mc	€. 287.802,00
(F) ricostruzione volumetria		mc. 592	€. 542,00/mc	€. 320.864,00
		Ct Totale arrotondato		€. 6.570.000,00

(1) Volume macerie a terra

(2) Somma su percorso 13 km

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.

Sistemazione esterna (Se)

Costi inerenti la trasformazione e sistemazione esterna del lotto (rete acque bianche/nere, muri, viabilità interna, cordoli, recinzioni, piantumazioni varie). Valutata nel 5% del Costo di trasformazione.

Se = 5%*Ct = €. 328.500,00

Onorari professionali (Op)

Calcolo tariffa per Costruzioni edilizie ed Impianti – Pratica comunale, progetto esecutivo, particolari costruttivi, coordinamento alla sicurezza. (spese 5% comprese)

€. 88.000,00

Spese generali (Sg)

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

5% * (Ct+Se+Op) = €. 349.325,00

Oneri di Concessione edilizia (Oc)

Oneri derivanti dalle tabelle del Comune di Savona in vigore dal 01.4.2022. Le superfici utili (Su) sono computate ai sensi dell'art. 10 L.R. 25/95 in base all'ipotesi di trasformazione indicata nei paragrafi precedenti. 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. Di seguito si riportano le due tabelle relative alle superfici utili dei fabbricati da ristrutturare con cambio di destinazione d'uso:

Fabbricato / piano	Su (sup. utile)
(A) corpo principale – ristrutturazione con cambio d'uso a residenziale	
Piani seminterrati su via famagosta	mq. 149,00
Piano terra	mq. 279,00
Piano ammezzato	mq. 185,00
Piano primo	mq. 357,00
Piano secondo	mq. 305,00
Piano terzo	mq. 305,00
Sottotetto (ipotizzato recupero a fini abitativi)	mq. 219,00
(B) ex casa custode – ristrutturazione con cambio d'uso a residenziale	
Piano primo	mq. 65,00
Piano sottotetto	mq. 45,00
TOTALE (A) + (B)	mq. 1.909,00

Ristrutturazione con cambio destinazione d'uso e frazionamento

S.u. = mq. 1.909,00 * (€ 168,86/mq.* 30 %) = € 96.706,12

Fabbricato / piano	Su (sup. utile)
(C) demolizione/ricostruzione con cambio d'uso a residenziale	
Piano ammezzato	mq. 43,00
Piano primo / ex ufficio cantonieri	mq. 73,00
(E) demolizione/ricostruzione con cambio d'uso a residenziale	
Piano terra	mq. 141,00
(F) demolizione/ricostruzione con cambio d'uso a residenziale	
Piano terra /primo	mq. 138,00
TOTALE (C) + (E) + (F)	mq. 395,00

Demolizione e ricostruzione con cambio destinazione d'uso
 S.u. mq. 395,00 * (€ 168,86/mq.* 50 %) = € 33.349,85

TOTALE Oc € 130.055,97

Oneri finanziari (Of)

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'operazione. Dato di non facile definizione poiché per operazioni immobiliari come quella prospettata è anche possibile il ricorso a mutui ipotecari per imprese a tasso fisso o variabile con erogazione a Stato di avanzamento lavori. Normalmente tali mutui sono rinegoziati dall'impresa in base alle vendite delle unità immobiliari in fase di realizzazione con eventuale accollo del mutuo da parte dell'acquirente per l'unità acquistata. Per indicare un tasso verosimile ci si è riferiti quindi al TAEG applicato alle imprese dell'edilizia del Nord Ovest riferito alle nuove operazioni con durata superiore a 1 anno e rilevato dalla Banca d'Italia (periodo di riferimento giugno 2022). Dalla consultazione dei report pubblicati sul sito dell'Istituto si è deciso di applicare un tasso del 2,69%. Calcolo basato su un tempo di realizzazione dell'intervento stimato in anni 5.

(Ct+Se+Op+Sg+Oc) € 7.465.880,97* [(1+0,0269)⁵-1] = € 1.059.657,75

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% = € 159.903,00

TOTALE K (Ct+Op+Sg+Oc+Of+Sc) = € 8.685.268,92

7.4 – QUANTIFICAZIONE DI P (PROFITTO)

Storicamente in campo estimativo il profitto di un imprenditore ordinario è valutato nel 10 % sulla somma di Ct+Se+Op+Sg+Oc. 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 il prodotto finito può risultare appetibile, vista l'indubbia ottima esposizione degli immobili principali, l'esclusività della posizione ed il presumibile standard qualitativo elevato degli immobili al termine dell'intervento.

Stante quanto sopra esposto si ipotizza, in via cautelativa, un profitto del 10%.

P = 10% * (Ct+Se+Op+Sg+Oc) = € 868.544,17

7.5 – 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 4,12% (rif. Sito Banca d'Italia data osservazione settembre 2022).

7.6 - QUANTIFICAZIONE DI VPF

Per determinare le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima si sono utilizzati sia dati ricavati da Osservatori nazionali che rilevazioni dirette 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 riferiti al 1° semestre 2022 **per il residenziale** sono i seguenti:

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

Tipologia	Stato conservazione	Valore min. al mq	Valore max. al mq
Abitazioni civili	NORMALE	€. 2.000,00	€. 2.950,00

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

L'intervento di trasformazione ipotizzato porterebbe invece alla creazione di un plesso immobiliare di indubbio pregio sia per posizione che per standard costruttivi, potendo utilizzare materiali e tecniche costruttive di qualità superiore rispetto all'edilizia esistente in loco.

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

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

N	Mese/ Anno rogito	Zona	Tipologia stabile	Tipologia unità immobiliare	Prezzo al mq.
1	04/2022	Centro città	Ristrutturazione completa	Appartamento 150 mq SLV	€. 4.000,00
2	07/2022	Valloria zona mare	Nuova costruzione	Appartamento 65 mq SLV	€. 3.500,00
3	05/2022	Valloria zona mare	Nuova costruzione	Appartamento 175 mq SLV	€. 3.300,00

Per la determinazione delle quotazioni immobiliari da utilizzare si è quindi fatto anche riferimento ad informazioni assunte in loco presso **operatori del settore** (agenzie immobiliari) e riferibili ad immobili di nuova edificazione.

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

Tipologia	Stato conservazione	Valore min. /mq	Valore max. /mq
Abitazioni civili	NUOVA EDIFICAZIONE/RISTRUTTURAZIONE TOTALE	€. 4.000,00	€. 4.500,00

Tenuto conto di quanto sopra indicato si ritiene quindi :

1. Di utilizzare, per quanto riguarda i valori da applicare nella presente stima per la

determinazione di VPF, il valore di **€. 4.000,00/mq.**

In tal modo si vuole tenere in conto che trattasi di un intervento di recupero edilizio gravato, in parte, dalle esigenze di tutela imposte dalla Soprintendenza.

2. La quota relativa ai posti auto pertinenziali è compresa nella quotazione di cui sopra;
3. Per gli stabili "B" e "C", in ragione della loro posizione all'interno del cespite immobiliare, si ritiene di dover applicare un ulteriore fattore correttivo in diminuzione del 5% (fonte Consulente Immobiliare – correttivi per ipotesi particolari - illuminazione) sul valore medio ottenuto. Gli immobili sono infatti penalizzati per quanto riguarda l'esposizione (fronte principale a N-N/E, posizione a quota inferiore, affaccio diretto su via Famagosta) rispetto allo stabile principale ed agli stabili sul piazzale a quota 47 che godono di migliore esposizione e vista.
4. La S.L.V. determinata ai punti precedenti e riportata nella tabella 1 è riferita alla situazione esistente. Di seguito si riporta la medesima tabella con le correzioni dovute per l'intervento di trasformazione ipotizzato.

Saranno quindi detratte le superfici inerenti vani tecnici o parti comuni (vani scale, vano ascensori, atrii, etc.) e considerate al 25% le superfici riconducibili a cantine pertinenze delle abitazioni principali (circolare Direzione Generale del Catasto (D.P.R 138/98).

Per le aree verdi si ritiene che le stesse possano ammontare al 20% delle aree scoperte indicate nella tabella 1. La superficie ricavata è ragguagliata secondo quanto disposto dal D.P.R. 138/98 (10% della superficie)

STABILE (A) – vani su via Famagosta e corpo principale soprastante

A	B	C	D	E	F	G
S.L.V. Tabella 1	Vani comuni/ tecnici A *10%	SLV al netto dei vani tecnici (A-B)	Cantine	S.L.V. residenziale (C-D)	Percentuale applicata agli accessori (D) * 25%	TOTALE S.L.V. (E + F)
2.450 mq	245 mq	2.205 mq	100 mq	2105 mq	25 mq	2.130 mq

STABILE (B) – ex casa custode

A	B	C	D	E	F	G
S.L.V. Tabella 1	Vani comuni/ tecnici A *10%	SLV al netto dei vani tecnici (A-B)	Cantine	S.L.V. residenziale (C-D)	Percentuale applicata agli accessori (D) * 25%	TOTALE S.L.V. (E + F)
135 mq	----	135 mq	---	135 mq	---	135 mq

STABILE (C) – Nuovo volume su piazzale a quota 38

A	B	C	D	E	F	G
S.L.V. Tabella 1	Vani comuni/ tecnici A *10%	SLV al netto dei vani tecnici (A-B)	Cantine (C)*6%	S.L.V. residenziale (C-D)	Percentuale applicata agli accessori (D) * 25%	TOTALE S.L.V. (E + F)
144 mq	14 mq	130 mq	8 mq	122 mq	2 mq	124 mq

STABILE (E) – Nuovo volume su piazzale a quota 47 (lato ingresso)

A	B	C	D	E	F	G
S.L.V. Tabella 1	Vani comuni/ tecnici A *10%	SLV al netto dei vani tecnici (A-B)	Cantine (C)*10%	S.L.V. residenziale (C-D)	Percentuale applicata agli accessori (D) * 25%	TOTALE S.L.V. (E + F)
135 mq	14 mq	121 mq	12 mq	109 mq	3 mq	112 mq

STABILE (F) – Nuovo volume su piazzale a quota 47 (lato mare)

A	B	C	D	E	F	G
S.L.V. Tabella 1	Vani comuni/ tecnici A *10%	SLV al netto dei vani tecnici (A-B)	Cantine (C)*10%	S.L.V. residenziale (C-D)	Percentuale applicata agli accessori (D) * 25%	TOTALE S.L.V. (E + F)
169 mq	17 mq	152 mq	15 mq	137mq	4 mq	141 mq

GIARDINI PERTINENZIALI

Aree scoperte	Superficie	Percentuale da destinare a giardini pertinenziali	Parametro D.P.R. 138/98	Superficie (A*20%)*10%
Piazzale quota 38	700 mq			
Piazzale quota 47	1.098 mq			
TOTALE	1.798 mq	20%	10%	36,00 mq.

I valori indicati in premessa sono quindi applicati alla “Superficie Lorda Vendibile” (S.L.V.) riferita al cespite immobiliare risultante dall'ipotesi di trasformazione, così come nelle tabelle sopra riportate:

Tipologia/Stabile	S.L.V mq	Valore €/mq.	Valore complessivo stabile
Residenziale (A)	2.130	€. 4.000,00/mq	€. 8.520.000,00
Residenziale (B)	135	€. 3.800,00/mq	€. 513.000,00
Residenziale (C)	124	€. 3.800,00/mq	€. 471.200,00
Residenziale (E)	112	€. 4.000,00/mq	€. 448.000,00
Residenziale (F)	141	€. 4.000,00/mq	€. 564.000,00
Giardini pertinenziali	36	€. 4.000,00/mq	€. 144.000,00
		VALORE TOTALE Vpf	€. 10.660.200,00

7.7 – DETERMINAZIONE DI Vt

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

$$Vt = [Vpf - (K+P)]/q^5 = \frac{\text{€. } 10.660.200,00 - (\text{€. } 8.685.441,72 + \text{€. } 868.544,17)}{(1+0,0412)^5} = \text{€. } 903.999,93$$

7.8 - VALORE DI MERCATO DEL CESPITE IMMOBILIARE

Sulla scorta di quanto sopra espresso si ritiene che il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, del cespite immobiliare sito in Savona al civico 33 di via Famagosta, formato dal complesso immobiliare conosciuto come “ex caserma Carmana”, ammonti arrotondato a complessivi **Euro 900.000 (diconsi Euro novecentomila/00)**.

Savona, Novembre 2022

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