



**PROVINCIA DI SAVONA**

**Settore Gestione Viabilità, Edilizia ed  
Ambiente**

**Servizio Nuovi Interventi Edilizi**



**IMMOBILE DI VIA AMENDOLA N. 10  
(Ex C.F.P. Varaldo)**

**- S A V O N A -**

## ***PERIZIA DI STIMA***

Novembre 2022



## 1 PREMESSA

La seguente stima è redatta dal Servizio nuovi interventi edilizi del Settore gestione della viabilità, edilizia ed ambiente della Provincia di Savona, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, riferito al novembre 2022, del cespite immobiliare sito in Savona al civico 10 di via Amendola.

L'ente Provincia di Savona è unico proprietario del cespite in oggetto, composto da un fabbricato di cospicue dimensioni con circostante area di pertinenza, in parte sistemata a parco.

Con la decisione da parte dell'Ente Provincia di alienare il cespite immobiliare, l'ufficio tecnico avviava l'iter burocratico necessario a cessare la **destinazione d'uso pubblica** prevista dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C) per il cespite in oggetto.

La Regione Liguria, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 685 del 30.7.2021, approvava la variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 29 comma 5 della L.R. 37/2011 e sm.

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

## 2 DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

### 2.1 – CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

Il cespite immobiliare si trova nel quartiere della Villetta, a levante del centro storico, verso le Albisole. Il quartiere, sviluppatosi sul finire dell'800, occupa la zona collinare compresa tra il Convento dei Cappuccini, a monte, e dalla via Aurelia ed il complesso del San Giacomo sul lato mare. Sino ai primi anni del '900 costituiva il limite orientale della città, tangibilmente rappresentato dai tralicci della Linea Funiviaria Savona-S.Giuseppe.



Intorno al 1950 con la costruzione del nuovo Ospedale iniziava la fitta urbanizzazione della confinante collina di Valloria che spostava il confine del centro abitato ulteriormente verso levante. Nelle vicinanze dello stabile e del suo parco la densità abitativa è contenuta rispetto all'adiacente collina,

tanto che si possono trovare ancora diverse aree verdi, sia pubbliche come nel caso del vicino vivaio comunale, che private, come nel caso dei giardini della sottostante casa di riposo. Nell'insieme il quartiere gode di una buona esposizione.

La tipologia edilizia prevalente in zona è costituita da edifici residenziali di qualità medio alta, sia villini che condomini, costruiti in prevalenza a partire da fine '800 sino agli anni '60 del '900. Via Famagosta, la cui carreggiata segna tutto il confine Sud del cespite, collega la via Aurelia con il quartiere di Valloria. Negli ultimi anni la zona circostante il cespite in oggetto ha visto considerevoli cambiamenti dovuti sia ai lavori che hanno interessato la Linea Funiviaria Savona-S.Giuseppe che alla realizzazione del nuovo tracciato dell'Aurelia Bis tra Albisola e Savona.

Sino al 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 si presume che alla fine dei lavori dovrebbero cessare i disagi (rumori, polveri) dovuti ai lavori di costruzione dell'arteria che collegherà Albisola Superiore e quindi il casello della A10 al ponente cittadino.

Al termine dei lavori il previsto svincolo in zona Miramare, a breve distanza dal cespite immobiliare in oggetto, conetterà 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 Albirole è privilegiata la via Aurelia. I pochi stalli per la pubblica sosta rendono invece difficoltosa la ricerca di un parcheggio. Gli esercizi commerciali nelle vicinanze sono per lo più piccole attività di quartiere; comunque il cespite si trova a non più di 1 km in linea d'aria dal centro città e da tutti i servizi essenziali, compresi scuole, stazioni ferroviarie, ospedali e centri commerciali. I collegamenti pubblici con il centro sono garantiti da linee di autobus con fermata nei pressi; per i collegamenti autostradali la più vicina uscita è quella della A10 di Albisola, a circa 3 km.

## **2.2 – CARATTERISTICHE GENERALI DEL CESPITE IMMOBILIARE E CONFINI**

Il cespite è costituito da un lotto di terreno grossomodo triangolare di **5.218 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 Famagosta - “F” sottopassi funivie ora demoliti – La linea rossa 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 con terreno di pertinenza

## **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 brefotrofo 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 controterra sul lato monte, data la pendenza del terreno verso la sottostante via Famagosta. 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 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 bucatore. 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 terra, 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.

### ***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 brefotrofo.

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 alloggiata 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.

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 **4.213 mq.** complessivi (sedime dello stabile escluso, cabina elettrica inclusa).

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 fascia di terreno rettangolare di circa mt. 30,00 x mt. 8,00, sorretta da muri in pietra sul lato verso mare. Al centro della fascia è stata costruita la cabina elettrica a servizio dello stabile, mentre al suo margine di levante si trova l'ex alloggio del custode. Alla fascia si accede pure 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 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.

### 3 CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Nella tabella 1 che segue è riportata la “Superficie Lorda Vendibile” (**S.L.V.**) individuata secondo le indicazioni della Direzione Generale del Catasto (D.P.R 138/98), comprensiva dei muri interni per intero e dei muri perimetrali. Le aree esterne sono anche suddivise in base alla loro attuale sistemazione.

Le pertinenze (terrazze) sono ricondotte alla superficie virtuale, dalla S.L.V viene detratta la quota parte già presente per spazi comuni (vano scale, locali tecnici, atrii).

TABELLA 1

Descrizione	Superficie Lorda
Piano terra	548 mq.
Piano rialzato	577 mq.
Piano primo	577 mq.
Piano secondo (esclusa terrazza)	440 mq.
Terrazza piano secondo	(138 mq.*0,25) = mq. 35
<b>SOMMANO</b>	<b>2.177 mq.</b>
Descrizione aree esterne	Superficie
AREA ESTERNA ( Parco lati via Amendola/Gentilricci )	2.985 mq. c.a
AREA ESTERNA ( Aree asfaltate per accessi mezzi, cabina elettrica)	1.190 mq. c.a
TOTALE AREE NON EDIFICATE	<b>4.175 mq.</b>
SEDIME FABBRICATO	586 mq.
TOTALE CESPITE IMMOBILIARE (sup. mapp.li 29/535/600/605/607)	<b>4.761 mq.</b>

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. Il costo di ristrutturazione è riportato al metro quadrato di **Superficie utile**. Si è quindi proceduto anche al calcolo delle superfici utili secondo le linee guida(1) indicate nella seguente tabella :

TABELLA 2

Descrizione	Superficie Utile
Piano seminterrato	380 mq.
Piano rialzato	442 mq.
Piano primo	463 mq.
Piano secondo (esclusa terrazza)	330 mq.
Terrazza piano secondo	(135 mq.*0,60) = mq. 81
<b>TOTALI FABBRICATO</b>	<b>1.696 mq. Arrotondata a 1.700 mq.</b>

(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

Il **Volume Lordo** dell'intero stabile è pari a **8.154 mc.**

#### 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 brefotrofia 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. 1007

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano : **Foglio 57 mappale 29** categoria B4 classe 1 consistenza 8466 mc. Rendita catastale €. 12.679,78.

**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

**Terreno di pertinenza :**

Al Nuovo Catasto Terreni :

**Foglio 57 Mapp.le 600** qualità Frutteto irriguo cl.1 Superficie mq. 6

**Foglio 57 Mapp.le 605** qualità Pascolo classe Unica Superficie mq. 946

**Foglio 57 Mapp.le 607** qualità Frutteto irriguo cl.1 Superficie mq. 2792

## **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 CONFORMITA', P.T.C.P, VINCOLI**

#### **Situazione urbanistica attuale**

A seguito della Deliberazione della Giunta Regionale n. 685 del 30.7.2021 citata in premessa con cui approvava la variante al P.U.C., attualmente il cespite immobiliare ricade nell'Ambito **R17 denominato San Giacomo – Valloria** del P.U.C, sub ambito **Bs 17.1**

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

**RESIDENZIALE**

1 *Residenza;*

**ATTIVITA' DI CONNETTIVO URBANO**

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

**ATTIVITA' DIREZIONALI**

6 *Aggregazioni di uffici ed attività direzionali;*

**ATTIVITA' RICETTIVE**

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

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

**ATTIVITA' PRIVATE**

28 *Centri sociali, culturali e religiosi;*

29 *Istruzione privata;*

31 *Strutture sportive o ricreative private;*

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

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

*.... omissis*

**Disciplina dei parcheggi pubblici e privati:**

*La realizzazione di parcheggi pubblici o privati sia a raso che in sottosuolo non potrà essere prevista all'interno dell'area a giardino sottoposta a salvaguardia individuata con retino verde nell'Allegato 3.*

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

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

**Modalità di intervento:**

a) *interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia*

**Parametri urbanistici:**

a) *incremento volumetrico NO*

b) *incremento superficario Si*

c) *frazionamento Si*

**Parametri edilizi:**

*H max edif. [m] esist*



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.

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.

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”**.

Dell'ultima nota si è tenuto conto nella valutazione, come di seguito meglio descritto.

## 7 LA VALUTAZIONE

A premessa del paragrafo relativo alla valutazione del cespite immobiliare si evidenzia che lo stesso è già stato oggetto di un'asta andata deserta nel giugno 2021. Al cespite immobiliare era attribuito un valore a base d'asta di €. 2.499.000,00.

Per il cespite, nel corso di questi anni, sono state presentate le seguenti offerte cauzionate:

- 09/4/2019 per €. 1.700.000,00
- 02/2/2021 per €. 1.400.000,00

Entrambe le offerte sono state respinte in quanto ritenute non congrue.

### 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 cespite in oggetto 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**.

## **7.2 – IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE**

Il procedimento di stima per **valore di trasformazione** risulta essere il più impiegato per beni simili. Il procedimento interesserà quindi lo stabile principale e le aree esterne lato Valloria o adiacenti lo stabile lato mare, ipotizzando una riconversione residenziale dei volumi esistenti nello stato in cui si trovano al novembre 2022.

La stima è redatta tenendo in considerazione la disciplina urbanistica vigente per il sub ambito di P.U.C in questione e le indicazioni della Soprintendenza riportate nel nulla osta all'alienazione. Si rileva ai fini della stima che non sono possibili incrementi di volume poiché non previsti dal P.U.C per il sub-ambito di appartenenza.

La destinazione d'uso residenziale è stata scelta in quanto 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. Non ultimo è anche da considerare, in una zona scarsamente provvista di stalli per auto, la possibilità di parcheggio all'interno della proprietà garantita dalla presenza di aree già sistemate allo scopo.

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.

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 comunale 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 :*

*Stimata in anni 4 a partire dalla fase preliminare connessa alla progettazione ed all'ottenimento delle autorizzazioni da parte degli enti preposti, passando per la fase di cantierizzazione e recupero abitativo del cespite ed infine concludersi con la fase di commercializzazione e vendita.*

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*

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

#### **(Ct) Costo di trasformazione**

Per l'individuazione dei costi relativi al recupero del complesso a fini residenziali, oltre alle indagini di mercato, si è utilizzata anche la seguente pubblicazione:

•*“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.*

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”.

A riferimento quale prezzo più attinente per il recupero dello stabile, realizzato nel secolo scorso ma non sottoposto a vincolo della Soprintendenza si utilizzerà il seguente valore desunto dalla tabella:

**Ristrutturazioni e restauri – Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante in edifici realizzati in epoca antecedente il 1960**

€. 1.448,00/mq – Adeguamento ISTAT €. 1.606,00/mq.

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 valori utilizzati per i lavori di ristrutturazione dello stabile, sulla base delle indagini svolte e delle pubblicazioni consultate, sono valutati in €. 1.450,00 al mq.

La superficie utile impiegata per il calcolo del costo di costruzione è desunta dalla tabella 2 allegata al calcolo della consistenza ed assomma a mq. 1.700.

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.

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

Superficie utile stabile	Costo unitario	Totale (arrotondato) Ct
mq. 1700	€. 1.606,00	€. 2.730.000,00

**(Se) Sistemazione esterna**

Costi inerenti la trasformazione e sistemazione esterna del lotto (muretti, sistemazione viabilità interna, posti auto, recinzioni, piantumazioni varie) valutata nel 10% del Costo di trasformazione

Se = 10%\*Ct = €. 273.000,00

**(Op) Onorari professionali**

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

€. 70.000,00

**(Sg) Spese generali**

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) = €. 153.650,00

### **(Oc)Oneri di Concessione edilizia**

Oneri derivanti dalle tabelle del Comune di Savona in vigore dal 01.4.2022 (cambio destinazione d'uso e frazionamento con incremento carico insediativo) – Superficie computata ai sensi art. 10 L.R. 25/95

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

Oneri computati in €. 168,86/mq. \* 60%

€. 168,86/mq. \* 60 % \* mq. 1.700 = **€. 172.237,20**

### **(Of)Oneri finanziari**

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 3.

Of = (Ct+Se+Op+Sg)\*[(1+0,0269)<sup>3</sup>-1] = **€. 267.457,97**

### **(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

3% \* (Vpf\*50%) = **€. 97.200,00**

**TOTALE K (Ct+Op+Sg+Oc+Of+Sc) = €. 3.763.545,17**

## **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 15%.

$$P = 15\% * (Ct+Se+Op+Sg+Oc) = \text{€}. 509.833,08$$

### 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
Ville e villini	NORMALE	€. 2.500,00	€. 3.200,00

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

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
4	11/2022	Valloria zona mare	Nuova costruzione	Appartamento 127 mq SLV	€ 3.200,00

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	€ 3.500,00	€ 3.600,00

Tenuto conto di quanto sopra indicato si ritiene quindi di utilizzare, per quanto riguarda i valori da applicare nella presente stima per la determinazione di VPF, il valore massimo di **€ 3.600,00/mq** sopra indicato considerata la posizione di pregio del cespite immobiliare.

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).

Le parti comuni sono valutate nella misura del 15% considerata la porzione di immobile al piano terreno non avente alcun affaccio con l'esterno e parzialmente controterra. In tale superficie è compresa la parte di corridoi utili per l'accesso alle cantine che si ipotizza occupino la restante parte di seminterrato lato monte avente areazione assicurata da bocche di lupo.

A	B	C	D	E	F	G
S.L.V. Tabella 1	Vani comuni/ tecnici A *15%	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) arrotondato
2.177 mq	320 mq	1.857 mq	80 mq	1777 mq	20 mq	1.800 mq

Alla S.L.V. così determinata è infine applicato il valore a mq.

Tipologia/Stabile	S.L.V mq	Valore €/mq.	Valore complessivo stabile
Residenziale	1.800	€ 3.600,00/mq	€ 6.480.000,00

### 7.7 – DETERMINAZIONE DI Vt

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

$$Vt = [Vpf - (K+P)] / (1+r)^n$$

per r, tasso di sconto all'attualità, si sono presi a riferimento BTP a 5 anni con rendimento lordo del 4,12% (rif. Sito Banca d'Italia data osservazione settembre 2022). Si ottiene quindi :

$$Vt = [Vpf - (K+P)]/q^4 = \frac{€. 6.480.000,00 - (€. 3.763.545,17 + €. 509.833,08)}{(1+0,0412)^4} = €. 1.877.548,90$$

### 7.8 – VALUTAZIONE AREA ESTERNA

L'area di circa 4.213 mq al netto del sedime dello stabile, come già avanti descritto, è costituita da tre parti distinte: una parte di terreno pertinenziale pavimentata per l'accesso e la sosta di mezzi all'interno della proprietà, una fascia sistemata a prato lungo il confine su via Amendola ed infine una parte posta a valle dello stabile, in leggero pendio, e sistemata a prato con presenza di alberi di alto fusto di varie essenze. Caratteristiche peculiari dell'area nel suo complesso sono l'assenza di indice di fabbricabilità e la 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 può ritenere pari ad un'aliquota percentuale da stabilire secondo il merito, variabile dal 15 al 25% del prezzo pieno unitario del lotto edificato supposto libero, calcolato quest'ultimo secondo la metodologia dell'incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato a nuovo legalmente costruito" (da Faust Romano "La stima delle aree edificabili . Maggioli Ed. 1992).

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%.

Assunti i dati di cui sopra e quanto già ricavato nei precedenti paragrafi il valore delle aree esterne è così calcolato:

VALORE AL NUOVO FABBRICATO (Vpf)	€. 6.480.000,00
INCIDENZA DEL COSTO DEL TERRENO 25% (Vpf*25%)	€. 1.620.000,00
SUPERFICIE DEL LOTTO EDIFICATO	mq. 4.761
VALORE UNITARIO LOTTO (€. 1.620.000,00/4.761 mq)	€/mq 336,27
ALIQUOTA PERCENTUALE AREA PERTINENZIALE (336,27 €/mq * 25%)	<b>€/mq 85,07</b>
AREA PERTINENZIALE ESCLUSO SEDIME IMMOBILE = 4.761 mq – 586 mq	<b>4.175 mq.</b>

**VALORE AREA ESTERNA = 85,07 €/mq \* 4.175 mq = €. 355.151,23**

## 7.9 – VALORE DI MERCATO DEL CESPITE IMMOBILIARE

Sulla base di quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare di via Amendola 10 in Savona, al novembre 2022, risulta pari a :

Valore complessivo = (Vt+Valore area esterna) = (€. 1.877.548,90 + €. 355.151,23) = €.  
2.232.700,13

arrotondabili ad **€. 2.230.000,00 (diconsi Euro duemilionitduecentotrentamila/00).**

Savona, Novembre 2022

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



prospetti lato via Amendola e verso ponente



Ingresso alla proprietà da via Amendola



Prospetto lato via Amendola ed ingressi



Scorcio del parco lato mare



Parco e facciata fabbricato lato mare