



*Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Savona*

OPERE SOCIALI <i>di</i> DI MISERICORDIA - SAVONA	
11 FEB 2019	
N.PROT. <i>281</i>	CLASSIFICAZIONE
<i>2</i> CAT. <i>1</i>	CL. FASC.



**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE RELATIVA
AD UN IMMOBILE AD USO COMMERCIALE
SITO IN SAVONA, VIA DEI SORMANO CIV. 24 E 26 R**

Savona,



PREMESSA

Si redige la presente relazione di stima al fine di indicare quale sia il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso commerciale sito in Savona, Via Dei Sormano, 24 e 26 rosso e di seguito descritto.



1 - Individuazione dell'immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare in oggetto, facente parte dello stabile condominiale di Via Sormano, 4, è situata in zona centrale del Comune di Savona nelle immediate adiacenze della commerciale Via Paolo Boselli.

Lo stabile, edificato nei primi anni del 1900, si sviluppa su sei piani con locali commerciali al piano terra ed unità ad uso abitativo sui soprastanti livelli.

La struttura del fabbricato è costituita da murature portanti miste, solai a volta in muratura per il piano strada, copertura a falde e facciate intonacate e le condizioni generali risultano discrete.

2 - Descrizione e consistenza dell'immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto della presente perizia, posto al piano terreno del suddetto stabile, è costituito da un ampio locale con due luci sulla pubblica via ed un vano ripostiglio, una zona retro e servizio igienico con veranda antibagno.

La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq **148,00** ed altezza media di m. 3,70 (n.b. i dati sono stati rilevati dalle planimetrie catastali e pertanto suscettibili delle normali tolleranze d'uso).

Le murature interne sono intonacate al civile, la pavimentazione è in piastrelle, i serramenti (ad eccezione di una porta nel retro) sono in alluminio recentemente installati, mentre le vetrine sono dotate di serranda motorizzata.

Per quanto riguarda gli impianti, il locale è provvisto di fornitura acqua, scarichi e luce e l'impianto elettrico, verificato nel novembre 2017, è provvisto di dichiarazione di rispondenza.

L'immobile è attualmente libero e il suo stato di conservazione, per la parte destinata ad area di vendita, risulta buona, mentre il locale retro, necessita di alcuni interventi di manutenzione.

3 – Provenienza



L'immobile descritto è di proprietà dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Opere Sociali di N.S. di Misericordia di Savona a seguito del lascito della benefattrice Ferro Angela Luigia – testamento olografo registrato a Savona il 13 giugno 1975 al n. 2332 pubblicato per atto del notaio Enzo Motta il 9/06/1975 n. 26281/7633; eredità accettata con atto stesso notaio del 26/03/1976 n. 26281/7633.

Le Opere Sociali ne acquisivano inizialmente la nuda proprietà e successivamente, alla morte dell'usufruttuario Sig. Sestili Pompilio, la piena proprietà del bene.

4 - Dati catastali, urbanistici e destinazione d'uso

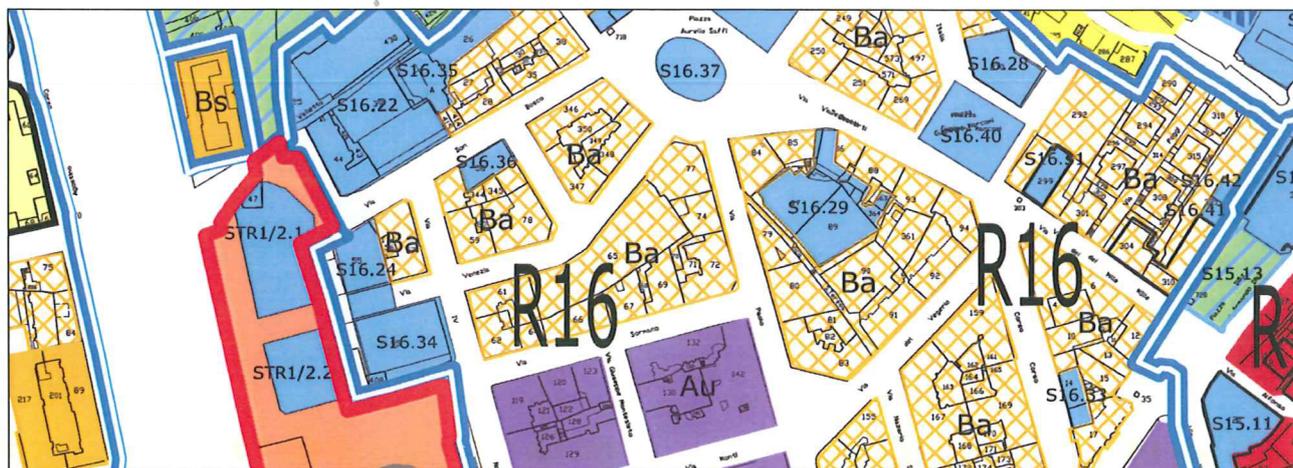
L'unità immobiliare descritta, intestata a "Opere Sociali di N.S. di Misericordia", è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Savona, come segue:

Foglio 64 – Particelle 67 e 68 - sub. 1 - Zona Censuaria 1 - Categoria C/1 - Classe 6 – Consistenza 121 mq. – Superficie catastale 146,00 mq - Rendita Euro 2.318,43 – Via Dei Sormano n. 24 e 26 R - piano T.

Per la veranda, realizzata per creare un accesso al servizio igienico posto nel cortile, è stata ottenuta concessione in sanatoria edilizia n. 7495 del 28/11/1995 e relativa agibilità.

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale ed è inserita nel Piano Urbanistico Comunale vigente in ambito Centro storico ottocentesco zona R 16 - Ba - Tessuto edilizio urbano saturo, di matrice '900, con impianto distributivo su allineamenti fissi della rete stradale, tipologie edilizie prevalenti a corte, con parziali riallineamenti e rifusioni di tessuti più antichi.

Gli interventi ammissibili sul patrimonio costruito sono normati dall'elaborato St04 del suddetto piano urbanistico per sub ambito di appartenenza.



5 – Individuazione del criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie lorda commerciale.

Si possono reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dall'Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari e da informazioni acquisite presso operatori specializzati del settore.

6 - Indagini di mercato

Per il calcolo del valore dell'immobile, tenuto conto sia delle condizioni di conservazione che della posizione commerciale, si è ritenuto di ricercare una quotazione media della zona di riferimento.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre dell'anno 2018, indica, per i locali commerciali con stato conservativo ottimo, un valore compreso tra € 2.000,00 e 3.000,00 per mq; per i locali commerciali con stato conservativo normale, un valore compreso tra € 1.450,00 e 2.150,00 per mq; da indagini su compravendite di immobili simili in zona si sono riscontrati valori da € 1.700,00/mq a € 2.100,00/mq.

Calcolando una ulteriore media ponderata tra i valori di cui sopra, in relazione all'ubicazione e allo stato dei locali, si ritiene congruo applicare un valore di € 1.850,00/mq.

7 – Conclusioni

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite si determina quindi il più probabile valore venale dell'immobile sopra descritto come segue:

Valore attribuito €/mq. 1.850,00

Superficie commerciale mq. 148,00

Valore dell'immobile € 273.800,00 (duecentosettantatremilaottocento/00)



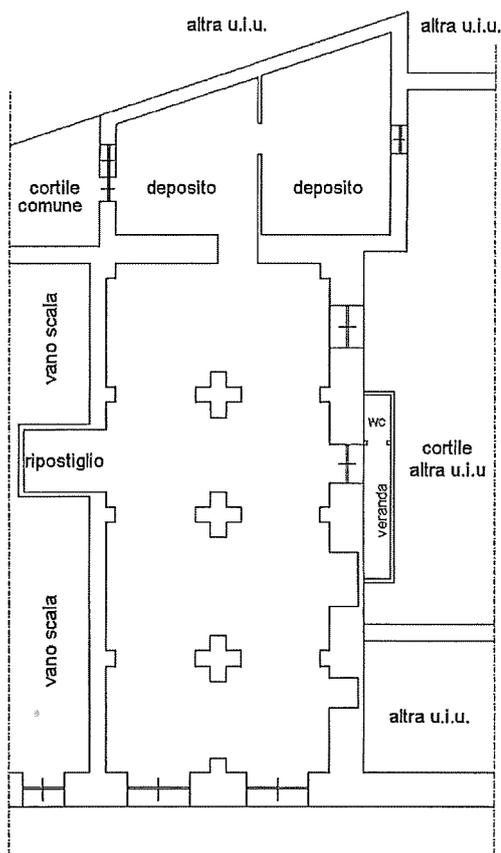
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Savona	
Via Dei Sormano _____ civ. 24-26-R	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bellora Mauro
Foglio: 64	Iscritto all'albo:
Particella: 67	Architetti
Subalterno: 1	Prov. Torino N. 5947

Scheda n. 1 Scala 1:200

VIA DEI SORMANO 24 - 26 R

PIANO TERRENO (h. 3,70m)



Via del Sormano





Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/10/2018 - Ora: 08.39.23 Fine

Visura n.: T11218 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/10/2018

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice: I480)
Catasto Fabbricati	Provincia di SAVONA
	Foglio: 64 Particella: 67 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		64	67	1	1			C/1	6	121 m ²	Totale: 146 m ²	Euro 2.318,43	VARIAZIONE del 24/09/2018 protocollo n. SV0056370 in atti dal 25/09/2018 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 18554.1/2018)
Indirizzo													
VIA DEI SORMANO n. 24 n. 26 n. R piano: T.													
Annotazioni													
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)													

INTESTATO

N.	OPERE SOCIALI N S DI MISERICORDIA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			80004470094*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				
del 03/06/1976 Voltura in atti dal 23/08/1989 Rogante: OPERE SOCIALI N S Sede: SAVONA Registrazione: UR Sede: SAVONA Volume: 682 n. 2 del 03/06/1976 (n. 996/1976)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

STIMA LOCALE IN SAVONA VIA SORMANO, 24-26 R
documentazione fotografica



STIMA LOCALE IN SAVONA VIA SORMANO, 24-26 R
documentazione fotografica

