

RELAZIONE DI STIMA

relativa all'immobile ad uso abitazione sito in Savona, Via XX Settembre 29/1

Con la presente relazione si intende determinare, previo sopralluogo ed espletati i necessari accertamenti, il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto.

Accertamenti e descrizione dell'immobile

L'appartamento in questione fa parte di un fabbricato condominiale costruito intorno all'anno 1900, ubicato in Savona, collocato in un isolato a prevalentemente destinazione abitativa dotato di cortile interno. La zona è centrale, adiacente a C.so Colombo, servita da esercizi commerciali e servizi pubblici.

L'edificio esteriormente è di discreto disegno architettonico, la struttura portante è in muratura piena intonacata, mentre il tetto, a falde inclinate, ha manto di copertura in tegole.

Il fabbricato si articola su 6 piani fuori terra e sottotetto ed è dotato di impianto di ascensore

Androne e vano scala sono in condizioni discrete, il portone è in struttura di alluminio e vetri; l'accesso avviene dalla pubblica via.

L'alloggio in esame è situato al piano rialzato e si compone di: un ingresso alla genovese, due camere sulla via XX Settembre, un'altra camera lato cortile con balcone, un vano cucina con balcone verandato, un piccolo servizio igienico con antibagno, due ripostigli e una stanzetta cieca il tutto per una **superficie commerciale complessiva di circa mq. 104,00.**

Nota: i dati sono desunti dalle planimetrie catastali e pertanto risultano suscettibili delle normali tolleranze d'uso.

I pavimenti sono in graniglia a semplice decoro; la cucina, il bagno e il balcone invece hanno un calpestio in piastrelle di vario tipo.

Le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati. Tutti i serramenti, finestre, portefinestre persiane e porte interne sono in legno verniciato ad eccezione della veranda realizzata in profili metallici.

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

Tutte le parti sopradescritte sono in cattivo stato e necessitano di ripristino o di sostituzione.
L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.
L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e il relativo misuratore è collocato nell'ingresso.
È presente impianto citofonico con dispositivo apri-porta.

Tutti gli impianti tecnologici presenti risultano sprovvisti di certificazioni di conformità e necessitano obbligatoriamente, per un loro eventuale uso futuro, di un rifacimento completo.

Estremi Catastali

L'immobile descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Savona, intestato a Opere Sociali di N.S. di Misericordia con sede in Savona, come segue:

Foglio 80 - mappale 356 - sub. 26 - Zona Censuaria 1 - Categoria A/4 - Classe 3 - vani 6,5 - Rendita Euro 553,90 - Via XX Settembre n. 29 - piano T - interno 1 - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

N.B. sono in corso le pratiche per la regolarizzazione sotto il profilo amministrativo del locale antibagno ai sensi dell' art. 22 della L.R. 16/08 e s.m.i.

Provenienza

L'immobile descritto è di proprietà delle Opere Sociali di N.S. di Misericordia di Savona a seguito eredità Asquasciati Palmarino Margherita - testamento olografo e successivo codicillo, pubblicato con verbale in data 29/07/1980 e 12/11/1980 per atti del notaio Bianchi rep. nn. 68793/11769 e 62974/11896; eredità accettata con atto stesso notaio del 26/01/1982 n. 63844/12497.

Destinazione urbanistica

L'immobile in questione è compreso nel **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in ambito** - centro storico ottocentesco- **R 16** - Sistema insediativo città storica - **Au** - tessuto storico - struttura urbana satura di matrice '800 - '900, con impianto distributivo ordinato su allineamenti fissi della rete stradale, tipologie edilizie a corte chiusa.

Interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti normate dall'elaborato St 4 del suddetto piano.

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

Valutazione

Nelle valutazioni della presente stima si e' tenuto in considerazione la pubblicazione dell'Agenzia delle entrate, Banca delle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2013 che per la zona di Savona fascia centrale /- C.so Colombo, Piazza Priamar, Piazza Rebagliati ecc. - tipologia prevalente della zona: abitazioni di tipo economico, riporta per lo stato conservativo normale un valore di Mercato di €/mq, da un minimo di 1.750,00 a un massimo di 2.350,00.

Tenuto conto della tipologia di alloggio si ritiene di applicare un valore intermedio pari ad € 2.050,00 che, detratte le spese per portare l'immobile a condizioni di ordinaria età, porta a individuare un valore applicabile al metro quadrato di € 1.413,00.

Al valore ottenuto, pari ad € 146.952,00, si valuta necessario applicare un ulteriore coefficiente correttivo negativo del 15% dovuto all'altezza di piano (piano rialzato su via trafficata).

Pertanto per l'immobile sopra descritto, libero da persone e cose, considerate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza, l'ubicazione e lo stato di conservazione, l'attuale tendenza dei prezzi di mercato riscontrati in zona, si ritiene equo attribuire un valore a corpo pari ad **€. 124.909,00 (diconsi euro centoventiquattromilanovecentonove/00).**

IL TECNICO

ALLEGATI:

**Allegato 1 Estratto di mappa catastale;
Allegato 2 Planimetria catastale
Allegato 3 Visura catastale;
Allegato 4 estratto P.U.C.
Documentazione fotografica.**