

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

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ATTUALE
DELL'IMMOBILE DENOMINATO " VILLA POGGI" E CIRCOSTANTI TERRENI, SITI IN
SAVONA, LOCALITA' SANTUARIO, VIA MONTEPRATO, 19**

RELAZIONE DI STIMA

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CENNI STORICI

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da un complesso rustico, composto da due fabbricati ad uso abitativo ed agricolo e circostanti terreni, sito in località Santuario di Savona, Via Monteprato civ. 19.

Il fondo sorge su un'altura dominante la valle del Letimbro, tra i 200 e i 300 metri di altitudine. Ha esposizione a sud e buon irraggiamento solare; il terreno agricolo, in parte pianeggiante ed in parte sistemato ad ampie terrazze, degrada verso la sottostante via Monteprato.

A monte delle abitazioni è presente un'ampia estensione di terreno boschivo.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso la vecchia strada comunale carrabile che si diparte dalla nuova comunale Monteprato fino ad un piazzale retrostante i fabbricati posto ad un livello superiore rispetto alla quota degli stessi.

I due fabbricati sono costituiti:

- da un edificio su due piani, costruito, per quanto reperito agli atti, negli anni attorno al 1920, avente struttura portante verticale in muratura mista, solai e struttura del tetto a falde in legno e copertura in tegole marsigliesi. Le soffittature sono realizzate in cannicciato intonacato mentre la finitura di facciata è in intonaco, ad eccezione del prospetto nord che presenta un rivestimento in lastre di eternit.

- da un fabbricato su due piani di più antica realizzazione, recante le caratteristiche costruttive tipiche dell'architettura contadina, composto da struttura portante verticale in muratura di pietrame al rustico, solai e struttura del tetto in legno, copertura in tegole marsigliesi. Tutto il piano terra del fabbricato ha destinazione non abitativa (cantine, stalla e pollaio), mentre al primo piano si trovano tre vani con accesso da una scala esterna.

L'immobile risulta pervenuto in proprietà alle Opere Sociali di N. S. di Misericordia, unitamente ad altri beni, per lascito della benefattrice Teresa Besagno - testamento olografo 28/06/1911, depositato agli atti dal notaio Pertusio il 7/11/1913.

2) DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente valutazione sono censiti catastalmente nel Comune di Savona come da schema sotto riportato:

Struttura: Settore Tecnico Via Paleocapa 4 - 17100 Savona Tel. 019.83.31.228-231 / fax 019.83.31.233 e-mail aurora.dealexandris@operesociali.it	Responsabile orario	Arch. Claudio Berruti Geom. Aurora Dealexandris Rag. Maria Teresa Marchioni mattina: da lunedì a venerdì 11.00 - 12.3 pomeriggio: martedì e giovedì 15.00 - 16.00
---	----------------------------	---

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

<i>Savona foglio 30</i>	<i>mappale</i>	<i>consistenza</i>	<i>qualità</i>
<i>fabbricati</i>	<i>m. 200</i>	<i>Vani 7</i>	<i>fabbricato</i>
	<i>m. 151</i>	<i>Vani 4</i>	<i>fabbricato</i>
<i>terreni</i>	<i>m. 149</i>	<i>290</i>	<i>seminativo arborato</i>
	<i>m. 150</i>	<i>61.410</i>	<i>bosco alto</i>
	<i>m. 152</i>	<i>23.940</i>	<i>seminativo arborato</i>
	<i>m. 153</i>	<i>870</i>	<i>pascolo</i>
	<i>m. 158</i>	<i>880</i>	<i>prato</i>
	<i>m. 160</i>	<i>1.830</i>	<i>pascolo arborato</i>
	<i>m. 199</i>	<i>2.560</i>	<i>pascolo arborato</i>
<i>totale sup. terreni mq.</i>		<i>91.780</i>	

3) CONFINI

La proprietà oggetto della presente stima confina:

- a Nord con terreni boschivi identificati catastalmente al foglio 30 di Savona mappali 109 - 146 - 147 - 148;
- ad Est con i mappali 170 - 164 - 162 - 161 del foglio 30;
- a Sud con i mappali 156 - 154 del foglio 30 di Savona, con la Via Monteprato, nonché con una parte della sede stradale in disuso;
- ad Ovest, con la vecchia sede della Via Monteprato e con il mappale 144 del foglio 30;
- il mappale 158 confina con la strada Via Monteprato, e con i mappali 156 - 157 - 159;
- il mappale 160 confina con i mappali 156 - 157 - 161;
- all'interno del mappale 150 è inoltre presente un fondo intercluso di altrui proprietà identificato con il mappale 145.

4) CONSISTENZA

La consistenza del complesso, in seguito meglio specificata, si può così riassumere:

- a) fabbricato 1 adibito ad abitazione (mappale 200);
- b) fabbricato 2 adibito ad abitazione ed in parte ad uso agricolo (mappale 151);
- c) terreni di pertinenza delle abitazioni;
- d) terreno agricolo;
- e) terreno boschivo.

a) FABBRICATO 1

E' composto da un unica unità immobiliare distribuita su due piani:

- piano terra: locale uso cucina, locale di ingresso, n. 1 stanza, vano scale, un piccolo wc accessibile dall'esterno, posto nell'intercapedine a monte e non rappresentato nelle planimetrie catastali.
- piano primo: n. 3 stanze.

Precisazioni:

- il servizio igienico, con accesso dall'esterno, è dotato di vaso alla turca sprovvisto di acqua potabile;

Struttura: Settore Tecnico
Via Paleocapa 4 - 17100 Savona
Tel. 019.83.31.228-231 / fax 019.83.31.233
e-mail aurora.dealexandris@operesociali.it

Responsabile Arch. Claudio Berruti
Geom. Aurora Dealexandris
Rag. Maria Teresa Marchioni
orario mattina: da lunedì a venerdì 11.00 - 12.3
pomeriggio: martedì e giovedì 15.00 - 16.00

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

- gli impianti tecnologici sono costituiti soltanto da impianto elettrico, ormai obsoleto e non conforme alle vigenti normative; l'impianto idrico è presente solamente nel vano cucina e non esiste un impianto gas;
- non è presente la rete fognaria.

Condizioni:

Le condizioni generali risultano complessivamente mediocri;

Ha murature portanti in discreto stato di conservazione, intonaci ammalorati, soffittature in parte pericolanti, serramenti da sostituire, impianti e servizi igienici da realizzare ex novo.

b) FABBRICATO 2

Trattasi di fabbricato su due piani, composto da:

- piano terra: locale ad uso cantina con accesso dall'esterno lato sud – una cantina con accesso dal sottoscala, e due locali adibiti a pollaio;
- piano primo (con accesso da scala esterna) n 3 stanze.

Non sono presenti servizi igienici ed impianti tecnologici.

Condizioni:

Risulta in elevato stato di degrado e necessitante di pesanti interventi di ristrutturazione, consolidamenti statici, creazione degli impianti, servizi ecc.

c) TERRENI DI PERTINENZA DEI FABBRICATI

Le aree circostanti alle case, facenti parte della pertinenza dei fabbricati hanno in totale una superficie di circa mq. 111,00.

d) TERRENO AGRICOLO

Il terreno agricolo, attualmente incolto ed in stato di semi abbandono, è costituito da:

- mappale 152, (seminativo arborato) in parte pianeggiante ed in parte sistemato a terrazze con la presenza di alberi di ulivo ed altri vari alberi da frutta;
- mappale 149, risulta classificato come seminato arborato.

Complessivamente i terreni classificati a destinazione agricola risultano avere una superficie di mq. 24.230.

e) TERRENO BOSCHIVO, PRATO E PASCOLO

I terreni boschivi posti a monte delle abitazioni sono costituiti principalmente dal mappale 150, classificato come bosco ad alto fusto.

All'interno del mappale 150 è presente un fondo intercluso costituito dal mappale n. 145 di altrui proprietà.

La superficie complessiva dei terreni boschivi e destinati a prato e pascolo risulta di mq. 67.550.

Struttura: Settore Tecnico
Via Paleocapa 4 - 17100 Savona
Tel. 019.83.31.228-231 / fax 019.83.31.233
e-mail aurora.dealexandris@operesociali.it

Responsabile Arch. Claudio Berruti
Geom. Aurora Dealexandris
Rag. Maria Teresa Marchioni
orario mattina: da lunedì a venerdì 11.00 – 12.3
pomeriggio: martedì e giovedì 15.00 – 16.00

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

NOTE PARTICOLARI

L'approvvigionamento idrico, nel passato dipendente da una sorgente ora in disuso posta nei pressi del confine della proprietà lungo la via Monteprato, risulterà possibile a seguito della realizzazione dell'allaccio già predisposto all'acquedotto privato, gestito dagli utenti di Via Monteprato, passante interrato nei pressi del confine del mappale 152 e la strada, costituendo di fatto una servitù passiva.

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

Gli immobili esistenti, risultano in classe energetica "G".

6) ELEMENTI DI VALUTAZIONE COMPLEMENTARE :

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI:

I fabbricati ed il terreno di loro pertinenza, ad esclusione delle zone boschive e pascolo sono identificabili:

- **P.T.C.P.**

assetto insediativo: **IS-MA** Insedimenti sparsi, regime di mantenimento Art. (49) e **NI-MA** Aree non insediate, regime di mantenimento Art (52)

assetto vegetazionale: **COL-ISS MA** Art (60) e **BCT TRZ-BA** Art (74)

assetto geomorfologico: **MO-B** modificabilità di tipo B Art (67)

- **P.U.C.:** Ambito di riqualificazione R25 - zona E-An.

Norme di conformità degli ambiti di territorio extraurbano ST3.

- Vincolo per scopi idrogeologici a norma dell'art. 1 L. 3267 del 1923;

- Suscettibilità al dissesto: Pg3A alta e Pg2 media.

Le rimanenti aree sono comprese nel P.U.C. in parte in zona E, aree di produzione agricola ed in parte in zona Apn Agricole di protezione naturale.

NUOVO PROGETTO DI EDIFICIO RESIDENZIALE

Recentemente l'Azienda ha presentato presso il Comune di Savona un progetto definitivo per la nuova costruzione di un edificio ad uso residenziale, chiedendone la valutazione preventiva ai sensi dell'art. 35 comma 3 della L.R. 16 del 6.06.2008, e ricevendone con comunicazione prot. comunale n° 16013 del 5 Aprile 2013 una valutazione positiva preliminare sulla fattibilità dell'intervento, alle prescrizioni indicate in tale documento.

A norma del P.U.C. vigente infatti, risulta possibile realizzare una nuova costruzione a destinazione residenziale connessa alla conduzione del fondo in regime di convenzionamento di durata non inferiore ai 10 anni, con la previsione di oneri di presidio ambientale, quali opere per il

Struttura:	Settore Tecnico Via Paleocapa 4 - 17100 Savona Tel. 019.83.31.228-231 / fax 019.83.31.233 e-mail aurora.dealexandris@operesociali.it
------------	--

Responsabile	Arch. Claudio Berruti Geom. Aurora Dealexandris Rag. Maria Teresa Marchioni
orario	mattina: da lunedì a venerdì 11.00 - 12.3 pomeriggio: martedì e giovedì 15.00 - 16.00

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

riassetto idrogeologico del fondo asservito, reintegrazione dei terrazzamenti e dei muri di fascia, secondo tecniche di ripristino e restauro dell'ambiente rurale tradizionale.

Il progetto valutato dal Comune di Savona prevede una residenza monofamiliare su due piani con superficie agibile totale di 182 mq. con un lotto di pertinenza di 23.487 mq.; tre posti auto pertinenziali ed un edificio per la conduzione del fondo da 30 mq. di superficie agibile che potrebbe essere ampliato secondo le necessità del conduttore.

Per una puntuale descrizione delle nuove edificazioni, si rimanda al progetto definitivo redatto da un raggruppamento di professionisti rappresentati dallo studio dell'Arch. Alessandra Loiudice di Genova, allegato alla presente stima.

ULTERIORI NOTIZIE

Gli immobili risultano attualmente sfitti, ad eccezione di una porzione di terreno della superficie di mq 120 (circa) del mappale 150.

Tale superficie è concessa a titolo oneroso alla Rai Way S.p.a. per il mantenimento di un ripetitore radiotelevisivo esistente, nonché la possibilità di passaggio per l'accesso a tale area, alle condizioni tutte contenute nell'allegata copia della delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. 89 del 6.12.2005.

7) DATI DIMENSIONALI E SUPERFICI DI CALCOLO

Si precisa che i dati sono stati desunti dalle planimetrie catastali con approssimazioni contenute nelle tolleranze d'uso ed al lordo delle murature (superficie commerciale)

A) FABBRICATO 1

A.1 ad uso abitazione mq. 126,69

B) FABBRICATO 2

B.1 ad uso abitazione mq. 60,68

B.2 locali ad uso agricolo mq. 104,31

Totale fabbricati: mq. 291,68

Si ritiene al proposito corretto unificare l'intera superficie edificata senza distinguere le diverse destinazioni residenziale ed uso agricolo, considerando così globalmente la destinazione prevalente.

C) TERRENI

C.1 Pertinenze dei fabbricati mq. 111,00

C.1 Seminativo mq. 24.230,00

C.2 Bosco, prato e pascolo mq. 67.550,00

Struttura: Settore Tecnico
Via Paleocapa 4 - 17100 Savona
Tel. 019.83.31.228-231 / fax 019.83.31.233
e-mail aurora.dealexandris@operesociali.it

Responsabile Arch. Claudio Berruti
Geom. Aurora Dealexandris
Rag. Maria Teresa Marchioni
orario mattina: da lunedì a venerdì 11.00 - 12.3
pomeriggio: martedì e giovedì 15.00 - 16.00

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

8) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Fabbricati:

Per la determinazione del valore di mercato attuale, vengono presi in considerazione - relativamente ai fabbricati esistenti - diversi criteri:

- determinazione in base al criterio di stima comparativa mediato con i valori desunti dalle contrattazioni andate a termine, nel periodo in esame;
- determinazione in base al costo di ristrutturazione, considerato il valore finale del bene sistemato, ottenuto anche con l'ausilio dei valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare (a cura dell'Agenzia del Territorio), detratto delle spese necessarie alla sua completa ristrutturazione.

Determinazione in base al criterio di stima comparativa:

Da indagini espletate presso gli operatori del settore, nella zona e nel particolare periodo in esame, è emerso un generale e consistente calo delle richieste di beni analoghi a quello in oggetto. In particolare, per offerte similari, costituite cioè da interi edifici venduti a corpo e quindi con consistenze superiori a quelle strettamente necessarie alla singola abitazione principale, l'interesse del mercato e di conseguenza le richieste (anche da parte di soggetti intermediari/attuatori) risulta essere assai scarso. Meno difficoltoso il riferimento a quotazioni per immobili di limitate consistenze che, a parità di caratteristiche e condizioni di quello in esame, si attestano su valori unitari compresi tra 690/800 euro/mq. per singoli alloggi da ristrutturare ma, si ribadisce, con consistenze parecchio inferiori.

Determinazione in base al costo di ristrutturazione:

In questo caso le indagini di mercato effettuate e riferite al periodo attuale hanno evidenziato che per immobili simili ma completamente ristrutturati i valori si attestano mediamente a 1.600 Euro/mq.

A detto valore sono da detrarsi i costi di ristrutturazione che nel caso specifico devono essere considerati per la totalità del fabbricato comprendenti cioè non solo le singole unità immobiliari, ma anche le parti comuni come le scale, le coperture, le facciate, gli impianti e gli allacci, ecc. Un'ulteriore voce di costi considerevoli per la ristrutturazione è poi quella costituita dalle spese tecniche (progettazione, rilievi, sondaggi ed indagini), dalla difficoltà nel raggiungere il sito con mezzi relativamente pesanti, nonché altri oneri dovuti a concessioni, costruzioni/ristrutturazioni, ecc.

Da tali considerazioni emerge che le spese complessive per la ristrutturazione possono essere valutate in circa 1.060 Euro/mq.

Il valore degli immobili sulla base di tale criterio sarà quindi quello del bene sistemato, depurato da tutte le spese necessarie per la sua completa ristrutturazione.

Considerate i due criteri sopraesposti, si ritiene equo individuare un valore dei fabbricati esistenti pari ad € 640,00/mq.

Pertanto il valore degli immobili esistenti sarà pari a € 640,00 €/mq. x 291,68 = € 186.675,20 arrotondato ad € 186.700,00 (centottantaseimilasettecento/00 euro).

Struttura: Settore Tecnico
Via Paleocapa 4 - 17100 Savona
Tel. 019.83.31.228-231 / fax 019.83.31.233
e-mail aurora.dealexandris@operesociali.it

Responsabile Arch. Claudio Berruti
Geom. Aurora Dealexandris
Rag. Maria Teresa Marchioni
orario mattina: da lunedì a venerdì 11.00 - 12.3
pomeriggio: martedì e giovedì 15.00 - 16.00

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

Terreni:

- determinazione in base al valore relativo alla potenzialità edilizia: per valutare la componente proprietaria del valore finale dei beni immobiliari realizzabili sul terreno di cui al progetto definitivo per la nuova costruzione di un edificio ad uso residenziale, si farà riferimento all'uso consueto di determinare tale incidenza in una percentuale pari al 20% del prezzo finale del costruito.

Nell'ambito del sedime interessato, la proprietà delle Opere Sociali - Fg. 30 mapp. 152 di mq. 23.940,00 - dà luogo ad una superficie progettuale residenziale pari a mq. 182,68, ad una superficie destinata a locali accessori pari a mq. 14,52 ed una superficie destinata ad edificio per la conduzione del fondo pari a mq. 30,00.

Relativamente ai locali accessori, al fine di omogeneizzare tali superfici alla superficie residenziale, si applicano le percentuali indicate dal manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare redatto a cura dell'Agenzia del Territorio, che prevede un computo della superficie pari al 50% delle pertinenze comunicanti con i vani principali - pari a 14,52 mq relativi alla cantina - per un valore finale di mq. 7,26), così per un totale di mq. 189,94.

Applicando la detta percentuale appannaggio della proprietà, pari al 20% del realizzato, si ottengono mq. 37,99 residenziali e mq. 6 per i locali destinati alla conduzione del fondo, che sono alla base del valore del terreno.

Per giungere alla sua stima occorre stabilire il prezzo di realizzo di tali superfici che, per le rilevazioni effettuate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e per recenti compravendite di immobili simili i valori si attestano mediamente a 1.650 Euro/mq. per il residenziale e 400,00 per gli altri usi.

Pertanto il valore della potenzialità edilizia è di: mq. 37,99 x 1.650,00 €/mq = Euro 62.683,50, e mq. 6,00 per 400,00 €/mq = 2.400,00 così per un totale di euro 65.083,50 arrotondato a € 65.000,00 (sessantacinquemila/00 euro).

- determinazione in base ai valori agricoli medi: oltre alla potenzialità edilizia di cui al punto che precede, i terreni, anche se privi di indice edilizio, hanno un valore intrinseco. Per giungere alla loro valutazione, occorre fare riferimento alla pubblicazione dell'Agenzia del territorio di Savona, che riporta i valori agricoli medi della provincia delle varie colture per ogni regione agraria.

Il Comune di Savona è inserito nella Regione agraria n. 5.

Per l'anno 2012 i valori agricoli di riferimento sono i seguenti:

seminativo arborato (21.220,33 €/ha) X sup. 2,4230 ha. = 51.416,86 €.

bosco alto (3.813,04 €/ha) X sup. 6,1410 ha. = 23.415,88 €.

pascolo (2.367,40 €/ha) X sup. 0,0870 ha. = 205,96 €.

prato (6.299,79 €/ha) X sup. 0,0880 ha. = 554,38 €.

pascolo arborato (2.734,77 €/ha) X sup. 0,4390 ha. = 1.200,56 €.

Dal calcolo di cui sopra risulta un valore pari a 76.793,64 Euro.

In considerazione delle condizioni attuali dei terreni oggetto di stima, in stato di abbandono da alcuni anni, si ritiene di abbattere tale cifra del 10%.

Pertanto il valore risulta pari a 69.114,28 Euro, arrotondato a € 69.000,00 (sessantanovemila/00 euro).

Struttura: Settore Tecnico
Via Paleocapa 4 - 17100 Savona
Tel. 019.83.31.228-231 / fax 019.83.31.233
e-mail aurora.dealexandris@operesociali.it

Responsabile Arch. Claudio Berruti
Geom. Aurora Dealexandris
Rag. Maria Teresa Marchioni
orario mattina: da lunedì a venerdì 11.00 - 12.3
pomeriggio: martedì e giovedì 15.00 - 16.00

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

9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto delle considerazioni sin qui espresse, dei dati di valutazione assunti, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle condizioni manutentive del bene, della presenza di un nuovo progetto per la costruzione di un fabbricato residenziale già valutato positivamente dal Comune di Savona, delle attuali condizioni dei terreni, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare di proprietà dell'A.P.S.P. Opere Sociali di Nostra Signora di Misericordia denominato "Villa Poggi" sito al Santuario di Savona, Via Monteprato 19, risulta essere alla data della presente relazione di stima pari ad € 320.700,00, **diconsi (trecentoventimilasettecento/00 euro).**

I valori così determinati si ritengono equi ed attendibili per le valutazioni sopra esposte ed adeguati al più probabile valore di mercato attuale, considerando però nel contempo che in sede di gara detto valore potrà subire delle modificazioni in aumento od in ribasso derivanti dalla situazione del mercato immobiliare, negli ultimi tempi molto variabile.

Savona,

IL TECNICO

Allegati:

1. Stralcio planimetrico catastale scala 1:2000;
2. Planimetria catastale fabbricato 1 - scala 1:200;
3. Planimetria catastale fabbricato 2 - scala 1:200;
4. Visure catastali;
5. Documentazione fotografica;
6. Delibera n. 89 del 6.12.2005;
7. Progetto definitivo dello studio dell'Arch. Alessandra Loiudice di Genova.
8. Comunicazione del Comune di Savona circa il parere della commissione edilizia prot. 16013 del 5/04/2013.

Struttura:	Settore Tecnico Via Paleocapa 4 - 17100 Savona Tel. 019.83.31.228-231 / fax 019.83.31.233 e-mail aurora.dealexandris@operesociali.it
------------	--

Responsabile	Arch. Claudio Berruti Geom. Aurora Dealexandris Rag. Maria Teresa Marchioni
orario	mattina: da lunedì a venerdì 11.00 - 12.3 pomeriggio: martedì e giovedì 15.00 - 16.00