

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



Relazione di stima

Bene sito in Savona – Via Della Vignetta 4 – località Legino



Savona, Ottobre 2012

PREMESSA

Si redige la presente relazione di stima al fine di rispondere al quesito di quale sia il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare denominato "Villa Gavotta II " o altrimenti denominata "Villa della Vignetta" e di seguito descritto.

1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nella zona di Legino, quartiere a ponente di Savona, in Via della Vignetta 4. Già facente parte dell'antico fondo agricolo denominato Villa Gavotta, la cui consistenza, a causa dei bombardamenti aerei avvenuti nel giugno del 1944, dei successivi espropri per la costruzione dell'autostrada Genova - Savona e, nell'anno 1978, della vendita di gran parte dei terreni antistanti, si è ad oggi ridotta in maniera significativa.

L'edificio, nella sua parte più antica, costituita da una torre di avvistamento e da locali di deposito databili attorno al XVI secolo, faceva parte di un sistema di difesa della campagna leginese realizzato dalle nobili famiglie del luogo con la funzione di proteggere le proprietà terriere dai pericoli provenienti dal mare.

La rimanente parte del fabbricato è invece di più recente costruzione ed ha una destinazione abitativa.

I terreni non hanno accesso carrabile.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso è censito al NCEU nel modo seguente:

Catasto fabbricati:

Unità immobiliare - Foglio 67 mapp. 86 sub 1 cat. A/3 Classe 1 consistenza 7,5 vani
rendita 794,05 euro;

Unità immobiliare - Foglio 67 mapp. 86 sub 2 cat. C/2 Classe 4 consistenza 188 mq.
rendita 388,38 euro;

Catasto Terreni:

Foglio 67 mapp. 87 pascolo arborato cl. 2 sup. 880 mq. reddito dominicale 0,41 euro,
reddito agrario 0,32 euro;

Foglio 67 mapp. 594 seminativo irriguo arborato cl. 2 sup. 320 mq. deduz. B1, reddito dominicale 5,45 euro, reddito agrario 3,55 euro.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato contrassegnato con il numero civico 4 è posto lungo la Via della Vignetta, uno degli antichi percorsi a croce che costituivano la fitta rete di tracciati viari a servizio della conca legnese, oggi non più percorribile, ed è costituito in particolare da:

- **un'immobile ad uso abitativo (contraddistinto al f. 67 m. 86 sub. 1)**, sito in prossimità della sede autostradale, costituito da edificio con due piani fuori terra composto al p.t. da tre locali di sgombero adiacenti la Via Vignetta, il primo con pavimento in battuto di cemento e pareti parzialmente intonacate è dotato di un piccolo locale wc. e solaio superiore in voltini di ferro e laterizio; il secondo, pavimentato in piastrelle, presenta un parziale rivestimento mentre il terzo locale risulta adibito a deposito con finiture al rustico ed una stalla con ingresso dalla corte esclusiva antistante.

Al primo piano, accessibile da scala esterna in cemento armato costruita negli anni '50 del secolo scorso, sono presenti i locali di abitazione: un vano d'ingresso, una cucina ed una stanza con entrata indipendente; con altro accesso esterno un locale wc dotato di vaso, bidet, vasca e lavabo ed altre tre stanze sul lato nord. I locali di civile abitazione hanno pavimentazione in piastrelle di tipo diverso, pareti intonacate e serramenti mediocri principalmente in legno.

Le strutture portanti verticali sono costituite da murature miste; i solai sono in parte in legno ed in parte in struttura a voltini in laterizio e ferro; la copertura è costituita principalmente da tetti a falde con struttura in legno e manto in tegole marsigliesi.

E' annessa alla casa una piccola area esterna identificata come corte esclusiva.

L'immobile è allacciato ai servizi essenziali quali acqua e luce.

- **da un'unità immobiliare a destinazione magazzini e locali di deposito (contraddistinta al f. 67 m. 86 sub. 2)** composta da una torre di avvistamento a pianta quadrata con sviluppo verticale su due piani, copertura a terrazza lastricata in mattoni.

Il piano terra è costituito da un unico locale con accesso dal lato sud mentre il primo piano risulta accessibile soltanto da un'apertura sull'esterno mediante una scala in legno a pioli semplicemente appoggiata alla muratura perimetrale in corrispondenza della bucatiera rettangolare. Il lato della torre prospiciente la croce presenta l'imposta di un arco, oggi crollato, che permetteva di raggiungere altri terreni o edifici dello stesso proprietario senza passare sulla pubblica via.

Alla torre sono addossati altri due fabbricati: il primo posto a levante, è costituito da un piano fuori terra parzialmente demolito durante i bombardamenti della seconda guerra mondiale; il secondo, posto in adiacenza al lato nord, è costituito da un piano terreno suddiviso in due locali ad uso cantina con soprastante sottotetto.

L'accesso a tali locali avviene attraverso il piano terra della suddetta torre.

Sono annesse a tale porzione immobiliare aree esterne (lato sud ed est) identificate come corte esclusiva ed un porticato con volta a botte che rappresenta un accesso comune ad entrambe le unità immobiliari.

La porzione di immobile contraddistinta al Fg. 67 m. 86 sub. 2 risulta gravata da un vincolo imposto dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali con decreto datato 17/05/2012, in quanto dichiarata di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

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

Il terreno agricolo è attualmente incolto ed in stato di semi abbandono.

Risultano inoltre presenti alcune baracche realizzate in materiali vari non censite dall'Agenzia del Territorio, per le quali sarà necessario provvedere ad una loro regolarizzazione o demolizione.

4. DIMENSIONI DELL'IMMOBILE

Le dimensioni riportate sono state desunte dalle planimetrie catastali e pertanto suscettibili delle normali tolleranze d'uso.

La porzione di fabbricato **contraddistinta al Fg. 67 m. 86 sub. 1** è composta al piano terreno di tre locali di sgombero e di una stalla per una superficie utile di circa mq. 94,50 e locali ad uso abitativo per un totale di superficie utile di circa mq. 98,50.

L'area esterna di corte esclusiva risulta di circa mq. 47,00

La porzione di fabbricato **contraddistinta al Fg. 67 m. 86 sub. 2** è costituita da locali a destinazione magazzini e depositi ed ha una superficie utile di circa mq 206,00 con due aree di pertinenza esterne, indicate nella planimetria catastale come corte esclusiva della superficie complessiva di circa 132,00 mq.

Il terreno antistante, identificato al Fg. 67 m. 87, ha giacitura pianeggiante e superficie di mq. 880,00, mentre il m. 594 dello stesso foglio è posto sul lato nord del fabbricato in adiacenza della sede autostradale (la cui carreggiata risulta sopraelevata) ed ha superficie di mq. 320.

Si precisa che i terreni compresi nella presente perizia, attualmente in stato di abbandono, verranno integrati nella valutazione d'insieme degli immobili in questione oggetto di vendita. Pertanto, la superficie dei fabbricati posti in vendita è determinata in complessivi mq. 399 circa, cifra puramente indicativa in quanto gli stessi saranno posti in vendita a corpo e non a misura.

5. PIANO URBANISTICO COMUNALE

Con riferimento ai vincoli stabiliti dal nuovo PUC adottato dal Comune di Savona, l'area in questione si colloca nell'Ambito R37 - Valcada – Vignetta – Richelma.

Il mappale 87 del foglio 67 è compreso quasi totalmente in zona Ep - Aree di presidio ambientale in cui la tutela è compatibile con il rinnovo e/o l'impianto di produzioni agricole locali.

Il mappale 594 del foglio 67 invece ricade in parte in zona Ep ed in parte in zona Autostrada.

6. CONSIDERAZIONI INERENTI I FATTORI INTRINSECI DI STIMA

Come descritto nei paragrafi precedenti i due immobili si trovano in condizioni di degrado, tanto che possono ipotizzarsi condizioni di riuso solo a seguito di importanti interventi di risanamento.

Va inoltre sottolineato come tali interventi debbano interessare le varie componenti edilizie, compreso l'adeguamento strutturale degli orizzontamenti.

7. CONSIDERAZIONI INERENTI I FATTORI ESTRINSECI DI STIMA

La posizione del bene, ubicato in prossimità della zona di Legino, quartiere a ponente di Savona, lo rende facilmente raggiungibile dalla pubblica viabilità e servito dalle principali infrastrutture a rete, ma va tuttavia segnalato che l'immobile, nella configurazione attuale, si trova ad una minima distanza dalla sede dell'Autostrada A 10 Genova – Savona, la cui

carreggiata risulta sopraelevata rispetto ai fabbricati e che l'intenso traffico veicolare crea un fastidioso rumore di fondo che riduce la vivibilità del bene nonostante l'installazione di apposite barriere antirumore.

8- CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato attuale, vengono presi in considerazione 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 simili, 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 850/950 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 su 1.850 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) 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.

8. STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto delle considerazioni sin qui espresse, dei dati di valutazione assunti, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle condizioni manutentive del bene, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare di proprietà dell'A.P.S.P. Opere Sociali di Nostra Signora di Misericordia sito di Savona, località Legino, Via della Vignetta civ. 4, alla luce delle considerazioni di stima, risulta essere alla data della presente relazione **pari ad € 323.000,00 diconsi Euro trecentoventitremila/00.**

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, Ottobre 2012

Il Tecnico

Allegati:

Allegato 1: Planimetrie catastali;

Allegato 2: Visure Catastali;

Allegato 3: Stralcio foglio di mappa;

Allegato 4: Stralcio PUC;

Allegato 5: Verifica interesse culturale (Fg. 67 m. 86 sub. 1 e m. 594 e 87);

Allegato 6: Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Decreto Direttore Regionale
17/05/2012 (Fg. 67 m. 86 sub.2);

Allegato 7: Documentazione fotografica.