



**PERIZIA TECNICA – CONGRUITA' VALORE
Stabilimento in Albisola Superiore
Via Ferrari (S.S. Aurelia) n° 159
Società Stabilimenti Italiani Gavarry S.P.A.**

Indice

- 1** Premesse
- 2** Individuazione del compendio immobiliare
- 3** Posizione catastale ed urbanistica, servitù
- 4** Consistenze
- 5** Stima in base al valore di trasformazione
- 6** Valutazioni conclusive

- Allegato **A** Documentazione fotografica
Allegato **B** Estratto PUC
Allegato **C** Comparabili (a-b-c)
Allegato **D** Documentazione catastale
Allegato **E** Offerta società PIX DEVELOPMENT S.R.L

1 Premesse

- Con perizia in data 04/03/2015 a firma dell'Ing. Giacomo Trucco, con studio in Savona Vico dei Mandorla iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Savona al n° 384, per la procedura veniva redatta stima dei cespiti indicati nel Piano Attestato depositato, dalla Società Stabilimenti Italiani Gavarry S.r.l. in liquidazione comprensiva della valutazione dei beni immobili e beni mobili ;
- che la società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in data 07/08/2024 veniva depositata offerta vincolante, irrevocabile e incondizionata per l'acquisto dell'immobile sito in Albisola Superiore (SV), C.so Ferrari 159 identificato al catasto immobili del Comune di Albisola Superiore al Foglio 30 particella 231 sub 5, unità compresa nei cespiti di cui alla perizia sopra citata e più precisamente porzione graffata identificata al Fg. 30 mappale 231 sub. 6 – mappale 231 sub. 7 e mappale 233 (bene 1) nonché unità immobiliare in fase di costruzione censita al Fg. 30 Mapp. 231 sub. 3 Cat. F4 (bene 2);
- che la sottoscritta Geom. Elena Schiappacasse, con studio in Savona, Piazza del Popolo n° 2/2, iscritta al Collegio Geometri e Geometri Laureati al n° 1398 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Savona al n. 181, veniva nominata per la verifica della congruità dell'offerta proposta.

premesso quanto sopra la sottoscritta a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/06/2024 ed a seguito delle verifiche espletate presso gli uffici del Comune di Albisola Superiore e presso l'Agenzia delle Entrate redige la presente perizia.

2 Individuazione compendio immobiliare

Complesso edilizio edificato nel 1940 destinato dal 1945 a saponificio con produzione di saponi da toeletta, da barba e da bucato.

Composto da capannoni destinati alla produzione ed al confezionamento, a laboratori, ad uffici su corte esclusiva con accesso dalla Via Aurelia, risulta alla data di sopralluogo in completo abbandono privo di impianti e macchinari, fatiscente e in gran parte bonificato, con tamponamenti e solai intermedi in parte sventrati per l'asportazione degli impianti.

L'area circostante a confine con la zona residenziale della frazione Capo, posto immediatamente a monte della via Aurelia, qui chiamata via Ferrari, come per i fabbricati risulta in pessimo stato e recintato per impedirne l'accesso.

L'insediamento comprende un unico fabbricato costituito da tre corpi disposti ad "U" circondati da ampia corte, uno, frontistante la via Aurelia che ospitava anche il corpo uffici e laboratorio, composto da quattro piani fuori terra e due corpi laterali destinati a produzione e magazzino, composti da due piani fuori terra oltre a piccolo corpo laterale ad un piano.

All'estremità nord-est della corte è presente una ciminiera con serbatoio pensile per riserva d'acqua.

I capannoni hanno struttura in c.a. e muratura con copertura a volta in laterizio armato e manto in tegole marsigliesi ancora in discreto stato, così come il prospetto dell'edificio prospettante la via Aurelia dotato di frontone atto ad occultare la volta

Confini: Sud Via Aurelia (corso Ferrari), Ovest complesso residenziale mapp. 196 del Fg,30, Nord proprie venti causa Fg. 30 mappale 232 e corte mappale 231 sub. 5, Est proprietà mapp. 525, 486 e 416 del Fg.30.

3 Posizione catastale ed urbanistica, servitù

Posizione catastale

Vengono di seguito indicate le unità comprese nel compendio immobiliare in capo alla Società Stabilimenti Italiani Gavarry S.P.A.

Bene 1

Porzione di unità censita al Fg. 30 mappale 231 sub. 6 e sub. 7 e mappale 233.

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/1 del fog. 30 mapp. 231/5 e 232
2		(1) Proprieta' 1/1 del fog. 30 mapp. 231/6 231/7 e 233

Unità immobiliare dal 17/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	231 232 233	6 5 7			D/1				Euro 49.017,00	VARIAZIONE del 08/07/2004 Pratica n. SV0137079 in atti dal 17/07/2004 CLASSAMENTO DOCEFA (n. 128338.1/2004)
Indirizzo		CORSO FILIPPO FERRARI n. 159 Piano T-1 - 2-3										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. SV0137791 del 20/07/2004					Partita		Mod.58			

Bene 2

Unità in fase di costruzione categoria F4 (abitazione custode) censita al Fg. 30 mappale 231 sub. 3

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

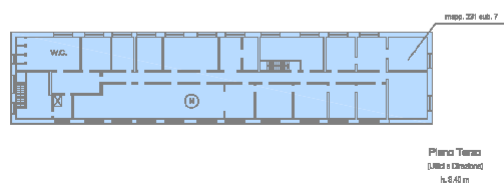
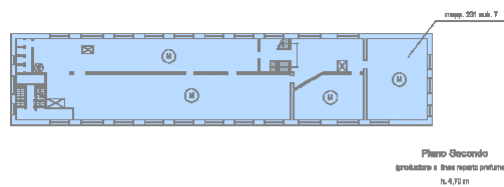
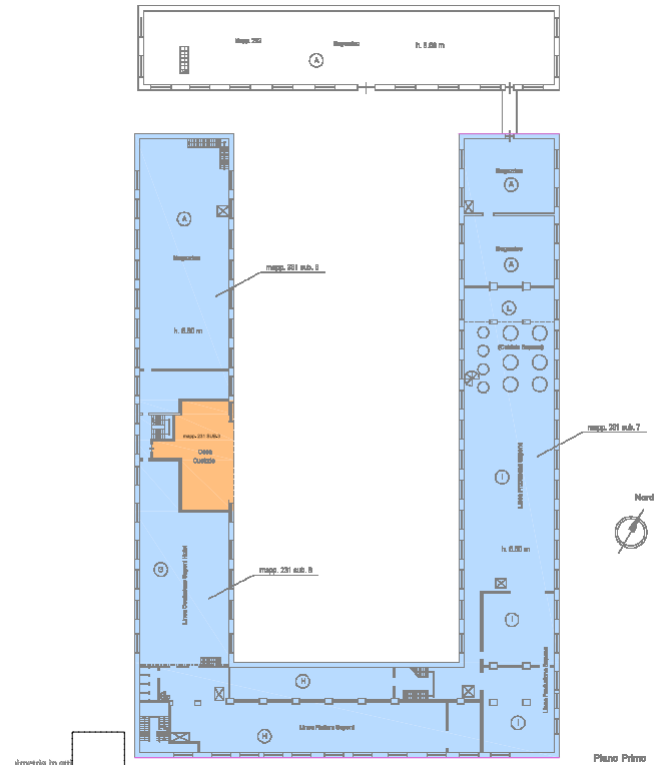
Unità immobiliare dal 06/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	231	3			F/4					VARIAZIONE del 06/06/2013 Pratica n. SV0061380 in atti dal 06/06/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 15745.1/2013)
Indirizzo		CORSO FILIPPO FERRARI n. 159 Piano 1										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà' prot. n. 61377 del 06/06/2013										

In riferimento all'offerta depositata in data 07/08/2024 (Allegato E) viene descritto l'immobile come individuato nella perizia estimativa in data 04/03/2015:

“.....costituito da tre capannoni disposti ad “U” intorno all'ampia corte, di cui quello frontistante la via Aurelia, che ospitava anche il corpo uffici e laboratorio, si compone di quattro piani f.t., mentre i restanti, già destinati a produzione e magazzinaggi o, sono a due piani tranne un piccolo corpo laterale ad un piano.....”

La descrizione coincide con le porzioni di cui alla planimetria catastale in atti censite al Fg. 30 Mappale 131 subb. 6-7-3 e mappale 233 in capo a Stabilimenti Italiani Gavarry S.P.A. Come graficamente sotto riportato in colore azzurro (mapp. 131 sub. 6-7-3 mapp. 233) e arancione (mapp. 131 sub. 3):



Posizione urbanistica

L'area ricade in zona DT 2 Area Gavarry di Piano Urbanistico Comunale, come definito nel documento ELABORATO 6* Norme di Congruenza Distretti di trasformazione del testo coordinato con le varianti e aggiornamenti intervenute, ultima modifica con DT/227/2022 del 03-05-2022 che cita:

identificazione

Il distretto di trasformazione individuato è composto da alcuni insediamenti produttivi e da due ampie aree non edificate e occupa una area di 37.897 mq.. La sua localizzazione all'interno del tessuto urbano di Albisola Capo ha portato a legare insieme, in un progetto unitario di riqualificazione e valorizzazione dei caratteri di Albisola, sia l'area che dovrà essere dismessa dell'impianto produttivo della Gavarry, ormai incompatibile con le funzioni del contesto, sia le due aree libere.

La presenza di queste due aree non insediate, di notevoli dimensioni, rappresenta una risorsa da salvaguardare e valorizzare, nell'ottica di un recupero dell'identità paesistica di Albisola, e di un rilancio dal punto di vista turistico .

esiti da conseguire

Il distretto deve essere oggetto di un intervento di riqualificazione complessivo, che sappia valorizzare le caratteristiche proprie dell'area e ridefinire il proprio ruolo rispetto al contesto, attraverso precise regole morfologiche definite dal piano.

In particolare l'intervento di trasformazione dovrà:

- *bonificare e riqualificare le aree oggi occupate dagli insediamenti industriali della Gavarry, attraverso la sostituzione dei manufatti industriali oggi in funzione. Tale intervento di riqualificazione dovrà essere organizzato in modo da ricostituire un tessuto urbano complesso;*
- *salvaguardare e valorizzare le ampie aree ancora libere di Albisola Capo, in particolare l'area verde alle spalle della Gavarry;*
- *promuovere lo sviluppo turistico di Albisola Superiore attraverso una offerta di qualità nelle strutture ricettive ed una proposta specifica legata alla tutela di un'area unica;*

parametri urbanistici ed edilizi

settore 1: area Gavarry

dimensione settore 1 8.850 mq ca.

strumento d'attuazione PUO

funzioni ammesse

- *residenza libera e convenzionata*
- *tipologie residenziali orientate alla domanda di abitazione per gli anziani*
- *turistico ricettiva*
- *esercizi commerciali ai piani terra*
- *laboratori artigianali legati alla ceramica*
- *servizi pubblici o ad uso pubblico*
- *studi professionali, uffici in locali d'abitazione*
- *parcheggi anche interrati*

Nel caso si addivenga alla demolizione e ricostruzione dell'attuale volume, lo stesso non dovrà superare il 50% di quello esistente e la sua collocazione dovrà essere tale da garantire una congrua distanza dall'Aurelia in modo da poter garantire uno spazio verde urbano che dia respiro all'asse viario.

La viabilità di collegamento dall'Aurelia alla via ad essa parallela e retrostante l'attuale fabbrica deve presentare caratteristiche dimensionali da controviale alberato. Il dimensionamento delle altezze dovrà essere differenziato in modo da garantire una permeabilità visiva all'area (tre, quattro piani max). Il PUO dovrà farsi carico di individuare soluzioni progettuali volte a migliorare l'innesto con l'Aurelia, in particolare garantendo il mantenimento, se non l'arretramento, dell'attuale fronte in favore di spazi da adibire a verde urbano.

Servitù

L'area scoperta con accesso dalla Via Aurelia è soggetta a servitù di passaggio, pedonale carrabile, a favore della proprietà confinante capannone censito al Fg. 30 mappale 232 e Fg. 30 mappale 231 sub. 5.

4 Consistenze

Con verifica delle consistenze già determinate in sede di valutazione in data 2015, si elencano le consistenze relative al solo compendio immobiliare in capo alla ditta Stabilimenti Italiani Gavarry S.P.A.

Superficie complessiva lotto

mappale 231 mq. 7.238,00 (ente urbano di cui al Tipo Mappale del 07/07/2004 Prat. SV123640)

mappale 233 mq. 5,00 (ente urbano impianto meccanografico del 23/12/1975)

Superficie complessiva **mq. 7.243,00**

Volume complessivo compendio immobiliare mappale 231 subb. 3-6-7

Piano terra mc. 15.761,00

Piano primo mc. 16.027,60

piano secondo mc. 3.539,30

piano terzo mc. 2.588,30

piano sottotetto mc. 943,80

Volume complessivo **mc. 38.860,00**

5 Stima in base al valore di trasformazione

Viene determinato il valore del compendio come sopra dimensionato mediante stima del valore per trasformazione.

Il valore di trasformazione rappresenta il valore attribuibile ad un bene che può essere trasformato in uno o più beni, tale valore si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei beni ottenuti dalla trasformazione e i costi che un imprenditore puro in condizioni di ordinarietà dovrebbe sostenere per effettuare la trasformazione.

Allo stato attuale presso l'area del Distretto DT2 pari a 8.129 mq ca. con attuazione di PUO (Piano Urbanistico Operativo), limitatamente al lotto mappali 231 e 233, con demolizione dei volumi esistenti è fattibile la ricostruzione nel limite del 50% degli stessi con cambio di destinazione da produttivo a residenziale e commerciale.

A- Ricavi attesi

Prevedendo la realizzazione di solo volume fuori terra ammesso per il distretto DT2, con la realizzazione di fabbricato ad uso residenziale e commerciale sviluppato su cinque piani fuori terra e con applicazione degli attuali prezzi di mercato per le nuove costruzioni ubicate nelle vicinanze come determinato dall'analisi dei comparabili di cui all'allegato C , si possono assumere i seguenti valori unitari , anche tenuto conto che il PUC prevede di riservare all'edilizia convenzionata almeno un 10% della superficie residenziale, valori medi pari a:

- €/mq. 2.900,00 ad uso residenziale (valore atteso superiore comparabile a valore massimo categoria catastale A/2)
- €/mq. 1.900,00 ad uso commerciale (valore atteso superiore a comparabile b)

50% di mc. 38.860,00 = mc. 19.430,00
superficie edificabile mc. 19.430,00/ h. mt. 3,00 = mq. 6.476,67

di cui
mq. 500,00 ad uso commerciale
mq. 5.976,67 ad uso residenziale

La valutazione non comprende l'edificazione di unità accessorie quali cantine e posti auto individuando il valore dell'area mediante demolizione e ricostruzione dell'esistente ome prescritto dalle norme attuative vigenti.

Con l'applicazione dei fattori sopra proposti si ottiene un ammontare dei ricavi attesi dall'intervento per demolizione e ricostruzione pari a € 18.282.333,33 come dal calcolo sotto riportato:

dstinazione	superficie	p.u.	totali
destinazione commerciale	500	1.900,00	950.000,00
residenziale	5976,67	2.900,00	17.332.333,33
Totale A ricavi attesi			18.282.333,33

I comparabili desunti da recenti atti per immobili nelle immediate vicinanze, per fabbricati esistenti , indicano il valore atteso di vendita. Tale valore unitario, maggiorato per caratteristiche di nuova costruzione, risultano compresi nei valori presenti in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Agenzia delle Entrate, Provincia di Savona, Comune di Albisola Superiore, fascia di zona centrale, Codice zona B1 Microzona 1, secondo semestre 2023.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2600	3800	L	9	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2750	L	8	9	L
Box	Normale	2000	3000	L	6	7	L
Ville e Villini	Normale	3000	4300	L	10	11	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	860	1300	L	3	4,5	L
Negozi	Normale	1700	2500	L	9	10	L

B- Costi di demolizione e ricostruzione attesi

Viene di seguito determinato il valore complessivo dei costi di demolizione e costruzione di fabbricato ad uso commerciale e residenziale mediante applicazione dei prezzi contenuti nel Prezzario Regione Liguria, anno 2024, aggiornamento al 27/12/2023 e mediante analisi dei costi non definiti alle quantità di progetto di cui ai ricavi attesi.

Rif. Prezzario	descrizione	u.m.	quantità	p.u.	totali
NP.01	piazzamento cantiere	a corpo		150000	150.000,00
20.A05.A11.011	demolizioni	mc/wpp	38860	11,62	451.553,20
25.A15.G10.011	conferimento a discarica	t	13601	33,94	461.617,94
NP.02	preparazione dell'area	a corpo			500.000,00
15.A10.A37.010	scavo di fondazione	mc.	2590,67	23,06	59.740,77
25.A15.G10.016	conferimento a discarica	mc.	3367	25,72	86.599,24
99.A01.A10.030	costo di costruzione volume f.t.	mc/wpp	19430	486,86	9.459.689,80
NP.03	sistemazioni esterne e allacci	a corpo			500.000,00
	Progetto-DL-Coordinamento 8%	a corpo			756.775,18
	Contributo di concessione edilizia per nuove costruzioni tariffa TR – C5.2b	mq.	6476,67	142,59	923.507,90
					13.349.484,04
	oneri finanziari 3,00%				428.974,52
	utile d'impresa 10%				1.334.948,40
	totale B – Costi attesi				15.113.406,96

Valore immobiliare

Il valore immobiliare viene determinato in:

$$A \text{ ricavi attesi} - B \text{ costi attesi} = \text{€} 18.282.333,33 - \text{€} 15.113.406,38 = \text{Valore immobiliare €} 3.168.926,38$$

6 Considerazioni e conclusioni

Il mercato immobiliare ed il comparto dell'edilizia nelle costruzioni, dalla data di redazione della perizia iniziale anno 2015 alla data odierna ha subito sensibili cambiamenti.

La stagnazione economica, i tassi di interesse elevati con difficoltà di accesso al credito, i conflitti e l'instabilità socio economica con rincari delle materie prime e conseguente aumento del costo di costruzione, hanno condizionato il mercato immobiliare.

I costi attesi praticati e valutati nell'anno 2015, con riferimento al Costo di Costruzione di un fabbricato Residenziale, hanno subito una variazione percentuale ISTAT pari ad un aumento del 23,5%, di contro i ricavi e le recenti contrattazioni hanno subito una contrazione delle disponibilità di spesa con conseguente diminuzione dei prezzi immobiliari.

La sottoscritta, sulla scorta delle motivazioni sopra esposte, delle analisi espletate e dei valori ricercati, ha determinato il valore del compendio immobiliare pari a **€. 3.168.926,38.**

Il valore offerto dalla è pari a **€. 3.300.000,00** superiore al valore determinato in ragione del +3,97%.

A parere della sottoscritta il differenziale, marginale rispetto alla valutazione, è stato valutato dalla Società offerente nell'ottica di una futura ripresa del mercato immobiliare in prospettiva del taglio dei tassi di interesse più volte annunciato e della diminuzione dell'inflazione con probabile futuro aumento dei valori immobiliari.

La società nella determinazione dell'offerta e del piano finanziario di intervento avrà imputato discrezionalmente costi ed l'utile d'impresa sulla base dei propri obiettivi e progetti futuri.

Si ritiene, pertanto, che il prezzo di cui all'offerta ricevuta in data 07 agosto 2024 (Allegato E) pari a € 3.300.000,00 in riferimento al compendio immobiliare oggetto di stima, sia congruo in quanto ricade in un intorno ritenuto coerente (+/-10%) rispetto all'andamento del mercato immobiliare.

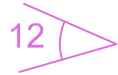
Savona 27 agosto 2024.

Geom. Elena Schiappacasse

INDIVIDUAZIONE
FOTOGRAFICA

allegato A

ALTRA U.I.U
MAPP. 232



CORTE ESCLUSIVA
MAPP. 231



MAPP. 231



**studio tecnico geometra
elena schiappacasse
piazza del popolo 2.2 17100 savona
tel. 019815577 p.i. 01657960090**



**studio tecnico geometra
elena schiappacasse
piazza del popolo 2.2 17100 savona
tel. 019815577 p.i. 01657960090**



**studio tecnico geometra
elena schiappacasse
piazza del popolo 2.2 17100 savona
tel. 019815577 p.i. 01657960090**





COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE
PROVINCIA DI SAVONA

PUC

PIANO
URBANISTICO
COMUNALE

NORME DI CONGRUENZA
E SCHEDE PROGETTUALI
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

COORDINATORE GENERALE
Prof. Arch. Bruno Gabrielli

UFFICIO DEL PIANO
Arch. Danilo Demi
Arch. Pietro Cozzani
Arch. Federica Alcozer

STUDI IDROGEOLOGICI
Dott. Filippo Carieri

STUDI AGROFORESTALI
Dott. Agr. Fabrizio Del Nero

Testo aggiornato con Determinazione Dirigenziale DT 397 del 23.06.2023

Collaborazione
Ing. M. Letizia Di Vita
Settore Territorio e Infrastrutture

Coordinamento generale e progettazione
Arch. Adonai Apollaro
Dirigente Responsabile

DT 2. Area Gavarry⁶

identificazione

Il distretto di trasformazione individuato é composto da alcuni insediamenti produttivi e da due ampie aree non edificate e occupa una area di 37.897 mq.. La sua localizzazione all'interno del tessuto urbano di Albisola Capo ha portato a legare insieme, in un progetto unitario di riqualificazione e valorizzazione dei caratteri di Albisola, sia l'area che dovrà essere dismessa dell'impianto produttivo della Gavarry, ormai incompatibile con le funzioni del contesto, sia le due aree libere.

La presenza di queste due aree non insediate, di notevoli dimensioni, rappresenta una risorsa da salvaguardare e valorizzare, nell'ottica di un recupero dell'identità paesistica di Albisola, e di un rilancio dal punto di vista turistico.

esiti da conseguire

Il distretto deve essere oggetto di un intervento di riqualificazione complessivo, che sappia valorizzare le caratteristiche proprie dell'area e ridefinire il proprio ruolo rispetto al contesto, attraverso precise regole morfologiche definite dal piano.

In particolare l'intervento di trasformazione dovrà:

- bonificare e riqualificare le aree oggi occupate dagli insediamenti industriali della Gavarry, attraverso la sostituzione dei manufatti industriali oggi in funzione. Tale intervento di riqualificazione dovrà essere organizzato in modo da ricostituire un tessuto urbano complesso;
- salvaguardare e valorizzare le ampie aree ancora libere di Albisola Capo, in particolare l'area verde alle spalle della Gavarry;
- promuovere lo sviluppo turistico di Albisola Superiore attraverso una offerta di qualità nelle strutture ricettive ed una proposta specifica legata alla tutela di un'area unica;

indicazioni progettuali

L'intervento progettuale deve ricostituire un tessuto urbano a tutti gli effetti, attraverso una edificazione compatibile con i caratteri morfologici e dimensionali del contesto, ma contemporaneamente salvaguardare la maggiore superficie possibile di spazi liberi.

Si conferma l'ipotesi di previsione di un tracciato viario che attraversi l'area in direzione sud – nord.

Gli schemi di sviluppo della rete viaria, da inserire nel Piano Urbani del Traffico, sono approvati dalla Giunta comunale. A tali indicazioni dovrà attenersi lo schema di assetto urbanistico del distretto.

Dal punto di vista morfologico, l'intervento dovrà ricostruire il fronte urbano su Corso Ferrari; garantire le opportune connessioni viarie con il tessuto circostante; creare un adeguato reticolo viario di tipo veicolare, ciclabile e pedonale, con elevate caratteristiche di qualità urbana (progetto di suolo, spazi di sosta, fronti urbani, scelta delle finiture e dei materiali) ed ambientale (alberature, permeabilizzazione dei suoli).

In particolare dovrà essere attentamente progettata una rete di percorsi, pedonali e ciclabili, che sappia rapportarsi ai percorsi storici a margine dell'area, fino alla passeggiata lungo il litorale; dovranno inoltre essere messi a sistema gli spazi aperti esistenti e di progetto, nella loro complessità e pluralità attraverso un intervento che connetta questa area centrale con le funzioni al contorno, sia con il tessuto residenziale, sia con le aree pubbliche che si trovano a nord verso la linea ferroviaria, con il polo scolastico e il parco archeologico.

⁶ Normativa del distretto modificata con aggiornamento 3/2019, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30.09.2019 e concluso con DT/227/2022 del 03-05-2022

destinazioni d'uso

Le funzioni ammissibili sono:

- turistico ricettivo (RI), escluso 7.4.4
- residenziale (RE)
- commerciale (SC – SCT) escluso 7.3.3 e 7.3.4;
- servizi di “quartiere” (SE) 7.6.1 e 7.6.2 e attrezzature (AIP), in particolare parcheggi, escluso 7.7.6, 7.7.7.

Per la parte più interna si prevede un albergo connesso alla residenza, ma l'intervento dovrà garantire e salvaguardare il significativo spazio aperto tuttora presente, attraverso la progettazione di spazi aperti di pertinenza dell'albergo stesso, ma anche verde di connessione con il complesso scolastico ed il parco archeologico più a nord.

Dovranno essere realizzate opportune aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso o in sottosuolo.

modalità di intervento

Il distretto trasformazione potrà attuarsi:

- per mezzo di uno o più PUO, estesi almeno ad un settore o un sub-settore;
- per mezzo di Permesso di costruire convenzionato esteso ad almeno un subsettore, qualora venga rispettato lo schema di sviluppo della rete viaria pubblica approvato dalla Giunta comunale e nel rispetto degli standard obbligatori;

Qualora venga richiesta la modifica dello schema di sviluppo della rete viaria, approvato dalla Giunta comunale, considerata la complessità dimensionale e funzionale dell'area si richiede comunque la redazione di un nuovo Schema di Assetto Urbanistico esteso all'intero distretto, anche per garantire la tenuta del progetto all'interno di una attuazione distinta per fasi e tempi diversi.

Nelle more dell'attuazione del distretto sono consentiti parcheggio a raso o interrati nel rispetto delle opere infrastrutturali indicate nella scheda – norma e nell'esemplificazione progettuale del distretto.

Le volumetrie esistenti presenti nel settore 2 - regolarmente autorizzate all'entrata in vigore del PUC - possono essere demolite ed i relativi volumi possono essere trasferiti nelle zone di concentrazione volumetrica, meglio ubicati all'interno del distretto anche mediante accorpamento, sempre nel rispetto del disegno infrastrutturale.

norme geotecniche ed idrogeologiche:

Zona A1 della carta della Suscettività geotecnica d'uso

Il distretto DT2 ricade nelle aree individuate nel Piano redatto ai sensi del D.L 180/98 convertito in L. 267/1998 come fascia C e fascia B – ambito B0 del Torrente Riobasco.

Al fine di garantire la permeabilità del suolo, per tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione o demolizione con ricostruzione è obbligatorio l'uso di pavimentazioni drenanti per almeno il 30% della superficie totale dei singoli interventi”;

Norme per il livello attuativo

L'indagine geologica dovrà comprendere:

- esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione per la ricostruzione della stratigrafia e dell'andamento dei vari livelli;
- per interventi di particolare incidenza sul terreno sono richiesti sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro ed in laboratorio, funzionali alla tipologia del progetto; prove SPT, prove di permeabilità e prove di laboratorio su campioni per la definizione dei parametri per il calcolo delle strutture;
- natura granulometrica dei depositi fluviali e marini
- controllo della falda per cui sono necessarie misurazioni periodiche con piezometri in foro;
- è necessario verificare le possibili interferenze tra le opere in progetto e gli edifici esistenti al contorno.

Norme per il livello esecutivo

Non sono ammessi interventi non regolamentati da piani operativi. Le indagini geologiche di progetto si atterrano alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.

norme transitorie

Sino all'approvazione del PUO sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie utile. Per interventi di adeguamento delle attività produttive, è consentita la copertura del cortile centrale interno all'area della Gavarry, con una altezza totale che non superi la linea di gronda attuale degli edifici laterali (più bassi dell'edificio di testata). Questo volume non verrà mai conteggiato ai fini della nuova edificazione.

Le eventuali volumetrie demolite possono essere ricostruite in aderenza ad edifici esistenti sul confine del Distretto di Trasformazione.

Sono inoltre confermate le destinazioni d'uso esistenti, ovvero quelle regolarmente autorizzate.

Scheda⁷	2. Area Gavarry. Distretto di trasformazione
---------------------------	--

parametri urbanistici ed edilizi

settore 1: area Gavarry

dimensione settore 1	8.850 mq ca.
strumento d'attuazione	PUO
funzioni ammesse	<ul style="list-style-type: none">- residenza libera e convenzionata- tipologie residenziali orientate alla domanda di abitazione per gli anziani- turistico ricettiva- esercizi commerciali ai piani terra- laboratori artigianali legati alla ceramica- servizi pubblici o ad uso pubblico- studi professionali, uffici in locali d'abitazione- parcheggi anche interrati

Nel caso si addivenga alla demolizione e ricostruzione dell'attuale volume, lo stesso non dovrà superare il 50% di quello esistente e la sua collocazione dovrà essere tale da garantire una congrua distanza dall'Aurelia in modo da poter garantire uno spazio verde urbano che dia respiro all'asse viario.

La viabilità di collegamento dall'Aurelia alla via ad essa parallela e retrostante l'attuale fabbrica deve presentare caratteristiche dimensionali da controviale alberato.

Il dimensionamento delle altezze dovrà essere differenziato in modo da garantire una permeabilità visiva all'area (tre, quattro piani max). Il PUO dovrà farsi carico di individuare soluzioni progettuali volte a migliorare l'innesto con l'Aurelia, in particolare garantendo il mantenimento, se non l'arretramento, dell'attuale fronte in favore di spazi da adibire a verde urbano.

settore 2: area ex Gasometro

dimensione settore 2	29.047 mq ca. così suddivisi: sub settore 2.1 6.384 mq. c.a. sub settore 2.2 18.470 mq. c.a. sub settore 2.3 4.193 mq. c.a.
strumento d'attuazione	<ul style="list-style-type: none">- PUO;- Permesso di costruire convenzionato, esteso ad almeno un sub settore, qualora vengano rispettati gli standard obbligatori e lo schema di sviluppo della rete viaria approvato dalla Giunta Comunale
funzioni ammesse:	<ul style="list-style-type: none">- turistico ricettiva- residenza

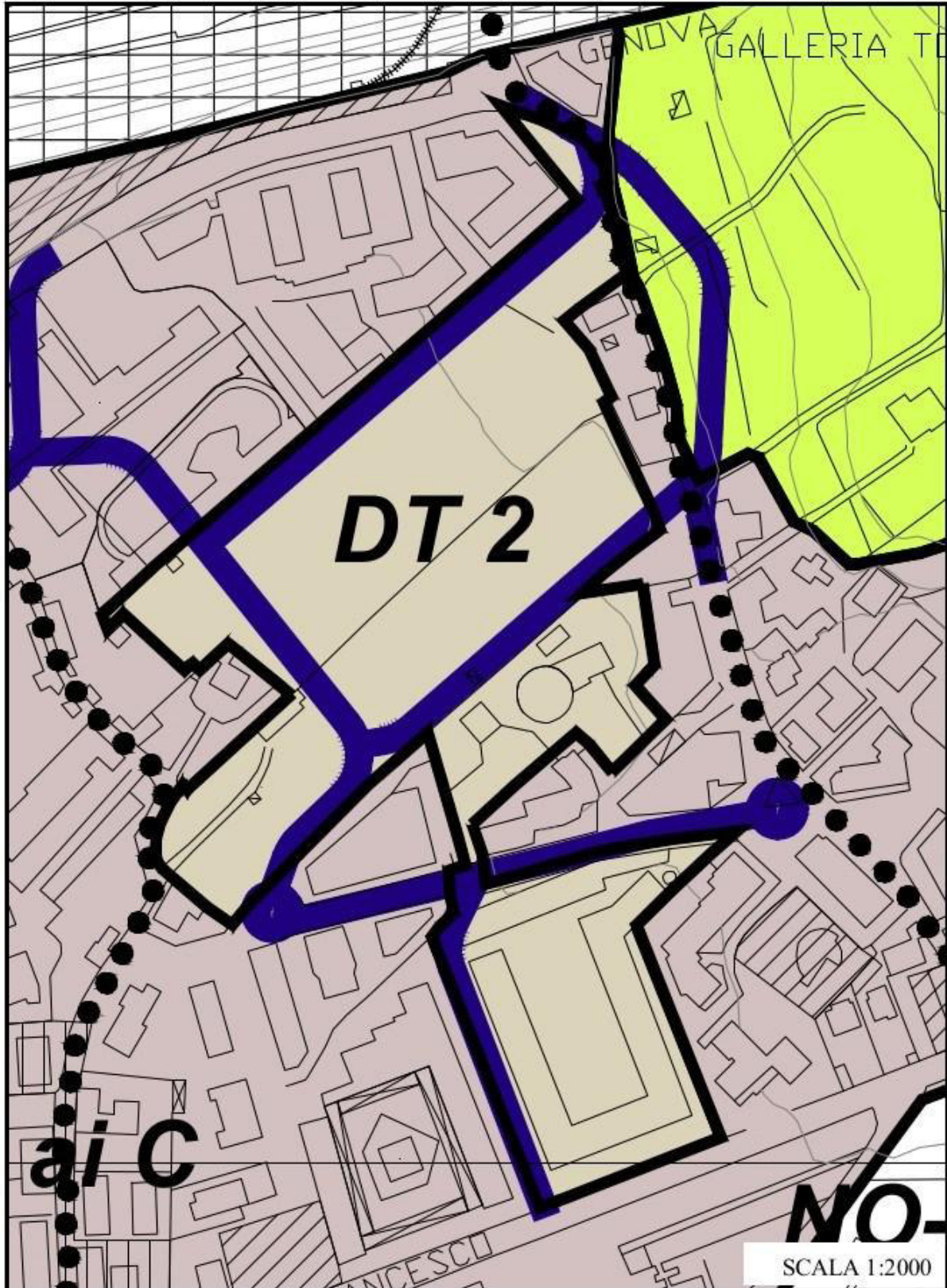
⁷ Scheda modificata con aggiornamento 3/2019, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30.09.2019 e concluso con DT/227/2022 del 03-05-2022

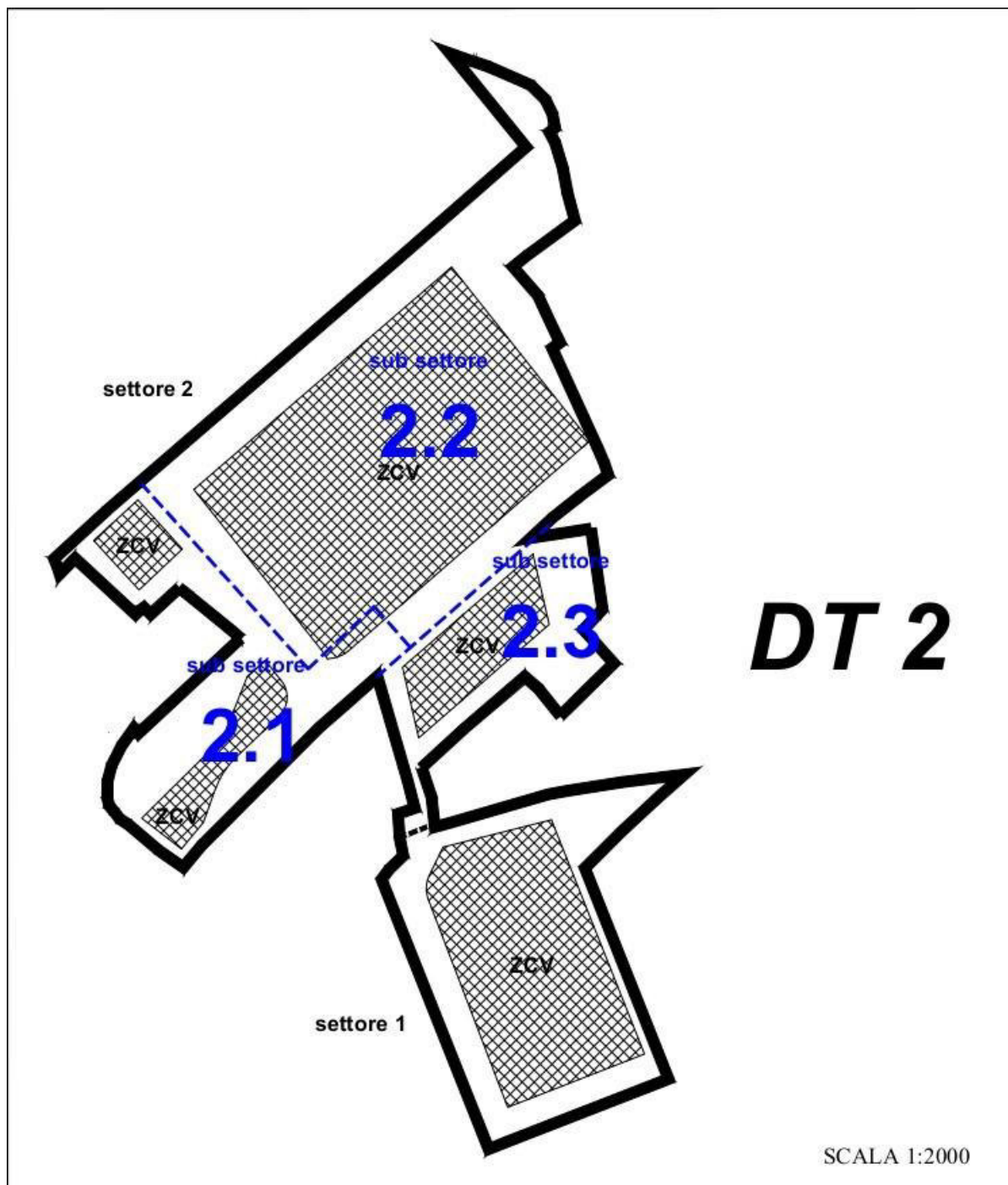
	<ul style="list-style-type: none">- esercizi commerciali al piano terra- verde pubblico attrezzato- parcheggio privato- parcheggio pubblico o ad uso pubblico- servizi pubblici o ad uso pubblico (art.7 pnt. 7.6)
superficie lorda utile max	- residenza (max 60 % della s.l.u. totale) per ogni singolo sub settore
densità massima	25.000 mc così suddivisi: sub settore 2.1 4.132 mc. c.a. sub settore 2.2 17.007 mc. c.a. sub settore 2.3 3.861 mc. c.a.

Limitatamente al settore 2.1 è consentita una ulteriore edificazione non superiore a 600 mc. esclusivamente nell'ipotesi di realizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di cui al punto 7.6 del precedente art. 7 realizzati come dotazione a standard urbanistici cui al D.M. 1444/68

h massima 14 m (4 piani fuori terra)

Fino all'approvazione del PUO o del Permesso di costruire convenzionato, sugli edifici esistenti compatibili con le destinazioni d'uso di settore è consentita la ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione, con ampliamento fino al 10% del volume legittimamente esistente, unicamente per motivate ragioni di adeguamento igienico sanitario.





ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 180.000,00 €, ubicato nel comune di Albisola Superiore (SV), VIA DEI BAGNOLO 6, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 29 mapp. 651 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,92 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 01/2023 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Albisola Superiore (SV), VIA GIOVANNI XXIII 17, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 29 mapp. 842 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 52,65 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2023 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Albisola Superiore (SV), VIA AL MARE 5a, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 29 mapp. 226 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 47,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2023 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Albisola Superiore (SV), VIA ARTURO MARTINI 9, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 30 mapp. 135 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 49,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2023 al prezzo di 170.000,00 €, ubicato nel comune di Albisola Superiore (SV), VIA DE REGE 13, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 29 mapp. 190 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 77,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

1. Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie (s) dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E
Data DATO	03/2023	01/2023	04/2023	09/2023	07/2023
Prezzo PRZ (€)0	180.000,00	155.000,00	140.000,00	130.000,00	170.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0	78,92	52,65	47,00	49,00	77,00

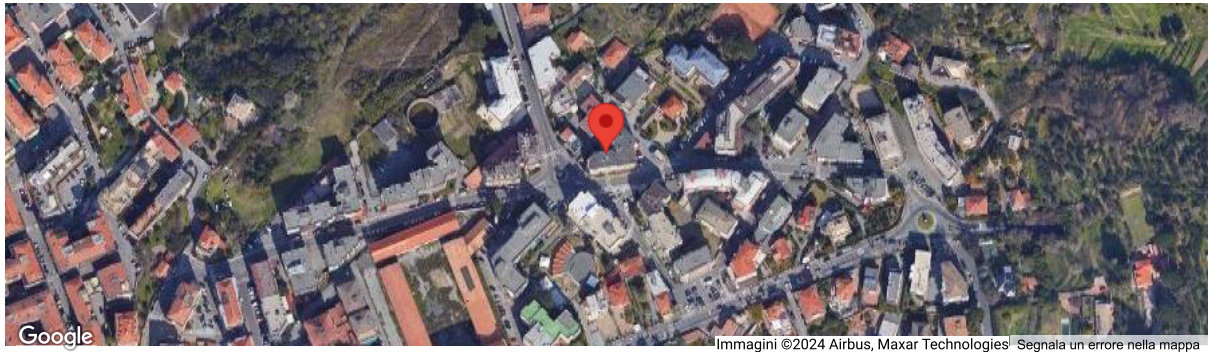
pMED (€/mq)0	2.280,79	2.943,97	2.978,72	2.653,06	2.207,79
--------------	----------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \text{€ } 2.544,57$$

Arrotondabile ad € 2.500

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. PER RES



Immagini ©2024 Airbus, Maxar Technologies Segnala un errore nella mappa



© 2024 Google Segnala un problema

Latitudine 44.33281537

Longitudine 8.51738766

Indirizzo VIA DEI BAGNOLO, 6

Anno 2023

Mese 3

Comune Albisola Superiore

Foglio 29

Mappale 651

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 2

Unità **Residenziale**

Categoria **C02**

Consistenza **7 mq**

Settore **PER**

Zona OMI **B1**

Quota **100%**

Superficie stimata **7,70 m²**

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **77 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **B1**

Quota **100%**

Superficie stimata **77,00 m²**



Sup. Commerciale
78,92 m²



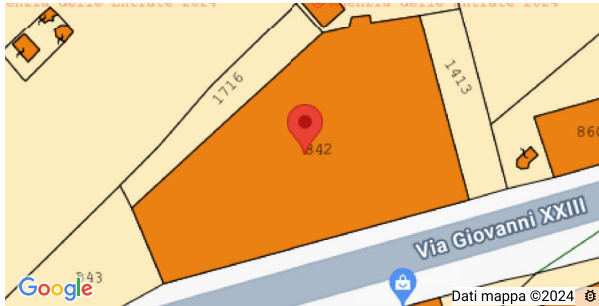
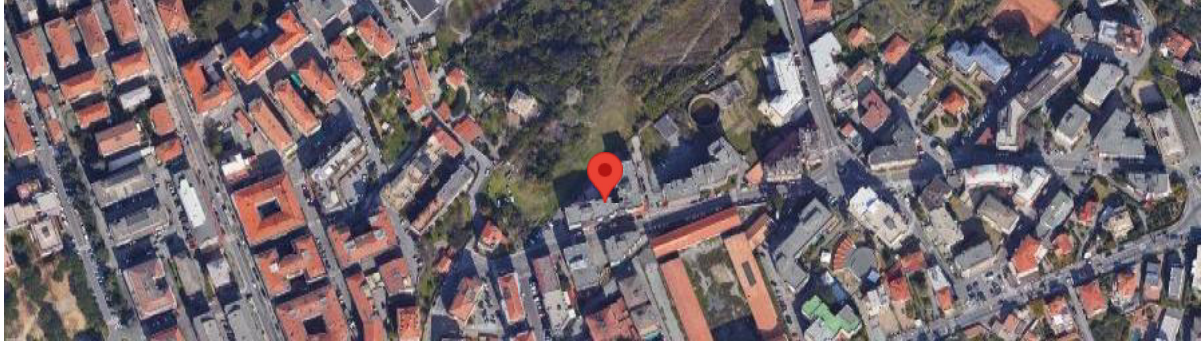
Prezzo
€ 180.000,00



Prezzo medio
2.280,79 €/m²

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. PER RES



Latitudine 44.332508

Longitudine 8.5151165

Indirizzo VIA GIOVANNI XXIII, 17

Anno 2023

Mese 1

Comune Albisola Superiore

Foglio 29

Mappale 842

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 2

Unità **Residenziale**

Categoria **C02**

Consistenza **6 mq**

Settore **PER**

Zona OMI **B1**

Quota **100%**

Superficie stimata **6,60 m²**

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **51 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **B1**

Quota **100%**

Superficie stimata **51,00 m²**



Sup. Commerciale
52,65 m²



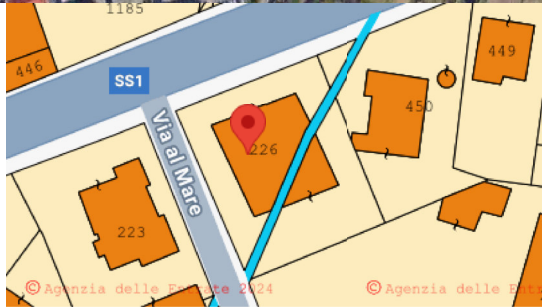
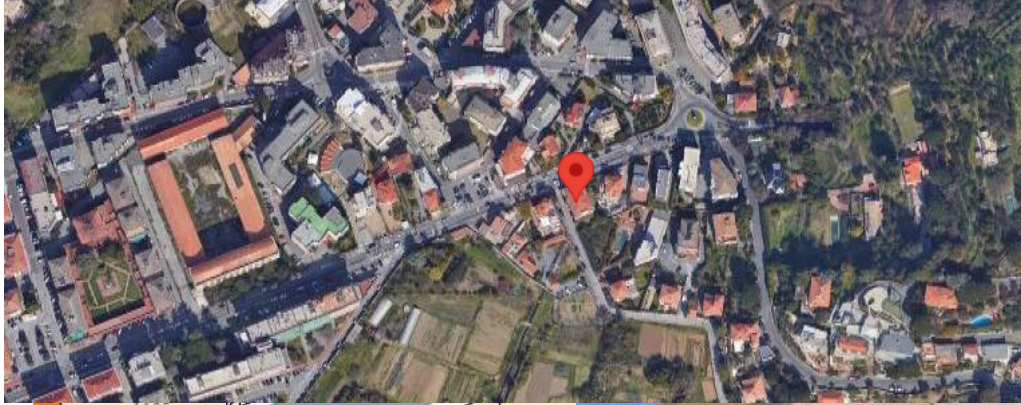
Prezzo
€ 155.000,00



Prezzo medio
2.943,97 €/m²

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. RES



Latitudine 44.33193739

Longitudine 8.51901095

Indirizzo VIA AL MARE, 5a

Anno 2023

Mese 4

Comune Albisola Superiore

Foglio 29

Mappale 226

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 1

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **47 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **B1**

Quota **100%**

Superficie stimata **47,00 m²**



Sup. Commerciale
47,0 m²



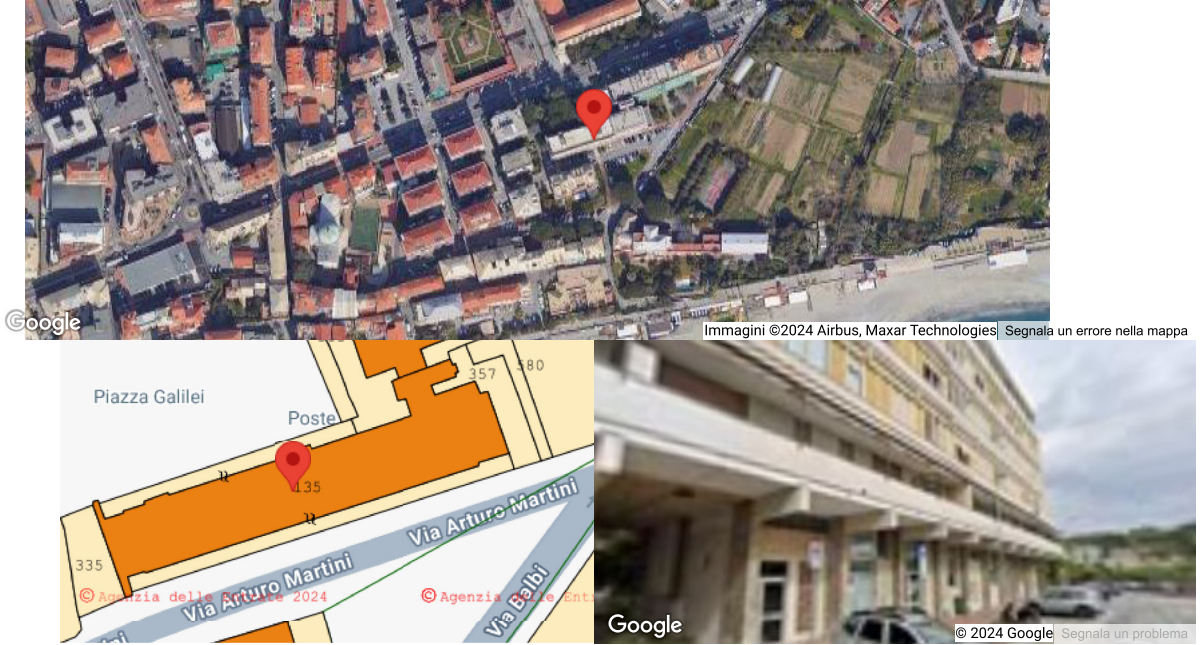
Prezzo
€ 140.000,00



Prezzo medio
2.978,72 €/m²

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. RES



Latitudine 44.3309126

Longitudine 8.51624372

Indirizzo VIA ARTURO MARTINI, 9

Anno 2023

Mese 9

Comune Albisola Superiore

Foglio 30

Mappale 135

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 1

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **49 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **B1**

Quota **100%**

Superficie stimata **49,00 m²**



Sup. Commerciale
49,0 m²



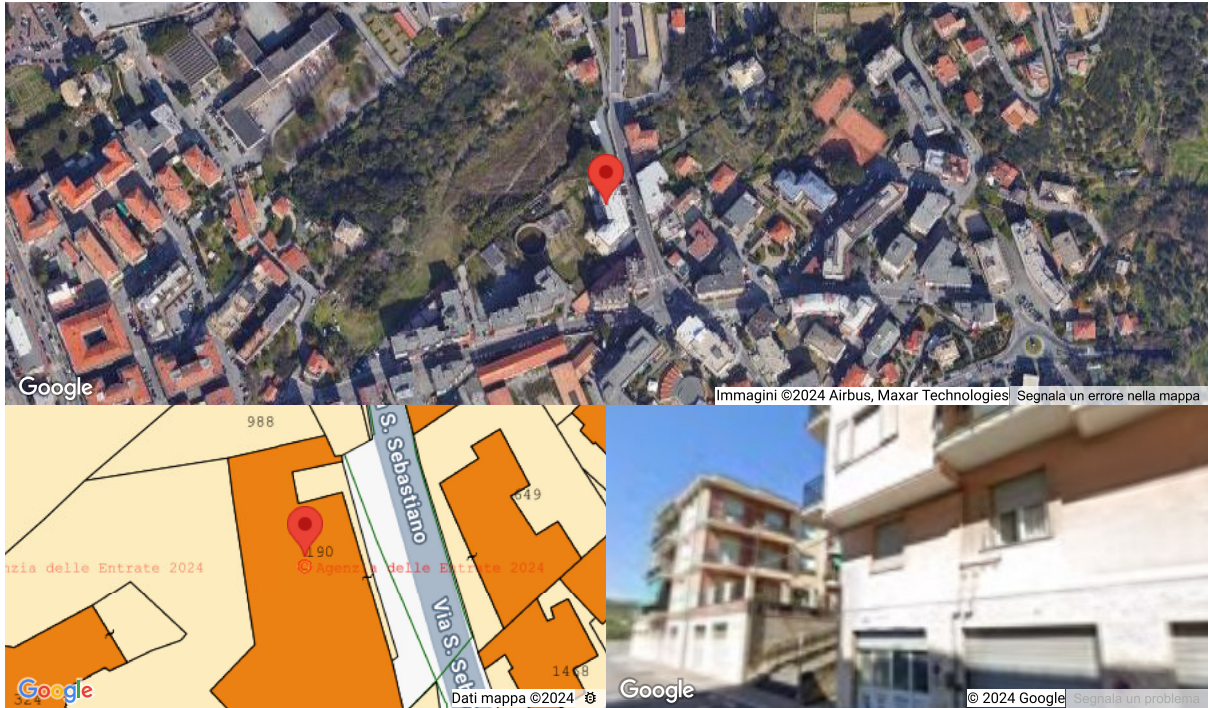
Prezzo
€ 130.000,00



Prezzo medio
2.653,06 €/m²

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. RES



Latitudine 44.3332345

Longitudine 8.5165187

Indirizzo VIA DE REGE, 13

Anno 2023

Mese 7

Comune Albisola Superiore

Foglio 29

Mappale 190

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 1

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **77 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **B1**

Quota **100%**

Superficie stimata **77,00 m²**



Sup. Commerciale
77,0 m²



Prezzo
€ 170.000,00



Prezzo medio
2.207,79 €/m²

ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. “Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 01/2023 al prezzo di 215.000,00 €, ubicato nel comune di Albisola Superiore (SV), PIAZZA S. CATERINA 1R, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 30 mapp. 196 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 142,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 200.000,00 €, ubicato nel comune di Albisola Superiore (SV), CORSO FILIPPO FERRARI 172, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 30 mapp. 339 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 97,75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

1. Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

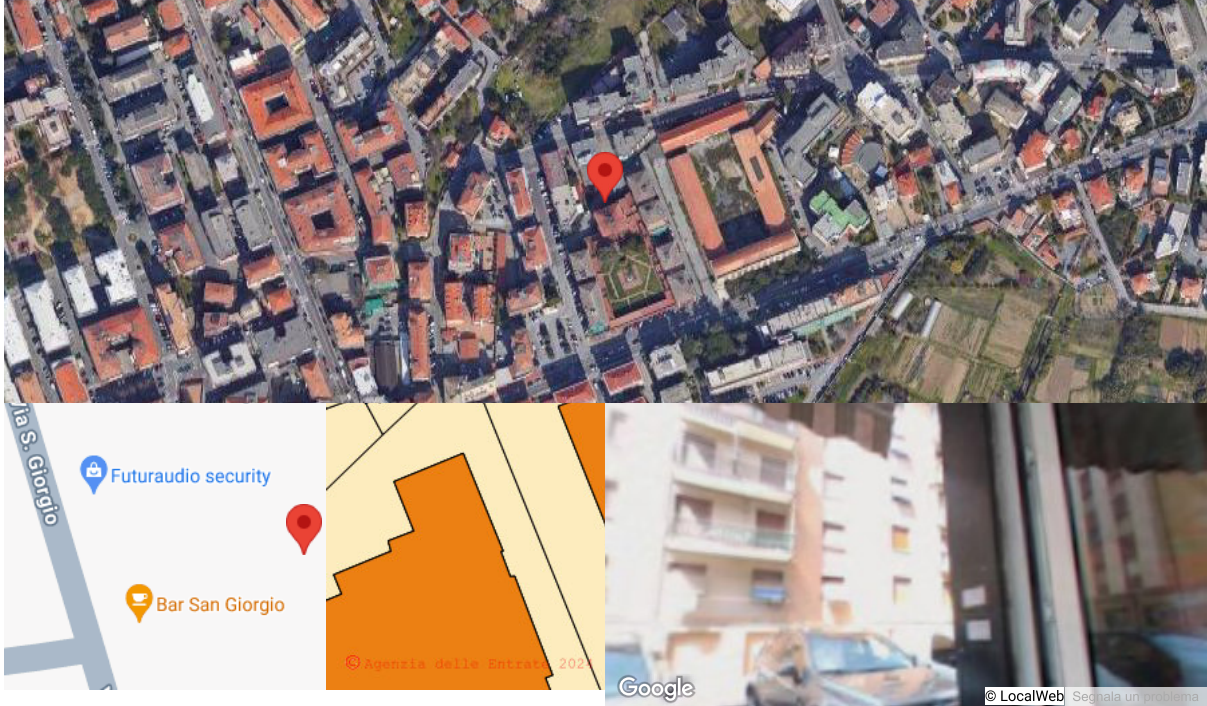
Prezzo e Caratteristiche	A	B
Data DATO	01/2023	02/2024
Prezzo PRZ (€)0	215.000,00	200.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0	142,60	97,75

pMED (€/mq)0	1.507,71	2.046,04
--------------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \frac{215.000,00 + 200.000,00}{142,60 + 97,75} = \frac{415.000,00}{240,35} = \text{€ } 1.726,65 \quad \text{Arrotondabile ad € } 1.700$$

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. TCO TCO



Latitudine 44.33190018

Longitudine 8.51504463

Indirizzo CATERINA, 1R

Anno 2023

Mese 1

Comune Albisola Superiore

Foglio 30

Mappale 196

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 2

Unità **Commerciale**

Categoria **C01**

Consistenza **62 mq**

Settore **TCO**

Zona OMI **B1**

Quota **100%**

Superficie stimata **71,30 m²**

Unità **Commerciale**

Categoria **C01**

Consistenza **62 mq**

Settore **TCO**

Zona OMI **B1**

Quota **100%**

Superficie stimata **71,30 m²**



Sup. Commerciale
142,6 m²



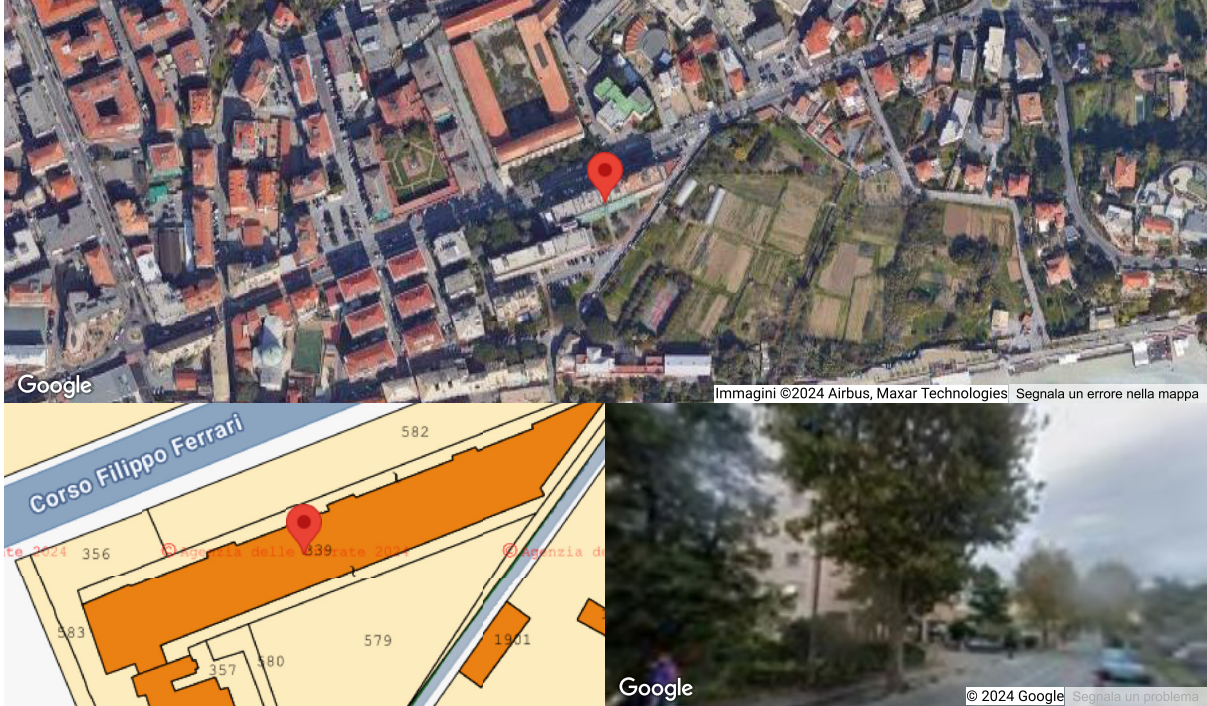
Prezzo
€ 215.000,00



Prezzo medio
1.507,71 €/m²

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. tco



Latitudine 44.33124857

Longitudine 8.51678789

Indirizzo CORSO FILIPPO FERRARI, 172

Anno 2024

Mese 2

Comune Albisola Superiore

Foglio 30

Mappale 339

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 1

Unità **Commerciale**

Categoria **C01**

Consistenza **85 mq**

Settore **TCO**

Zona OMI **B1**

Quota **100%**

Superficie stimata **97,75 m²**



Sup. Commerciale
97,75 m²



Prezzo
€ 200.000,00



Prezzo medio
2.046,04 €/m²

allegato D



N=-14400

E=-33900

27-Ago-2024 15:36:44
Protocollo pratica T163174/2024

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: (SV) ALBISOLA SUPERIORE
Foglio: 30

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2024

Dati della richiesta	Comune di ALBISOLA SUPERIORE (Codice:A166)
Catasto Terreni	Provincia di SAVONA
	Foglio: 30 Particella: 231

Area di enti urbani e promiscui dal 07/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	30	231		-	ENTE URBANO	82 14				Tipo Mappale del 07/07/2004 Pratica n. SV0123640 in atti dal 07/07/2004 (n. 123640.1/2004)
Notifica						Partita		1		

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A166 - Foglio 30 - Particella 231/

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	30	231		-	ENTE URBANO	82 14				Impianto meccanografico del 23/12/1975
Notifica						Partita		1		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/08/2024

Dati della richiesta	Comune di ALBISOLA SUPERIORE (Codice:A166)
Catasto Terreni	Provincia di SAVONA
	Foglio: 30 Particella: 233

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	30	233		-	ENTE URBANO	00 05				Impianto meccanografico del 23/12/1975
Notifica						Partita		1		

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A166 - Foglio 30 - Particella 233/

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0128338 del 08/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Albisola Superiore

Corso Ferrari

civ. 159

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 231

Subalterno: 5

Compilata da:
Mordeglia Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cuneo

N. 561

Scheda n. 1 Scala 1:500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/08/2024 - Comune di ALBISOLA SUPERIORE(A166) - < Foglio 30 - Particella 233 - Subalterno 5 - Uiu graffiata
CORSO FILIPPO FERRARI n. 159 Piano T-1 - 2-3

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0128338 del 08/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Albisola Superiore

Corso Ferrari

civ. 159

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 231

Subalterno: 5

Compilata da:

Mordeglia Marco

Iscritto all'albo:

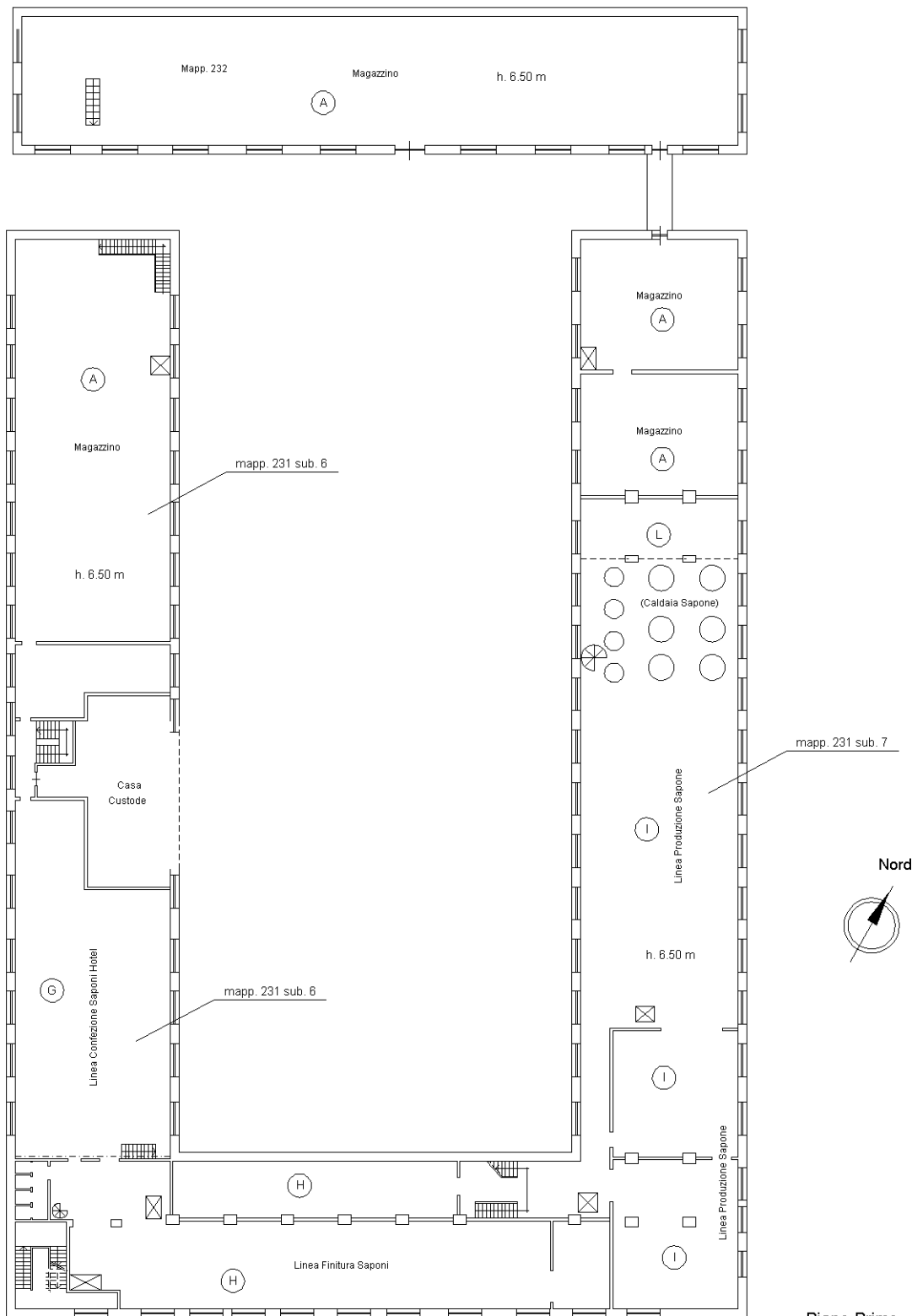
Geometri

Prov. Cuneo

N. 561

Scheda n. 2

Scala 1:500



Piano Primo

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0128338 del 08/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Albisola Superiore

Corso Ferrari

civ. 159

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 231

Subalterno: 5

Compilata da:

Mordeglia Marco

Iscritto all'albo:

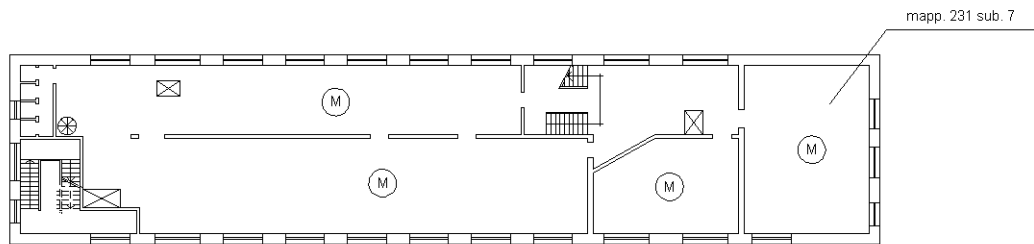
Geometri

Prov. Cuneo

N. 561

Scheda n. 3

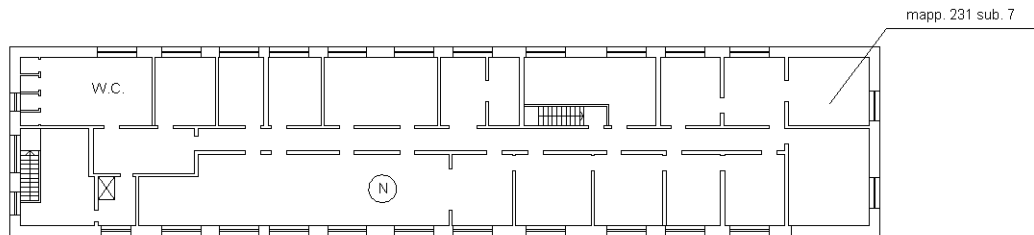
Scala 1:500



Piano Secondo

(produzione e linea reparto profumeria)

h. 4,70 m



Piano Terzo

(Uffici e Direzione)

h. 3,40 m

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0128338 del 08/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Albisola Superiore

Corso Ferrari

civ. 159

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 231

Subalterno: 5

Compilata da:

Mordeglia Marco

Iscritto all'albo:

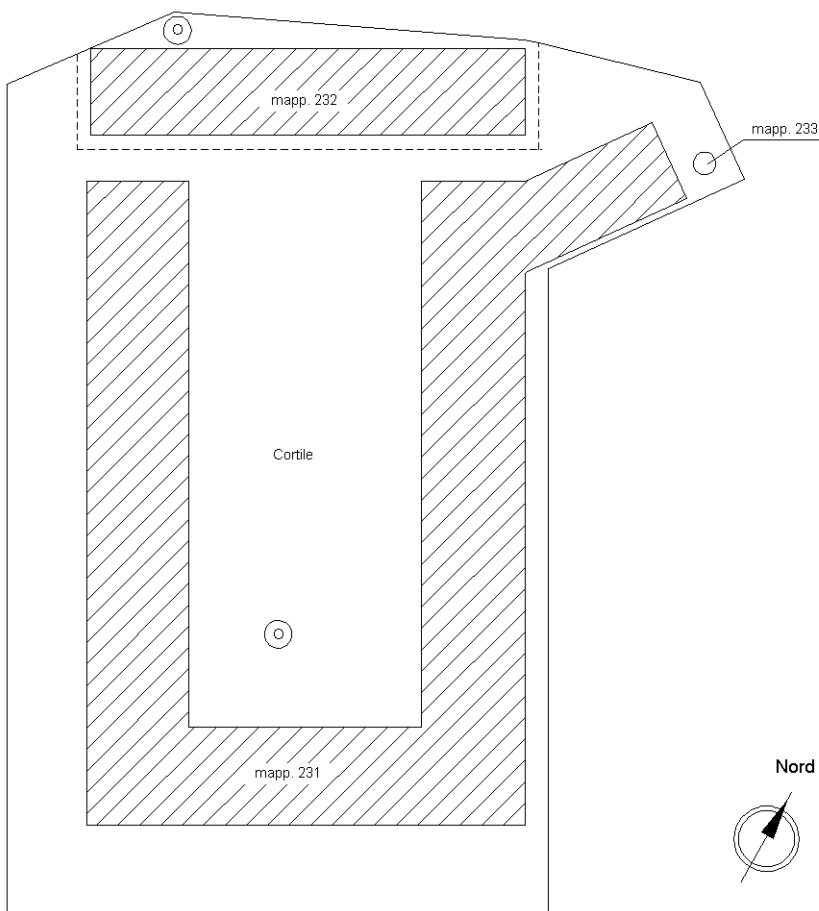
Geometri

Prov. Cuneo

N. 561

Scheda n. 4

Scala 1:1000



Piano Terra

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/08/2024 - Comune di ALBISOLA SUPERIORE(A166) - < Foglio 30 - Particella 233 - Subalterno 5 - Uiu graffiata CORSO FILIPPO FERRARI n. 159 Piano T-1 - 2-3

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2024

Dati della richiesta	Comune di ALBISOLA SUPERIORE (Codice:A166)
	Provincia di SAVONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 231 Sub.: 5

INT

	. 231/6 231/7 e 233
--	---------------------

Unità immobiliare dal 17/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		30	231 232 233	6 5 7			D/1				Euro 49.017,00	VARIAZIONE del 08/07/2004 Pratica n. SV0137079 in atti dal 17/07/2004 CLASSAMENTO DOCFA (n. 128338.1/2004)	
Indirizzo		CORSO FILIPPO FERRARI n. 159 Piano T-1 - 2-3											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. SV0137791 del 20/07/2004					Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A166 - Foglio 30 - Particella 231

Codice Comune A166 - Foglio 30 - Particella 232

Codice Comune A166 - Foglio 30 - Particella 233

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		30	231 233 232	6 5 7			D/1				Euro 43.840,00	VARIAZIONE del 08/07/2004 Pratica n. SV0128338 in atti dal 08/07/2004 DIV PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 24294.1/2004)	
Indirizzo		CORSO FERRARI n. 159 Piano T-1 - 2-3											
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
		00101020097*	(1) Proprieta' 1/1 del,fog. 30 mapp. 231/6 231/7 e 233
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/07/2004 Pubblico ufficiale NOT. FIRPO Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 37157 - UR Sede SAVONA (SV) Registrazione n. 3354 registrato in data 09/07/2004 - C/V - RETTIFICA DV 4656/2004 - Voltura n. 530.1/2005 - Pratica n. SV0005243 in atti dal 20/01/2005	

Situazione degli intestati dal 09/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 100/100 fino al 09/07/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/07/2004 Pubblico ufficiale NOT. FIRPO Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 37157 - UR Sede SAVONA (SV) Registrazione n. 3354 registrato in data 09/07/2004 - C/V Voltura n. 4656.1/2004 - Pratica n. SV0151895 in atti dal 20/08/2004	

Situazione degli intestati dal 08/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STABILIMENTI ITALIANI GAVARRY-SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE IN ALBISOLA SUPERIORE		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 09/07/2004
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 08/07/2004 Pratica n. SV0128338 in atti dal 08/07/2004 DIV PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 24294.1/2004)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		30	231 232 233	4									VARIAZIONE del 07/04/1992 Pratica n. SV0128338 in atti dal 08/07/2004 ESATTA RAPPRESENTAZIONE DEL CORTILE-PREALLINEAMENTO (n. 1620.1/1992)	
Indirizzo		CORSO FERRARI n. 159 Piano T-1 - 2-3												
Notifica							Partita				Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		30	232 231 233	4									VARIAZIONE del 15/07/1985 Pratica n. SV0128338 in atti dal 08/07/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO-PREALLINEAMENTO (n. 4817.1/1985)	
Indirizzo		CORSO FERRARI n. 159 Piano T-1 - 2-3												
Notifica							Partita				Mod.58			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/07/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STABILIMENTI ITALIANI GAVARRY-SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE IN ALBISOLA SUPERIORE		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 08/07/2004
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 15/07/1985 Pratica n. SV0128338 in atti dal 08/07/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO-PREALLINEAMENTO (n. 4817.1/1985)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 30 Particella 231 Subalterno 1; Foglio 30 Particella 231 Subalterno 2; Foglio 30 Particella 232 ; Foglio 30 Particella 233 ;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/08/2024

Dati della richiesta	Comune di ALBISOLA SUPERIORE (Codice:A166)
Catasto Fabbricati	Provincia di SAVONA
	Foglio: 30 Particella: 231 Sub.: 3

INTESTATO

1	STABILIMENTI ITALIANI GAVARRY-SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE IN ALBISOLA SUPERIORE	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 06/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		30	231	3			F/4					VARIAZIONE del 06/06/2013 Pratica n. SV0061380 in atti dal 06/06/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 15745.1/2013)	
Indirizzo		CORSO FILIPPO FERRARI n. 159 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta' prot. n. 61377 del 06/06/2013											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A166 - Foglio 30 - Particella 231

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/06/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		30	231	3			F/4					VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2010 Pratica n. SV0104701 in atti dal 29/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13399.1/2010)	
Indirizzo		CORSO FILIPPO FERRARI n. 159 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: aii 2010											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/08/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		30	231	3								VARIAZIONE del 15/07/1985 Pratica n. SV0128338 in atti dal 08/07/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO-PREALLINEAMENTO (n. 4817.1/1985)	
Indirizzo		CORSO FILIPPO FERRARI n. 159 Piano I											
Notifica							Partita				Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/07/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STABILIMENTI ITALIANI GAVARRY-SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE IN ALBISOLA SUPERIORE		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 15/07/1985 Pratica n. SV0128338 in atti dal 08/07/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO-PREALLINEAMENTO (n. 4817.1/1985)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 30 Particella 231 Subalterno 1; Foglio 30 Particella 231 Subalterno 2; Foglio 30 Particella 232 ; Foglio 30 Particella 233 ;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Roma 7 agosto 2024

Spett.le
Società Stabilimenti Italiani Gavarry S.r.l. in liquidazione
Corso Ferrari 159
17011 - Albisola Superiore (SV)
lg18.2023savona@pecliquidazionijudiziali.it
gavarry@pec-mail.it

Ill.mo Signor. Curatore
Dott. Franceri Vincenzo
Via Gramsci 44/6
17047 - Vado Ligure (SV)
studiofranceri@odcecsavona.legalmail.it

Oggetto: *Offerta vincolante, irrevocabile e incondizionata per l'acquisto dell'immobile sito in Albisola Superiore (SV), C.so Ferrari 159 identificato al catasto immobili del Comune di Albisola Superiore al foglio 30 part 231 sub 5*

Egregi Signori,

legale rappresentante ■ di seguito, l'“**Offerente**”),

premessi che:

- relativamente alla Società Stabilimenti Italiani Gavarry S.r.l. in liquidazione e concordato preventivo, con sentenza del Tribunale di Savona n.26 del 28.07.2023, è stata dichiarata l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale n.18/2023, curatore Dott. Vincenzo Franceri (di seguito la “**Procedura**”);
- fa parte del patrimonio della suddetta società Stabilimenti Italiani Gavarry S.r.l. in liquidazione e concordato preventivo l'immobile sito in Albisola Superiore (SV), C.so Ferrari 159, identificato al catasto immobili del Comune di Albisola Superiore al foglio 30 part 231 sub 5, costituito da tre capannoni disposti ad “U” intorno all'ampia corte, di cui quello frontistante la via Aurelia, che ospitava anche il corpo uffici e laboratorio, si compone di quattro piani f.t., mentre i restanti, già destinati a produzione e magazzinaggio, sono a due piani tranne un piccolo corpo laterale ad un piano (l'“**Immobile**”);
- in data 20.05.2024 l'Offerente ha presentato alla Procedura una proposta irrevocabile ai sensi dell'articolo 1329 del Codice Civile (di seguito, la “**Prima Offerta**”) per

l'acquisto della piena proprietà dell'Immobile, secondo quanto nella Prima Offerta indicato;

- la Prima Offerta era dichiarata irrevocabile fino al 05.08.2024;
- alla Prima Offerta _____ er un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto, duratura e valida fino al 05/08/2024 (la “**Garanzia**”);
- in data 02.07.2024, la Procedura ha trasmesso all’Offerente le indicazioni necessarie al fine di riformulare una nuova offerta (le “**Indicazioni**”).

Tanto premesso

in espressa considerazione delle Indicazioni, in integrale sostituzione della Prima Offerta e della Garanzia a questa allegata, a nuova conferma della volontà dell’Offerente,

la scrivente _____

_____ Vi sottopone la presente proposta irrevocabile ai sensi dell’articolo 1329 del Codice Civile (di seguito, l’“**Offerta**”) per l’acquisto della piena proprietà dell’Immobile sito in Albisola Superiore (SV), C.so Ferrari 159 identificato al catasto immobili del Comune di Albisola Superiore al foglio 30 part 231 sub 5, costituito da tre capannoni disposti ad “U” intorno all’ampia corte, di cui quello frontistante la via Aurelia, che ospitava anche il corpo uffici e laboratorio, si compone di quattro piani f.t., mentre i restanti, già destinati a produzione e magazzinaggio, sono a due piani tranne un piccolo corpo laterale ad un piano, secondo quanto in appresso indicato.

In particolare, con la presente Offerta, l’Offerente offre irrevocabilmente alla Procedura l’ammontare complessivo di € 3.300.000,00 (tre milioni trecento mila virgola zero zero), oltre imposte, quale prezzo per l’acquisto dell’Immobile, da corrispondersi come sarà previsto nella procedura di evidenza pubblica o all’atto di trasferimento da effettuarsi preferibilmente davanti ad un Notaio scelto dalla Procedura.

La presente Offerta tiene conto che, ai sensi dell’art. 217 del Codice della crisi d’impresa e dell’insolvenza (Decreto Legislativo 12 gennaio 2019, n. 14 e s.m.i. – il CCII), una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonche' delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

L’Offerente si impegna a tenere fermi e irrevocabili tutti i termini della presente Offerta, e quindi la sua validità e vincolanza, sino al giorno **31.10.2024**.

Si allegano alla presente Offerta i seguenti documenti, che costituiscono parte integrante e sostanziale della medesima Offerta:

- a) un originale di garanzia bancaria irrevocabile fino al **04.11.2024** e a prima richiesta, rilasciata _____ er un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto e quindi ad € 330.000,00 (trecento trenta mila virgola zero zero), a garanzia degli impegni assunti ai sensi della presente Offerta;
- b) visura della Camera di Commercio della soc _____

L'Offerente dichiara e garantisce:

- la perdurante veridicità, correttezza e accuratezza di tutte le dichiarazioni rese e della documentazione prodotta;
- di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'Immobile;
- di aver preso conoscenza della situazione edilizia, catastale, d'uso ed urbanistica dell'Immobile, nonché di tutte le circostanze generali e particolari suscettibili di influire sulla determinazione del prezzo;
- di essere consapevole che, nel caso sia ritenuta accettabile la presente Offerta per acquisire l'Immobile, la Procedura indirà una procedura trasparente e competitiva di vendita, indicando a base d'asta il prezzo di Euro 3.300.000,00 (tre milioni trecento mila virgola zero zero);
- che si impegna a partecipare alla procedura competitiva di vendita che la Procedura vorrà espletare ex art. 216 del CCII, fermo restando che il prezzo di acquisto dell'Immobile a cui si obbliga l'Offerente con la presente proposta, anche in sede di procedura competitiva, è quello qui indicato e ferma la sua esclusiva insindacabile facoltà di effettuare offerte migliorative;
- che l'eventuale perfezionamento della compravendita come previsto dalla presente Offerta non comporta la violazione del proprio statuto o atto costitutivo, né la violazione di provvedimenti normativi, amministrativi o regolamentari ad esso applicabili, né comporta altra violazione tale da incidere sulla piena e integrale validità ed efficacia della presente Offerta.

La presente Offerta annulla e sostituisce integralmente la Prima Offerta e gli allegati alla stessa, costituendo nuova ed attuale manifestazione di volontà dell'Offerente.

Qualsiasi comunicazione relativa alla presente Offerta potrà essere indirizzata all'Offerente ai seguenti _____

Per i fini propri della presente, l'Offerente autorizza il trattamento dei dati forniti ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.L. 30 giugno 2003 n. 196 e s.m.i.

La presente Offerta è disciplinata dal diritto italiano e soggetta alla giurisdizione italiana. Per qualsiasi controversia derivante o comunque connessa alla presente Offerta è competente in via esclusiva il Foro di Savona.

Elenco degli allegati:

- (A) Originale di garanzia bancaria
- (B) Visura cciaa per poteri di firma
- (C) Copia del documento d'identità del legale rappresentante firmatario dell'Offerta