



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



OPERE SOCIALI N.S. DI MISERICORDIA - SAVONA	
29 MAG 2023	
N.PROT. 858	CLASSIFICAZIONE
CAT. III	CL. 5 FASC.

**PERIZIA TECNICA
TERRENO
SAVONA LOCALITA' MONTEPRATO**

- Indice**
- Premesse
 - Descrizione dell'oggetto di stima, rappresentazione grafica, posizione catastale e posizione urbanistica
 - Provenienza e stato di possesso al momento del sopralluogo
 - Criterio di stima e valutazione immobiliare
 - Considerazioni

- Allegati**
- Allegato A estratto di mappa, visure e planimetria catastale
 - Allegato B individuazione planimetrica
 - Allegato C documentazione fotografica e individuazione riprese fotografiche
 - Allegato D Scheda V.A.M. Agenzia delle Entrate

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Savona	
Iscrizione Albo N. 398	
Geometra Schiappacasse Elena	

Premesse

La sottoscritta Geom. Elena Schiappacasse, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Savona, al n°1398, con studio in Savona, Piazza del Popolo 2/2, avendone avuto incarico da Opere Sociali di N.S di Misericordia, con sede in Savona Via Paleocapa 4, redige relazione tecnica di perizia sul valore del terreno sito in Savona, località Monteprato, Fg. 33 mappale 50.

Descrizione unità oggetto di stima, rappresentazione grafica e posizione catastale

Il terreno oggetto di valutazione, di superficie complessiva di mq. 3.685,00 ha accesso non carrabile dalla strada pubblica Via Monteprato, Località Santuario.

L'area a circa mt. 500 da Piazza Santuario è costituita da ampi terrazzamenti a fasce degradanti a valle con esposizione Est.

Il terreno a perimetro confina a Nord con il Rio Marengi, ad Ovest con Via Monteprato, a Sud ed ad Est con terreni ad uso agricolo e corti esclusive altre proprietà.

Il terreno risulta incolto, con presenza di alberi da frutto e vegetazione spontanea, da anni non sottoposto ad opere di manutenzione.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la presenza di autovettura che risulta in evidente stato di abbandono, non dotata di targa e da considerarsi quale rifiuto pericoloso e, in quanto tale, va consegnata ai centri appositamente autorizzati allo smaltimento.

Tale onere dovrà essere a carico dell'acquirente

Posizione catastale

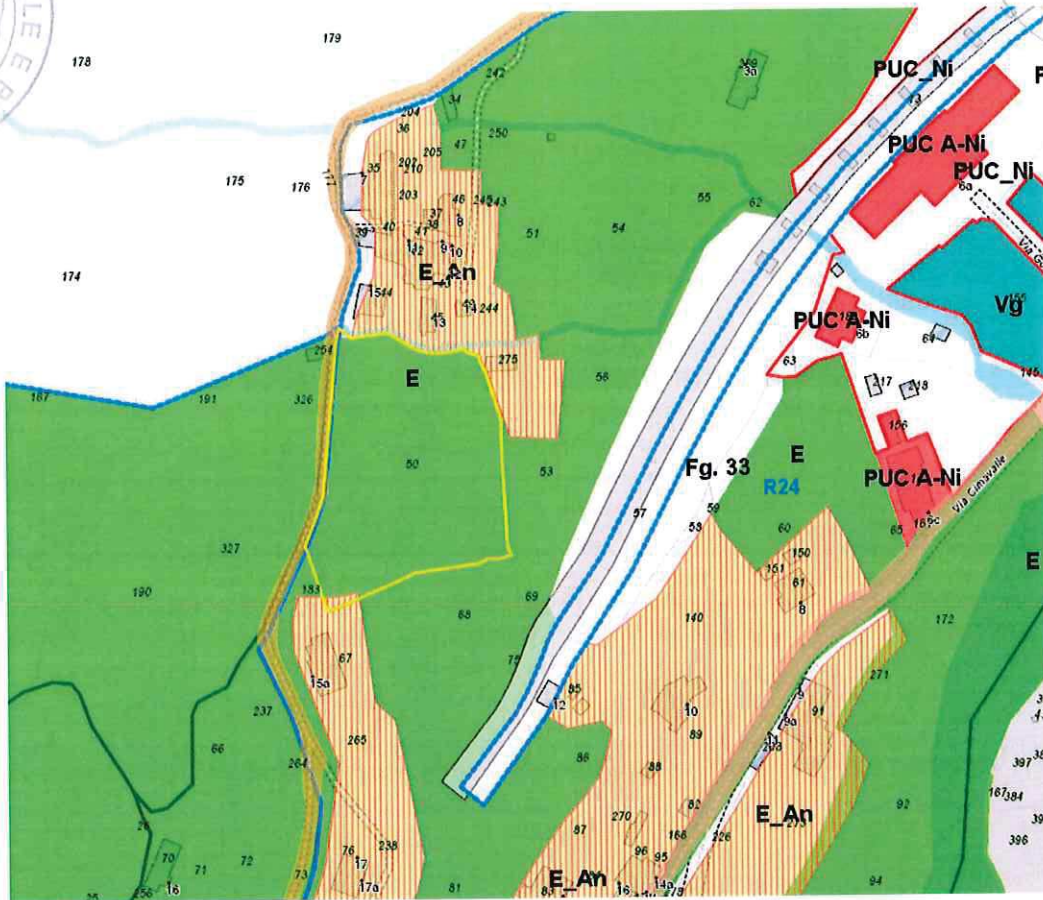
Catastalmente, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, l'unità risulta così censita:
Comune censuario di Savona
Catasto Terreni

Foglio	Mapp.	Qualità e Classe	Superficie	RD	RA
33	50	Seminativo arborato cl. 3	MQ. 3.685	18,08	30,45

Posizione urbanistica

Vengono di seguito indicate le zone di Piano Urbanistico Comunale, le zone di Piano di Bacino ove il beni risultano ricadenti ed i vincoli a cui l'area è sottoposta:





Piano Urbanistico Comunale

Ambiti

R24	R24 - Ambito di conservazione/riqualificazione: Santuario	99.2%
R25	R25 - Ambito di conservazione/riqualificazione: Cimavalle	0.8%
E-An	Sub-ambito E-An - Embrionali nucleazioni nel sistema insediativo agrario tradizionale	0.8%
E	Sub-ambito E - Aree di produzioni agricole, in atto, di recupero e/o di nuovo impianto	98.9%
Str. es.	Viabilità tradizionale	1.3%

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto insediativo



IS MA	Insedimento sparso - Mantenimento	100.0%
Assetto geomorfologico (vigente fino al 25/08/2018)		
MO-B	Modificabilità tipo B	100.0%
Assetto vegetazionale (vigente fino al 25/08/2018)		
COL-ISS-MA	Colture insediamenti sparsi serre - Mantenimento	100.0%
Vincoli di legge		
Piccole derivazioni idriche		
200m	Zona di rispetto	84.7%
Piano di Bacino		
Suscettività al dissesto		
Pg1	Aree a suscettività bassa (Bacino Letimbro)	100.0%

Provenienza e stato di possesso al momento del sopralluogo

Il terreno descritto e valutato risulta pervenuto all'Ente Opere Sociali di N.S. Misericordia per atto Notaio Isnardi in data 26/01/1789.

Alla data di redazione della presente il bene risulta libero e nelle disposizioni dell'Ente.

Criterio di stima, valutazione immobiliare

Nella stima viene adottato il criterio della comparazione con i valori correnti rilevabili dalle più recenti transazioni avvenute nella zona (rilevate direttamente e ricavate da pubblicazioni specializzate per situazioni analoghe), mentre per valutare la componente proprietaria del valore finale dei beni immobiliari realizzabili sul terreno o trasferibili da esso, si farà riferimento all'uso consueto di determinare tale incidenza in una percentuale pari al 20% del prezzo finale del costruito, pur nell'incertezza della potenzialità urbanistica.

Pertanto viene determinato il valore **a)** potenzialità edilizia e valore **b)** valore agricolo medio.

a) Valore relativo alla potenzialità edilizia

Nell'ambito del sedime interessato la proprietà dà luogo ad una densità fondiaria pari a mq. 22,11. di superficie residenziale e mq. 22,11 ad uso magazzini locali di ricovero, nella valutazione considerati accessori indiretti non comunicanti. Applicando la detta percentuale appannaggio della proprietà, pari al 20% del realizzato, si ottengono mq 5,53 residenziali, che sono alla base del valore dei terreni.





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

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 ed alla media sotto riportata nell'ambito comunale per l'edilizia residenziale, può essere equamente determinato in 1.625,00 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **SAVONA**

Comune: **SAVONA**

Fascia/zona:

Suburbana/FRAZIONE SANTUARIO

Codice zona: **E6**

Microzona: **5**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	L	4,2	4,8	L
Ville e Villini	Normale	1450	1950	L	4	4,6	L

Pertanto il valore del terreno relativamente alla proprietà oggetto di perizia, riferito alla potenzialità edilizia, a fare data secondo semestre 2022 è di:

sup.	destinazione	potenzialità edilizia mq./mq.	20 % Potenzialità edilizia	Valore potenzialità edilizia
3685	residenziale	22,11	4,42	7.185,75
	magazzini locali accessori indiretti	5,53	1,11	1.796,44
potenzialità edilizia			5,53	8.982,19



b) Valore agricolo medio

Oltre alla potenzialità edilizia di cui al punto che precede il terreno, anche se privo di indice edilizio, ha un suo valore intrinseco. Per giungere alla valutazione del terreno occorre fare nuovamente riferimento alla pubblicazione dell'Agenzia delle 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 2021 i valori agricoli di riferimento sono i seguenti:

FOGLIO	MAPP.	COLTURA	SUPERFICIE (mq)	VAM (€.)	TOTALI (€.)
33	50	Seminativo arborato cl. 3	3.685,00	2,254337	8.307,23
TOTALE					8.307,23

Valore complessivo terreno oggetto di stima = a) + b) = €. 8.982,19 + €. 8.307,23 = €. 17.289,42

Valore arrotondato €. 17.300,00

Sulla base delle valutazioni sopra evidenziate, dei valori determinati, la sottoscritta ritiene equo il valore sopra determinato pari a €. 17.300,00

Savona, lì 17/04/2023

Geom. Elena Schiappacasse

1395
Geometra
Schiappacasse Elena

Ag 1457/23



TRIBUNALE DI SAVONA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Cron. 1558/23

L'anno duemilaventitre , il giorno 26 (ventisei) del mese di maggio negli uffici del Tribunale di Savona sono presenti di fronte al sottoscritto Cancelliere la Signora SCIAPPACASSE ELENA nata a Loano il 07/10/1968 residente in Savona Via Alessandria 7/13 CF SCH LNE 68R47 E632P Identificato con documento, carta d'identità n. CA89899NC rilasciato da Comune di Savona in data 04/10/2022 la quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei Geometri di Savona al n° 1398.

Esibisce la perizia da lei effettuata in data 17/04/2023 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p. e dell'art. 483 c.p. il comparente presta il giuramento ripetendo le parole :” "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

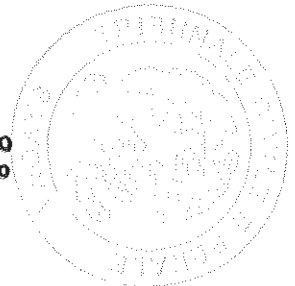
Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

Il Cancelliere

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Anna Maria Garino



Nota Bene:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

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

ALLEGATO A ESTRATTO DI MAPPA, VISURE E PLANIMETRIA CATASTALE





9-Mar-2023 8:36:19
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 metr
 Protocollo pratica T24923/2023

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/03/2023

Dati identificativi: Comune di SAVONA (I480) (SV)
Foglio 33 Particella 50

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 18,08 Lire 35.008
agrario Euro 30,45 Lire 58.960
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 3.685 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 13/02/1976

> **Dati identificativi**

Comune di SAVONA (I480) (SV)
Foglio 33 Particella 50
Partita: 1273

Impianto meccanografico del 13/02/1976

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 18,08 Lire 35.008
agrario Euro 30,45 Lire 58.960
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 3.685 m²

Impianto meccanografico del 13/02/1976

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. OPERE SOCIALI DI N.S. DI MISERCORDIA**
(CF 80004470094)
Sede in SAVONA (SV)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DELIBERA del 31/07/1963 Pubblico ufficiale SEG.
GENERALE Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 174 -
Voltura n. 4250.1/1997 - Pratica n. 85925 in atti dal
16/06/2000



Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/03/2023
Ora: 08:34:22
Numero Pratica: T24360/2023
Pag: 2 - Fine

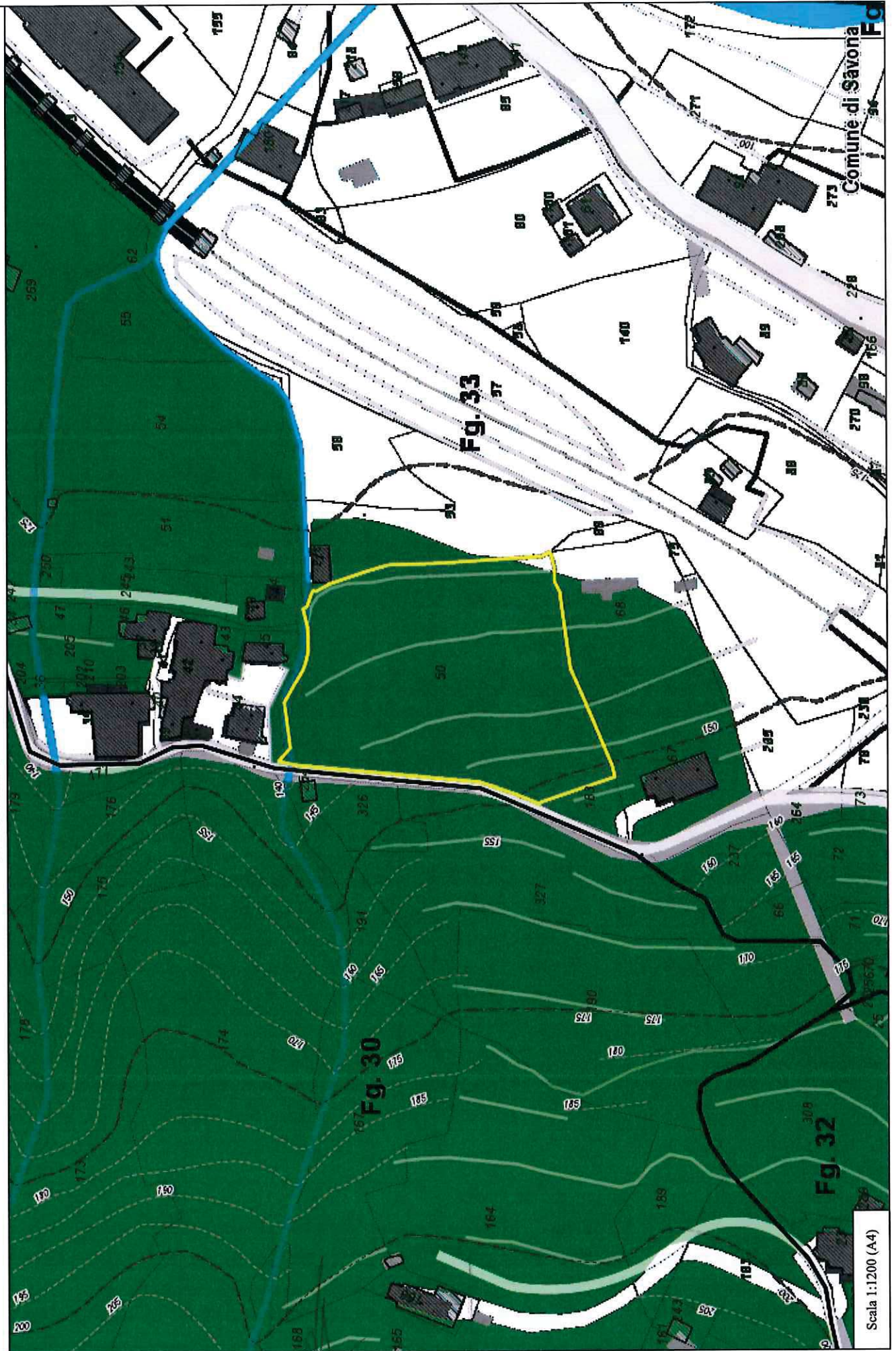
Tributi speciali: Euro 0,90

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

ALLEGATO B INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA



Pianificazione Territoriale



Geometra
Schiaffino Elena

Scala 1:1200 (A4)

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

ALLEGATO C DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

FOTO 5

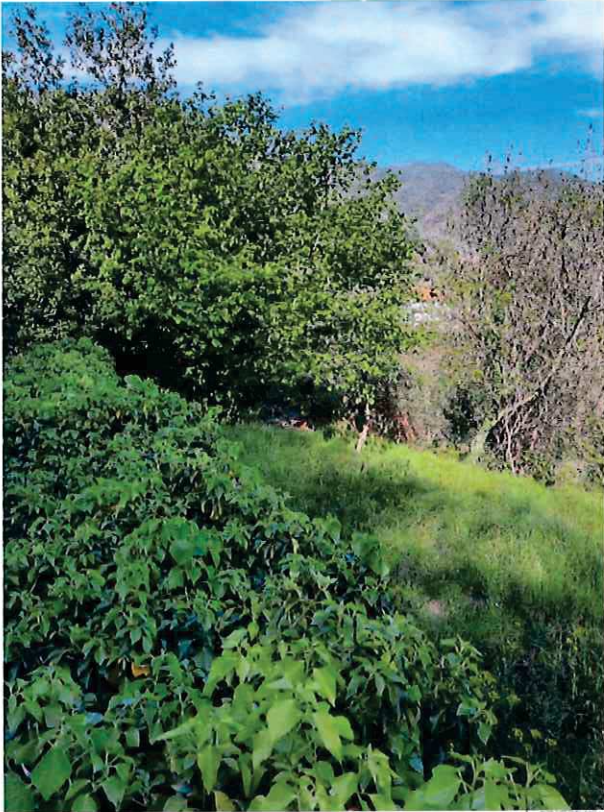


FOTO 6

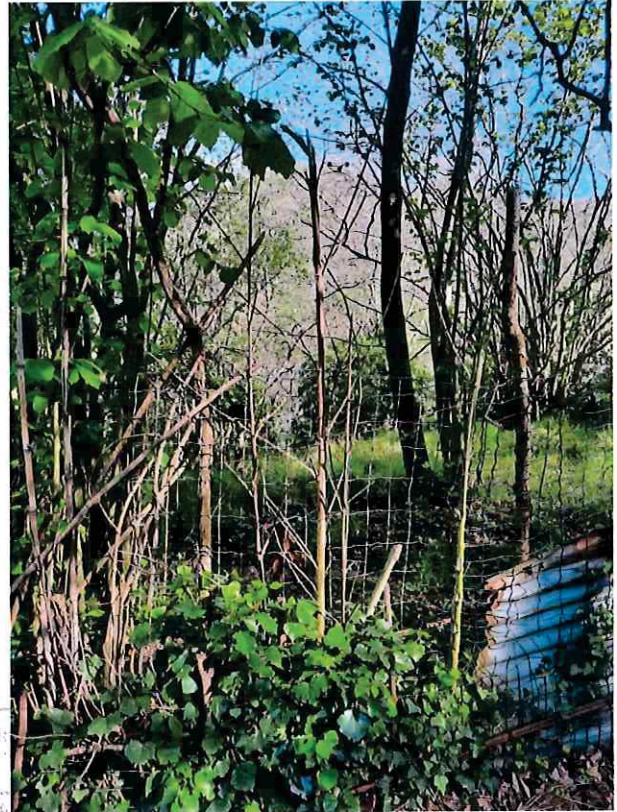


FOTO 7

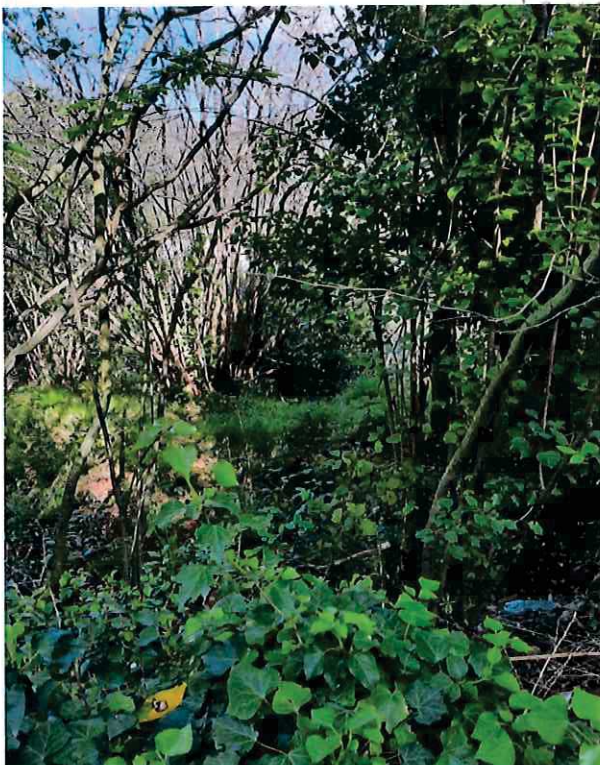
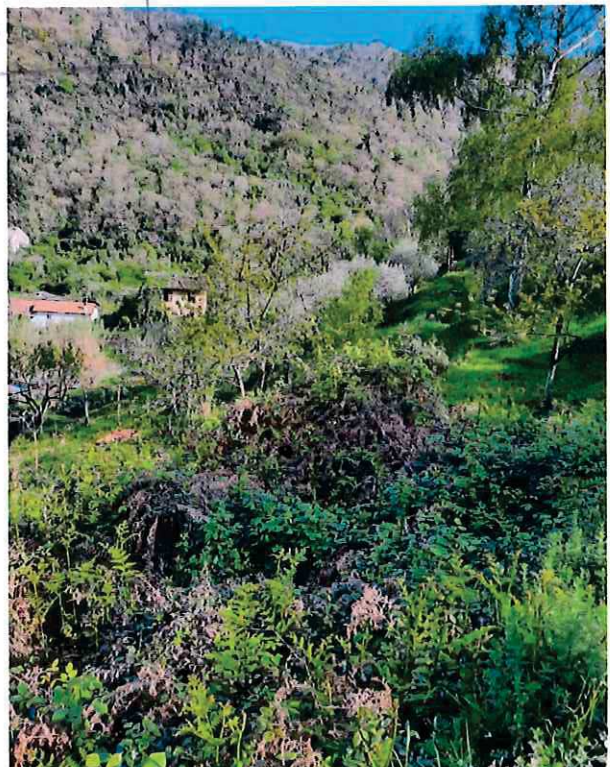


FOTO 8



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

FOTO 9



FOTO 10

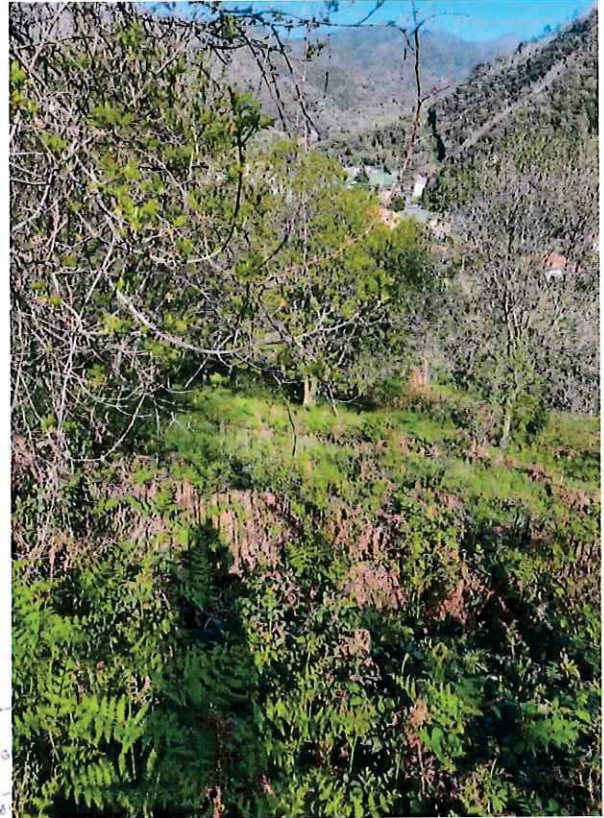
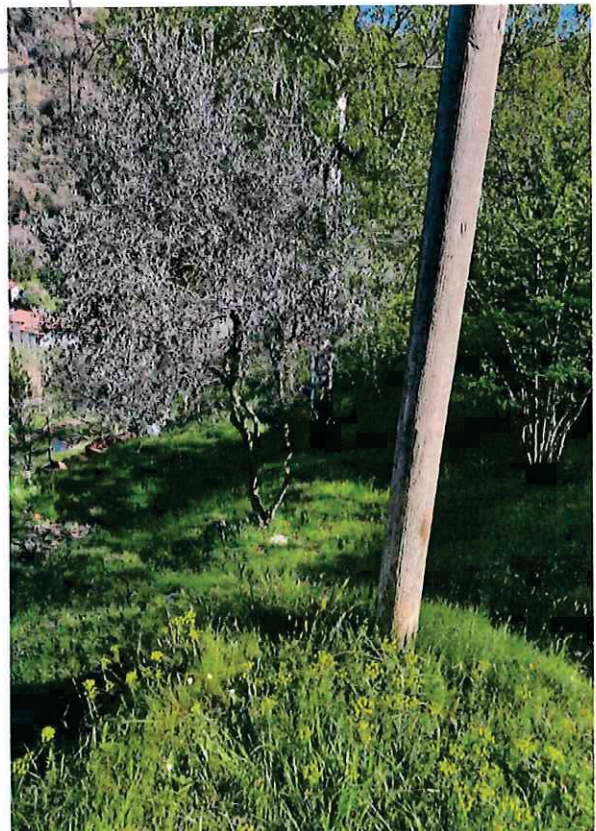


FOTO 11



FOTO 12



Vincente
Schiappacasse
Tecnico in Alta
Elena
Schiappacasse

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

FOTO 13

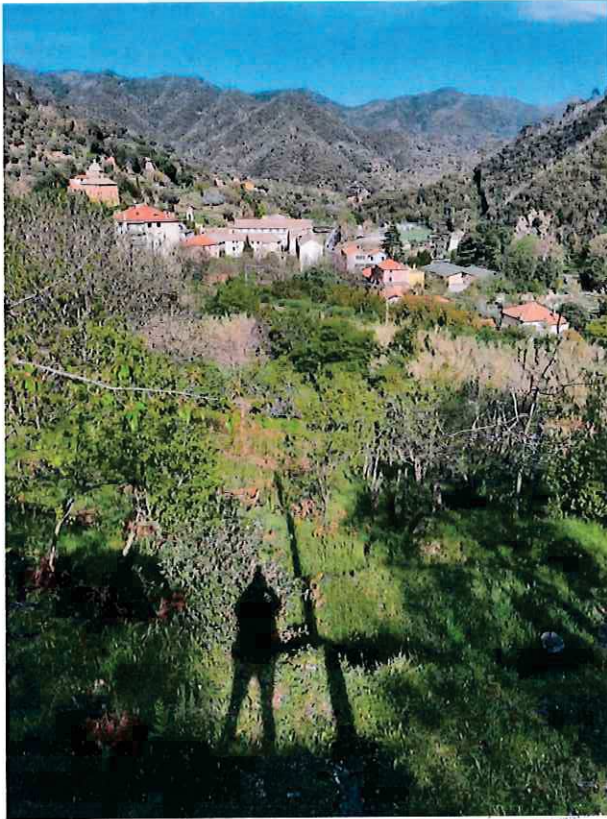
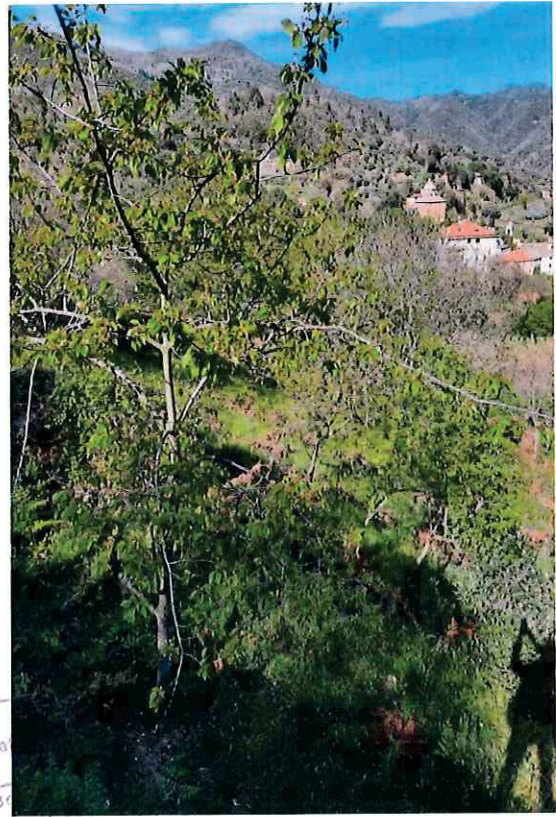


FOTO 14



vinciate
schiappacasse
Divisione Alz

[Handwritten signature]

FOTO 15

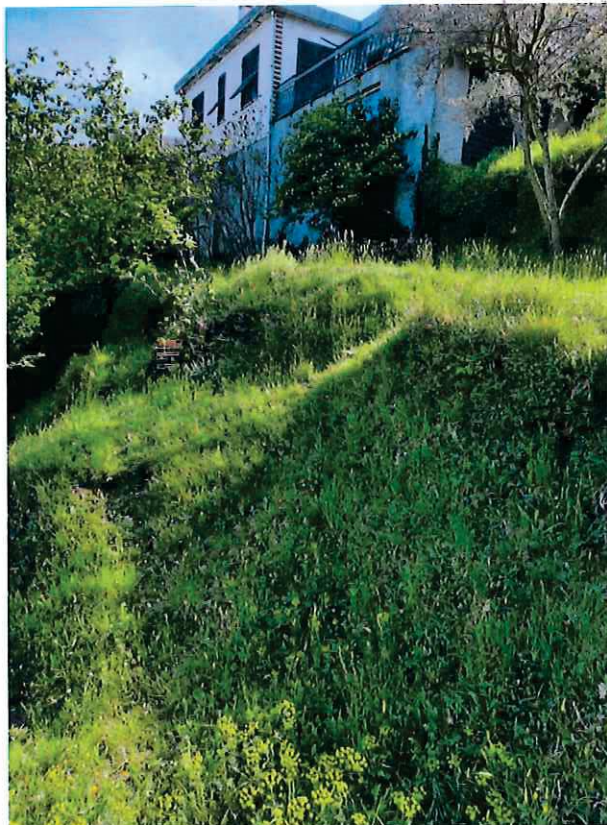
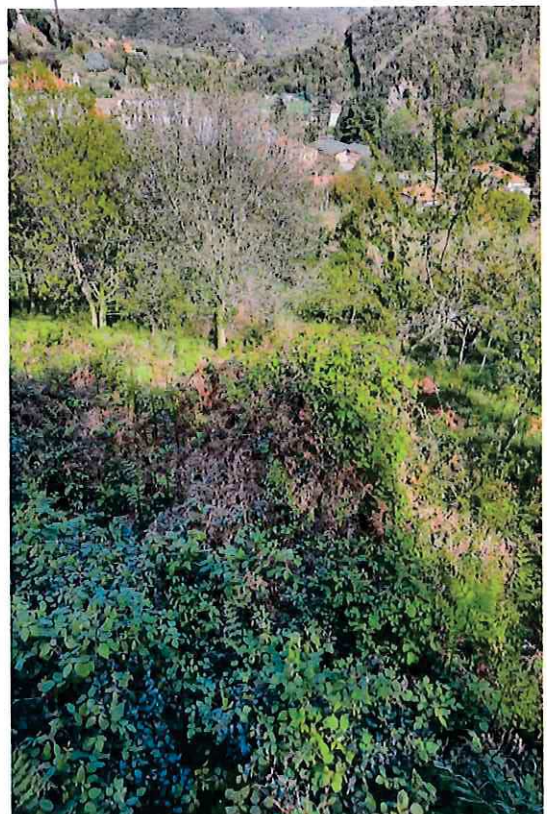


FOTO 16



cas. Elena

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

FOTO 17

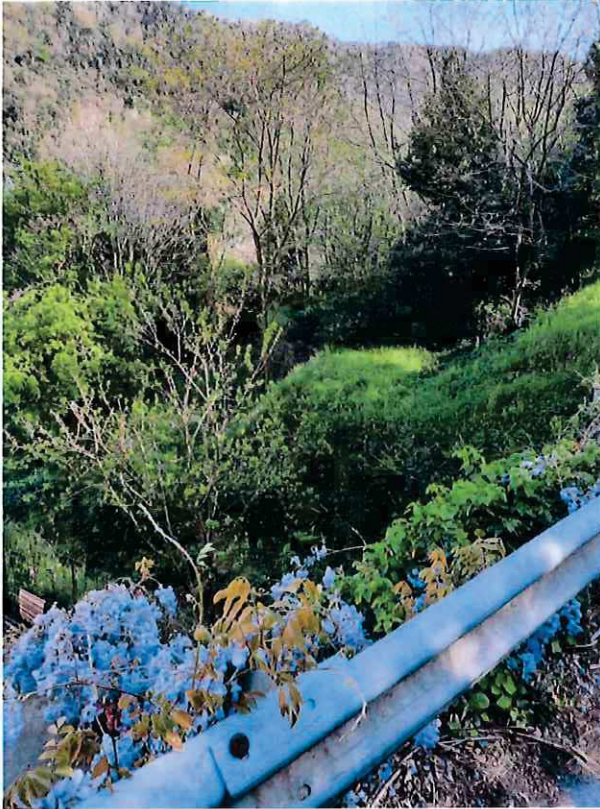


FOTO 18

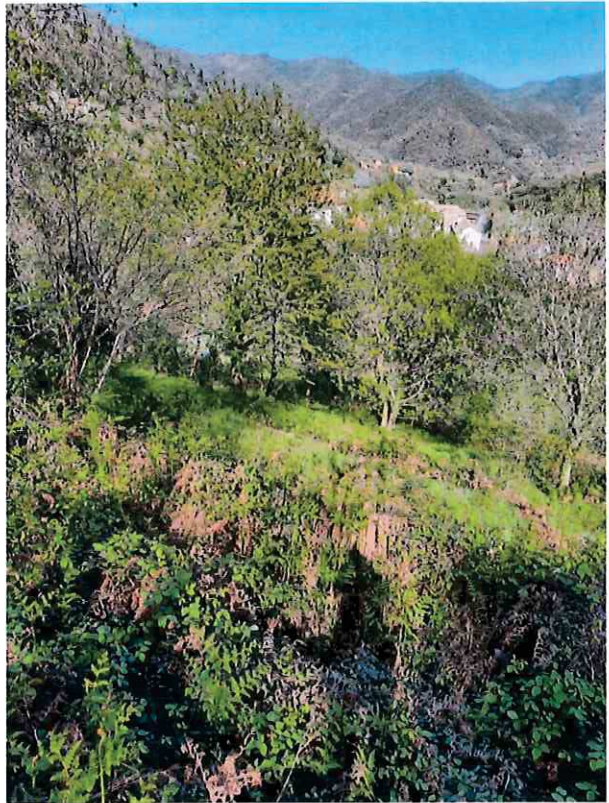


FOTO 19



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Savona
Circoscrizione Alzo
N. 1398
Geom.
Schiappacasse Elena

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

ALLEGATO D SCHEDA V.A.M. Agenzia delle Entrate



QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI (ANNO 2021)

REGIONI AGRARIE (valori espressi in Euro/ha)

TIPI DI COLTURA	N°1	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6
SEMINATIVO	9.890,91	8.904,64	14.899,75	10.509,44	14.900,47	14.019,34
SEMINATIVO ARBORATO	12.786,32	12.786,32	27.474,75	16.301,67	22.543,37	22.663,01
SEMINATIVO IRRIGUO	17.612,01	17.330,22	37.598,83	23.626,86	28.883,70	51.174,53
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	21.683,91	21.683,91	39.537,37	28.531,46	33.307,84	53.367,72
PRATO	6.668,68	4.367,77	6.692,57	5.283,61	6.692,57	7.397,05
PRATO ARBORATO	7.397,05	6.622,11	7.326,58	6.498,83	7.379,43	7.555,56
PRATO IRRIGUO	10.919,44	8.453,76	9.051,20	10.743,33	8.892,63	11.426,68
PRATO IRRIGUO ARBORATO	11.976,18	9.580,93	10.082,30	12.680,64	9.892,79	11.623,93
PASCOLO	1.127,17	1.127,17	1.127,17	1.408,96	2.515,00	1.408,96
PASCOLO ARBORATO	1.232,85	1.197,62	1.958,36	1.742,88	2.905,28	1.479,41
PASCOLO CESPUGLIATO	767,88	951,06	951,06	1.153,95	2.263,50	1.303,30
ORTO	23.071,74	23.071,74	76.429,49	31.546,99	76.429,49	76.429,49
ORTO IRRIGUO	31.701,63	31.701,63	224.030,15	140.208,83	224.030,15	224.030,15
ORTO IRRIGUO A CULTURA FLOREALE	0,00	44.925,93	222.948,96	150.724,48	222.948,96	265.415,43
VIGNETO	24.656,82	24.656,82	35.224,03	78.032,65	58.524,49	78.032,65
FRUTTETO	18.648,03	19.020,99	35.224,03	35.224,03	55.301,40	53.952,58
FRUTTETO IRRIGUO	21.838,90	21.838,90	66.538,18	81.578,86	128.567,40	160.834,26
ULIVETO	31.701,63	31.701,63	61.069,04	58.160,99	61.069,04	58.160,99
ROSETO	0,00	0,00	0,00	223.670,93	0,00	346.728,96
NOCCIOLETO	23.525,00	15.285,90	0,00	0,00	0,00	0,00
CASTAGNETO DA FRUTTO	4.203,63	4.967,92	3.504,79	3.092,96	3.504,80	2.905,97
CANNETO	9.452,30	8.861,54	10.567,21	8.453,76	10.567,21	10.567,21
BOSCO DI ALTO FUSTO	3.732,79	3.732,79	3.732,78	3.732,78	3.732,79	3.732,79
BOSCO CEDUO	3.505,57	3.505,57	3.505,57	3.505,57	3.505,57	3.505,57
BOSCO MISTO	3.505,57	3.505,57	3.505,57	3.505,57	3.505,57	3.505,57
PALMETO-FRONTA ORNAMENTALE	0,00	0,00	0,00	271.122,76	271.122,76	271.122,76
AGRUMETO	0,00	0,00	0,00	128.458,12	128.458,12	171.277,50
INGOLTO PRODUTTIVO	1.127,17	1.127,17	1.127,17	1.127,17	1.127,17	1.127,17
INGOLTO STERILE	704,49	729,14	704,49	704,49	704,49	704,49
ANNOTAZIONI						

Per la Regione Agraria n.2 la qualità di coltura "ORTO IRRIGUO A CULTURA FLOREALE" deve intendersi "ORTO A CULTURA FLOREALE"

(*) Coltura che copre una superficie superiore a 5% di quella coltivata

(**) Coltura più redditizia tra quelle che coprono una superficie superiore al 5%

I valori riportati nella tabella sono riferiti ad ettaro e valgono per l'anno 2021

IL SEGRETARIO
(M. Cannavacciuolo)

IL PRESIDENTE
(M. Cannavacciuolo)