



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



**PERIZIA TECNICA
UNITA' ABITATIVA IN SAVONA
VIA XX SETTEMBRE CIVICO 14 INT. 4 SC. DX**

Indice

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

Allegati

- Allegato A visura e planimetria catastale
- Allegato B individuazione planimetrica
- Allegato C documentazione fotografica e individuazione riprese fotografiche

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. Misericordia, con sede in Savona Via Paleocapa 4, redige relazione tecnica di perizia sul valore dell'immobile in Savona Via XX Settembre civ. 14 int.4 scala destra.

Descrizione unità oggetto di stima, rappresentazione grafica e posizione catastale

L'unità a destinazione di civile abitazione, oggetto di valutazione, è posta al piano secondo del fabbricato con accesso da Via XX Settembre con affacci su corte interna e Vico degli Orti.

Il fabbricato edificato in epoca antecedente il 1940, ricade nel perimetro del cento edificato a poca distanza dal centro cittadino, dai principali mezzi e vie di comunicazione, scuole di ogni ordine e grado.

La viabilità circostante risulta dotata di parcheggi ad uso pubblico.



	Edifici costruiti prima del 1940		Edifici costruiti dopo il 1940
--	----------------------------------	--	--------------------------------

Lo stabile in discrete condizioni di manutenzione e dotato di impianto ascensore, ha caratteristiche costruttive di tipo tradizionale:

- struttura mista in muratura
- tamponatura perimetrale in pietra e latero cemento
- finitura esterna di facciata intonacata a base cementizia tinteggiata in discreto stato di manutenzione
- copertura a falde inclinate finita in tegole alla marsigliese



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

- serramenti esterni in legno e metallo dotati di persiane alla genovese
- vano scale di collegamento ai piani in discrete condizioni di manutenzione e dotato di impianto ascensore di recente installazione

L'unità immobiliare oggetto di stima, da sottoporre a opere di manutenzione straordinaria, è composto da tre camere, cucina abitabile, servizio igienico esterno con accesso da veranda con affaccio su cortile interno, piccolo vano ad uso servizio igienico con sola presenza di doccia, balcone con affaccio su Vico degli Orti oltre accessorio indiretto a destinazione cantina al piano fondi.

La residenza risulta dotata dell'impianto elettrico, idrico sanitario e gas con allaccio alle reti di distribuzione, realizzati in periodo precedente all'anno 1990.

Le finiture interne riconducibili all'edificazione del fabbricato, sono di tipo tradizionale con pareti e soffitti intonacati e finiti al civile, rivestimenti cucina e servizio igienico in piastrelle, pavimentazione in graniglia alla veneziana e piastrelle.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare viene determinata al punto successivo in mq. 95,25.

Posizione catastale

Catastalmente l'unità risulta così censita

Comune censuario di Savona

Descrizione	Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Abitazione	80	248	12	Via XX Settembre 14/4	A/4	3	6 VANI	511,2

La rappresentazione grafica risulta conforme allo stato di fatto

Posizione urbanistica

Fabbricato edificato in epoca antecedente il 1940.

Con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36045 rilasciata dal Comune di Savona nell'anno 2000 a seguito di istanza di Condono Edilizio prot. 10774 del 02/04/1986, veniva regolarizzata veranda con affaccio su corte interna.

Provenienza e stato di possesso al momento del sopralluogo

L'immobile descritto è di proprietà dell'Ente Opere Sociali di N.S. Misericordia in forza di testamento olografo del 30/06/1957 pubblicato da Notaio Alfonso Pietro Marchese con atto Rep. n. 18172/1852 sel 22/08/1958.

Alla data di redazione della presente, la porzione di unità immobiliare a destinazione residenziale risulta libera e nelle disposizioni dell'Ente.

Il locale accessorio indiretto, posto al piano fondi, risulta nelle disponibilità dell'Ente ma sottoposto a locazione, contratto 3+3, stipulato in data 15/02/2021 registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 03/03/2021 al n° 1275 serie 3T, importo annuale del canone €. 210,00, durata dal 01/01/2021 al 31/12/2024.



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

Criterio di stima, valutazione immobiliare

Per la determinazione del valore dell'unità in oggetto, ai fini di una futura vendita, verrà utilizzato metodo di stima sintetico-comparativo.
si fa riferimento al metodo di stima sintetico-comparativo.

Per la determinazione del valore unitario da applicare alla superficie complessiva al fine di determinare il valore desunta dagli elaborati grafici allegati, si sono effettuate ricerche presso una pluralità rappresentativa degli operatori del mercato immobiliare; assumendo valore di immobili con stessa destinazione, posti in zona del bene oggetto di stima, con caratteristiche simili.

Alle superfici desunte dalla documentazione grafica allegata vengono di seguito applicati i coefficienti di destinazione e riduzione al fine di determinare la superficie commerciale;

Corpo	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Coeff. eq.(%)	Sup. Eq. (mq)
1	secondo	Abitazione	91,92	100,00%	91,92
		Balcone	2,72	20,00%	0,54
		Veranda	2,5	80,00%	2
		Accessorio indiretto	3,18	25,00%	0,79
		Superficie ragguagliata			95,25

Valori ricercati per unità in buono stato di conservazione ed adeguate all'uso:

Fonte	Valutazione euro/mq.
Agenzia 1	€. 1.100,00
Agenzia 2	€. 1.000,00
Agenzia 3	€. 1.000,00

VALORE UNITARIO MEDIO €. 1.033,33

VALORE COMPLESSIVO UNITA'	mq. 95,25 x €/mq. 1.033,33 = €. 98.424,68
Arrotondamento	€. 98.000,00

Al valore sopra determinato la sottoscritta, visto lo stato di conservazione dell'unità con particolare riferimento alla vetustà delle finiture e degli impianti, procede alla determinazione delle opere di adeguamento e rinnovamento da decurtare al valore sopra calcolato al fine di ricondurre l'unità allo stato attuale di conservazione.

L'importo unitario applicato alla superficie ragguagliata si intende onnicomprensivo di spese tecniche, opere edili ed impiantistiche, oneri ed accessori per l'esecuzione di lavorazioni limitate ed essenziali di adeguamento e rinnovamento.

Superficie complessiva mq. 95,25 x €. 180,00/mq. = 17.145,00

Valore attuale unità €. 98.000,00 - €. 17.145,00 = €. 80.855,00

Arrotondamento €. 81.000,00

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

Considerazioni

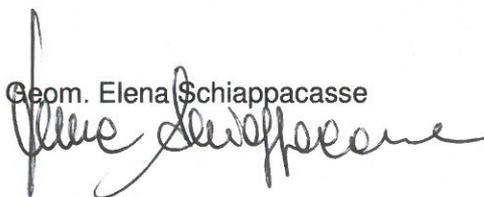
Come riferito dagli operatori del settore interpellati dalla sottoscritta, la crisi del mercato immobiliare, in forte calo, il momento storico e l'emergenza sanitaria in atto non garantiscono i risultati previsti.

Per l'anno in corso la situazione risulta peggiorata, sia in termini di valore che in tempi di vendita riscontrando un notevole aumento del numero di giorni di permanenza sul mercato delle proposte immobiliari.

Sulla base delle considerazioni sopra evidenziate, dei valori determinati e gli oneri di adeguamento, la sottoscritta ritiene equo il valore sopra determinato pari a €. 81.000,00.

Savona, lì 15/07/2021

Geom. Elena Schiappacasse





Ruolo 4301/2021



TRIBUNALE DI SAVONA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Cron. 4495/2021

L'anno duemilaventuno , il giorno 03 (Tre) del mese di dicembre negli uffici del Tribunale di Savona sono presenti di fronte al sottoscritto Cancelliere la Signora SCHIAPPACASSE ELENA nata a Loano il 07/10/1968 residente in Savona Via Alessandria 7/13 CF SCH LNE 68R47 E632P

Identificato con documento (carta identità) n. AU0362740 rilasciato da Comune di Savona in data 23/08/2012 la quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei Geometri di Savona al n° 1398.

Esibisce la perizia da lei effettuata in data 15/07/2021 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

Monica Mazzone



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 visura e planimetria catastale

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/12/2020

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice: I480)
Catasto Fabbricati	Provincia di SAVONA Foglio: 80 Particella: 248 Sub.: 12

INTESTATO

1	OSPIZIO DEI POVERI DI N. S. DI MISERICORDIA IN SAVONA	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	-------------------------------------------------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 05/12/2014

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		80	248	12	1		A/4	3	6 vani	Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte**: 98 m ²	Euro 511,29	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2014 protocollo n. SV0135712 in atti dal 05/12/2014 VTO per eliminazione civici duplicati (n. 60989.1/2014)
Indirizzo		VIA XX SETTEMBRE n. 14 piano: 2 interno: 4;										
Notifica		-				Partita		-		Mod.58		835

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I480 - Sezione - Foglio 80 - Particella 248

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 22/07/1986 (antecedente all' impianto meccanografico)

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		80	248	12	1		A/4	3	6 vani			VARIAZIONE del 22/07/1986 in atti dal 10/03/1999 CLS AS99 L3 (n. 3894F.1/1986)
Indirizzo		, VIA XX SETTEMBRE n. 14 piano: 2 interno: 4;										
Notifica		-				Partita		835		Mod.58		835

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/12/2020

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 27/03/1986 (antecedente all' impianto meccanografico)

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		80	248	12	1		A/4	1	5,5 vani			VARIAZIONE del 27/03/1986 in atti dal 28/03/1994 AGGIUNTA DI VERANDA (n. 2286F.1/1986)
Indirizzo , VIA XX SETTEMBRE n. 14 piano: 2 interno: 4 scala: SE;												
Notifica - Partita 835 Mod.58 -												
Annotazioni da verificare												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 22/07/1986 (antecedente all' impianto meccanografico)

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		80	248	12			A/4	1	5,5 vani		L. 814	VARIAZIONE del 22/07/1986 in atti dal 23/08/1989 VERANDA SUL BALCONE, DOCCIA NE (n. 3894F/1986)
Indirizzo , VIA XX SETTEMBRE n. 14 piano: 2 interno: 4 scala: SE;												
Notifica - Partita 835 Mod.58 -												
Annotazioni da verificare												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		80	248	12			A/4	1	5,5 vani		L. 814	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA XX SETTEMBRE n. 14 piano: 2;												
Notifica - Partita 835 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSPIZIO DEI POVERI DI N. S. DI MISERICORDIA IN SAVONA		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/12/2020

Data: 09/12/2020 - Ora: 09.06.00 Fine

Visura n.: T20641 Pag: 3

Visura telematica

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MOD 47/85 A/30

MODULARIO
F. rig. tend. - 496



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

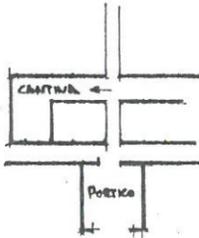
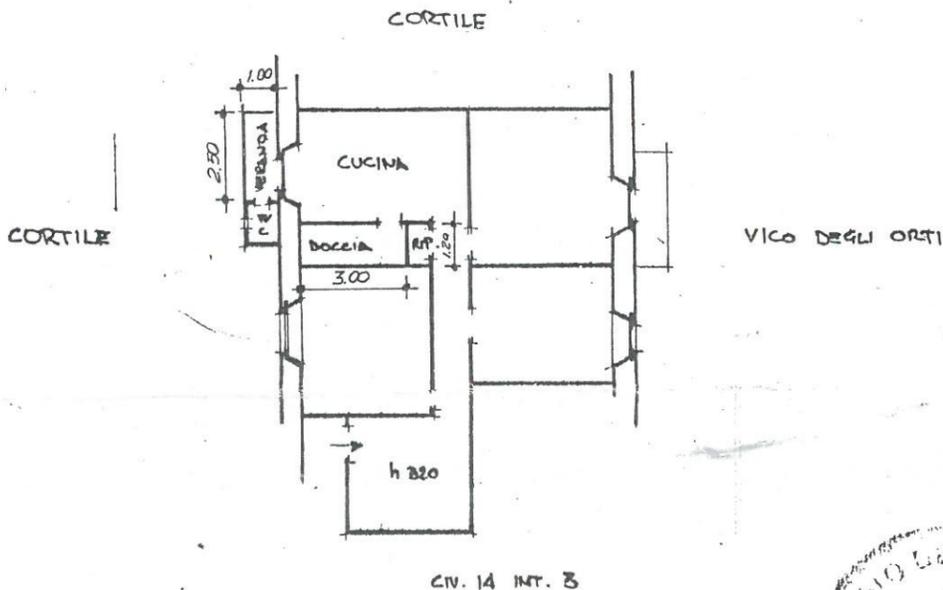
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAVONA Via XX SETTEMBRE 14/A S.D.

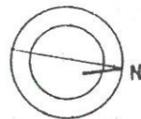
Ditta OPERE SOCIALI DI N.S. DI MISERICORDIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SAVONA

8049/36045
[Signature]



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

SOST. SCHEDE N° 13949612
FG. 20 PRINC. 248 SUB. 12

Compilata dal GEOM. PIERO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SANTINI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di SAVONA

DATA 15/7/86

Firma: *[Signature]*

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

Allegato B individuazione planimetrica

Pianificazione Territoriale





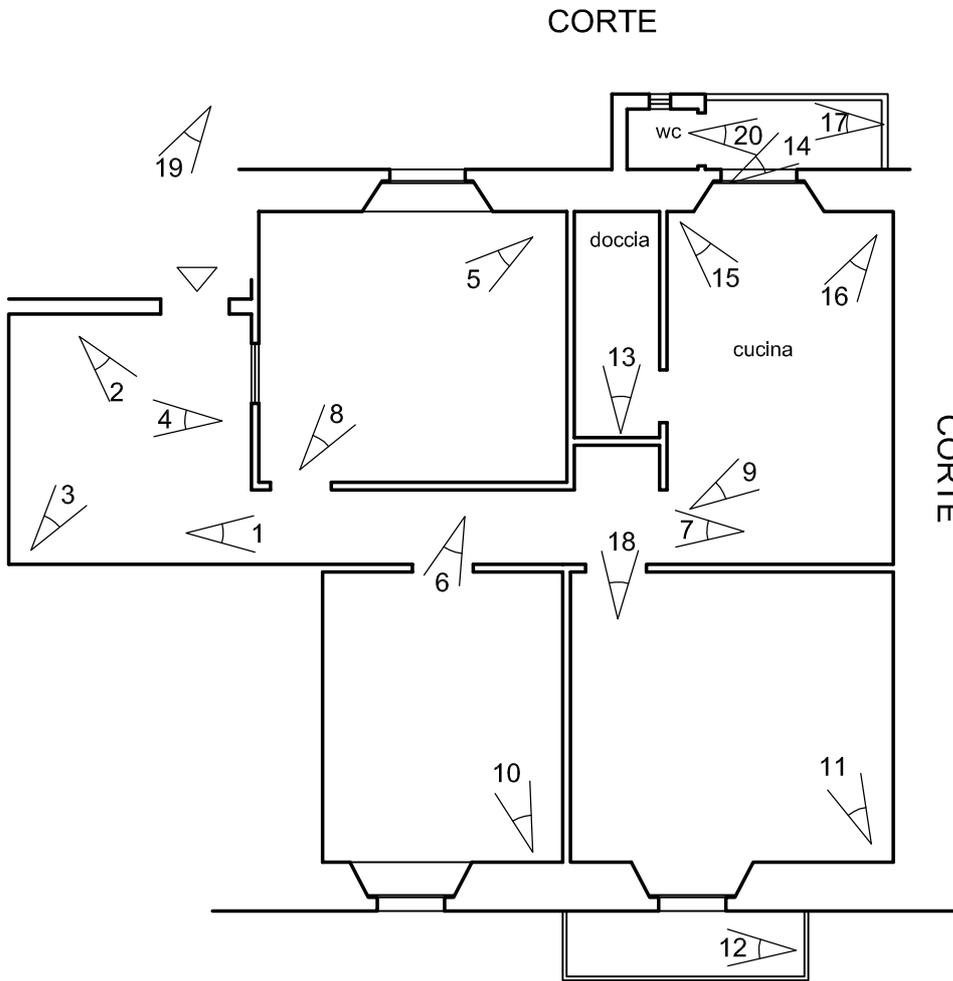
POSIZIONE FABBRICATO
SU RIPRESA AEREA

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

Allegato C documentazione fotografica

PIANO PRIMO

H=3,20 m



CORTE

CORTE

VICO DEGLI ORTI

COMUNE DI SAVONA
Provincia di Savona

REALAZIONE TECNICA DI PERIZIA

**LOCALIZZAZIONE
DELL'INTERVENTO:**

Via XX Settembre
14/4 sc.DX

IDENTIFICAZIONE

CATASTALE:

FOGLIO: 80

MAPPALI: 248

SUB: 12

ELABORATO GRAFICO
INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

RICHIEDENTE:

PROGETTISTA:

geometra
**SCHIAPPACASSE
ELENA**

SCALA: 1:100

DATA: DICEM. 2020



STUDIO TECNICO GEOM. ELENA SCHIAPPACASSE piazza del Popolo 2/2-17100 Savona tel./fax 019.815577

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

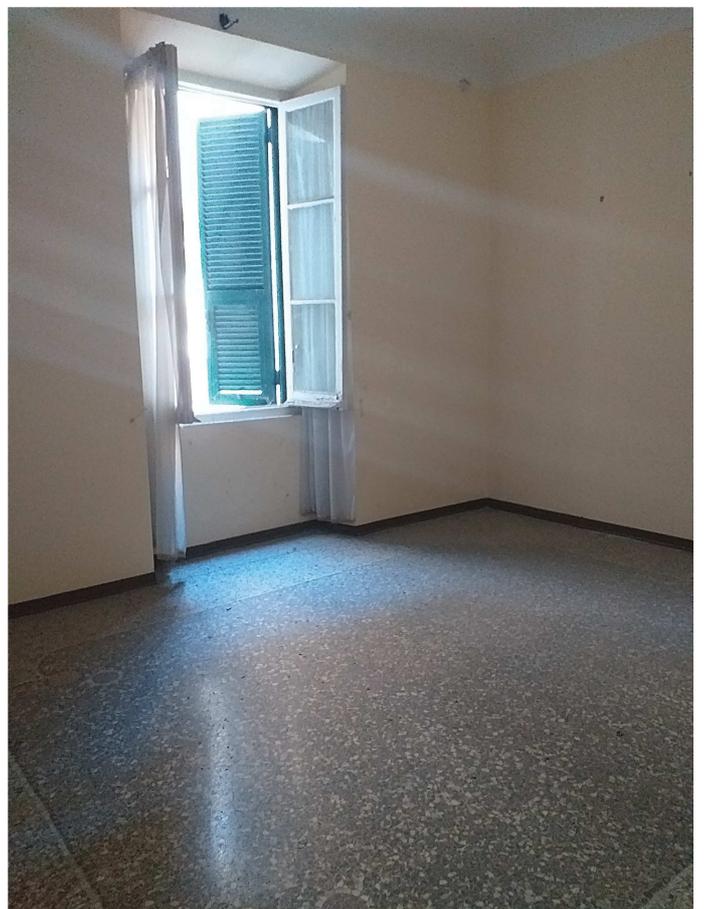


FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18

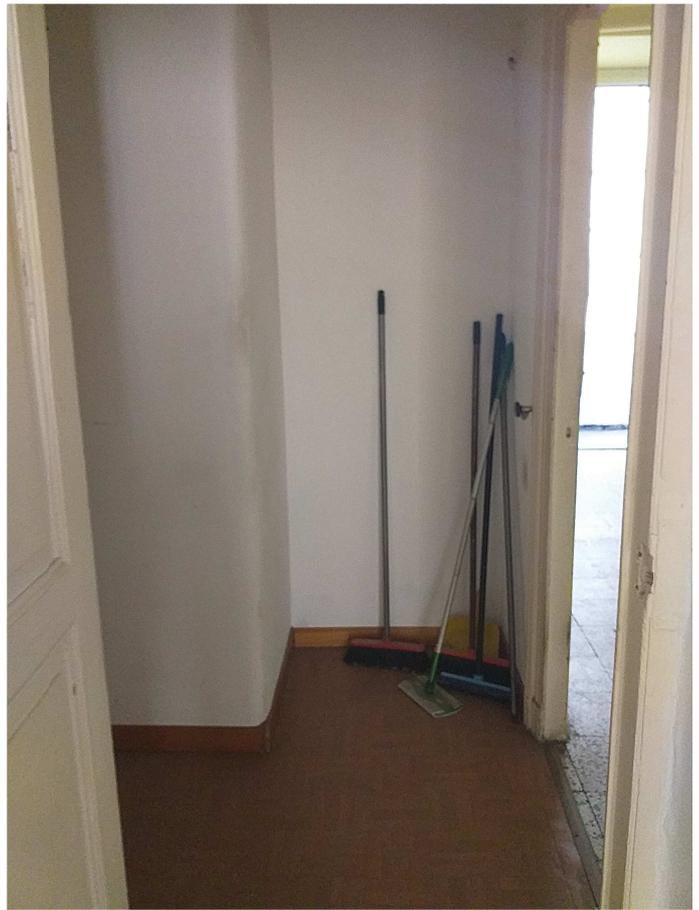


FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22

