

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

OPERE SOCIALI N.S. DI MISERICORDIA - SAVONA	
17 GEN 2023	
N.PROT. 103	CLASSIFICAZIONE
..... CAT. 3	CL. 5 FASC.



**PARERE DI CONGRUITA'
RELATIVA AL VALORE
DELL'UNITA' ABITATIVA IN SAVONA
VIA LORENZO TRAVERSAGNI CIV. 2 INT. 3**

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

Premesse

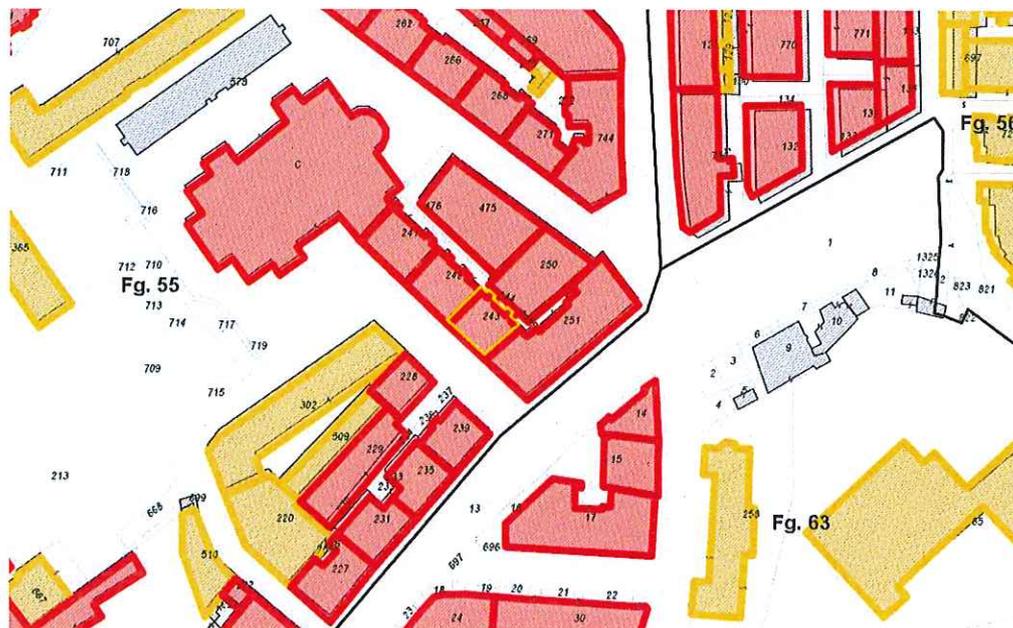
La sottoscritta Geom. Elena Schiappacasse, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Savona, al n°1398, con studio in Savona, Piazza del Popolo 2/2, avendone avuto incarico da Opere Sociali di Nostra Misericordia di Savona, con sede in Savona Via Paleocapa 4, redige parere di congruità sul valore dell'immobile in Savona Via Lorenzo Traversagni n.2/3.

Descrizione unità oggetto di stima, rappresentazione grafica, posizione catastale e posizione urbanistica

L'unità a destinazione di civile abitazione, oggetto di valutazione, è posta al piano primo del fabbricato con accesso da Via Traversagni civico n° 2.

Il fabbricato edificato in epoca antecedente il 1940, ricade nel perimetro del centro edificato nucleo principale del Comune di Savona in zona Villapiana, a poca distanza dal centro cittadino e comoda ai principali mezzi e vie di comunicazione, scuole di ogni ordine e grado.

La viabilità circostante risulta dotata di parcheggi ad uso pubblico e privato.



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

- struttura mista in pietra e muratura
- tamponatura perimetrale in pietra e latero cemento
- finitura esterna facciata in intonaco a base cementizia tinteggiata

- copertura a falde inclinate con manto in tegole alla marsigliese
- serramenti esterni in legno e metallo dotati di persiane alla genovese
- vano scale di collegamento ai piani in buone condizioni di manutenzione e dotato di impianto ascensore di recente realizzazione

L'immobile oggetto di stima, da sottoporre ad opere di ristrutturazione è composto da ingresso e camera buia alla genovese, due camere con affaccio su via pubblica oltre terrazzo, cucina abitabile, bagno con accesso da veranda in metallo e vetro, con affaccio su corte condominiale.

La residenza risulta dotata di impianto elettrico, gas ed idrico sanitario con allaccio alle reti di distribuzione, realizzati in periodo precedente l'anno 1990. L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento.

Le finiture interne, presumibilmente risalenti 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 e piastrelle ceramiche, serramenti interni ed esterni in legno e vetro.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare determinata al punto successivo corrisponde mq. 73,38.

Posizione catastale

Catastalmente l'unità risulta così censita

Comune censuario di Savona

Descrizione	Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Abitazione	55	243	5	Via Traversagni n. 2/3	A/4	3	4 VANI	340,86

La rappresentazione grafica in atti risulta conforme allo stato di fatto.

Posizione urbanistica

Fabbricato edificato in epoca antecedente il 1940.

Con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8049 rilasciata dal Comune di Savona nell'anno 2000 a seguito di istanza di Condono Edilizio prot. 10692 del 01/04/1986, veniva regolarizzata veranda con affaccio su corte interna di mq. 4,56.

Provenienza e stato di possesso al momento del sopralluogo

L'immobile descritto e valutato di proprietà delle Opere Sociali di N.S. di Misericordia di Savona a seguito di donazione Sig.ra Lombardi Olga in forza dell'atto Notaio Firpo in data 05/08/1970 n° 60644/6870.

Alle data di redazione della presente l'immobile risulta libero e nelle disposizioni dell'Ente

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.

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	primo	Abitazione	70,68	100,00%	70,68
		Veranda	2,70	80,00%	2,16
		Terrazzo	2,70	20,00%	0,54
		Superficie ragguagliata			73,38

Valori ricercati per unità simili in buone condizioni di manutenzione:

Fonte	Valutazione euro/mq.
Agenzia 1	€. 950,00
Agenzia 2	€. 950,00

VALORE UNITARIO MEDIO

€. 950,00

VALORE COMPLESSIVO UNITA'	mq. 73,38x €. /mq. 950,00 = €. 69.711,00
Arrotondamento	€. 70.000,00

Valore di riferimento OMI Abitazione di tipo economico stato conservativo normale anno 2022 – Primo semestre

Agenzia di Territorio di Savona Banca dati O.M.I.(quotazione minima)	€. 950,00
---	-----------

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. 73,38 x €. 205,00/mq.= 15.042,90

Valore attuale unità €. 70.000,00 - €. 15.042,90 = €. 54.957,10

Arrotondamento €. 55.000,00

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 a cui siamo stati sottoposti 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.

I risultati oggettivi di più recenti ed approfondite analisi di mercato, confermano infatti una notevole generale flessione delle richieste di immobili, con conseguente grave riduzione dei relativi valori. Ciò è diretta conseguenza del mercato, come si evince da più attuali rapporti immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

A questo generale andamento del mercato occorre poi segnalare che l'unità in esame dovrà essere sottoposta ad importanti e generali lavori di ristrutturazione ed adeguamento impiantistico e che si sono riscontrati incrementi significativi per forniture e materiali da costruzione con variazioni percentuali in aumento che oscillano tra il 15% ed il 30%, con picchi in aumento percentuale per materiali siderurgici del 59%.

Per la perizia in esame, precedentemente redatta nell'anno 2021, viene applicato prudenzialmente un aumento di circa il 13%.

Se poi, oltre alle motivazioni di cui sopra, si considerano anche le difficoltà ad ottenere finanziamenti e mutui bancari, **si può concludere che il valore di € 55.000,00 esplicitato a seguito dell'offerta pervenuta dietro trattativa privata, sia al momento attuale, da ritenersi congruo.**

Savona, lì 17/01/2023

Geom. Elena Schiappacasse



TRIBUNALE DI SAVONA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Cron. _____

L'anno duemilaventitre , il giorno 3 (tre) del mese di Febbraio 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 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 17/01/2023 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

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



Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/12/2020

Data: 10/12/2020 - Ora: 08.29.22 Segue

Visura n.: T26883 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice: I480)	
	Provincia di SAVONA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 55 Particella: 243 Sub.: 5	

INTESTATO

1	OPERE SOCIALI DI NOSTRA SIGNORA DI MISERICORDIA DI SAVONA	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---	------------------------------

Unità immobiliare l'impianto meccanografico con atto del 11/11/1986

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		55	243	5	1		A/4	3	4 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte**: 75 m ²	Euro 340,86 L. 660.000	VARIAZIONE del 11/11/1986 in atti dal 22/02/1999 CLS AS99 L3 (n. 4868F.1/1986)
Indirizzo	VIA LORENZO TRAVERSAGNI n. 2 piano: 1 interno: 3;											
Notifica					Partita		1000491	Mod.58	3661			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1480 - Sezione - Foglio 55 - Particella 243

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		55	243	5	1		A/4	3	4 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte**: 75 m ²	Euro 340,86 L. 660.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	VIA LORENZO TRAVERSAGNI n. 2 piano: 1 interno: 3;											
Notifica					Partita		1000491	Mod.58	3661			



Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/12/2020

Data: 10/12/2020 - Ora: 08.29.22 Segue

Visura n.: T26883 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

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		55	243	5	1		A/4	3	4 vani		L. 660.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 28/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.11/1994)
Indirizzo - , VIA TRAVERSAGNI LORENZO n. 2 piano: 1 interno: 3;												
Notifica - Partita 1000491 Mod.58 -												
Annotazioni da verificare												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 11/11/1986 (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		55	243	5			A/4	3	4 vani		L. 848	AMPLIAMENTO del 11/11/1986 in atti dal 23/08/1989 CREAZIONE DI VERANDA SUL BALCOVAR (n. 4868F/1986)
Indirizzo - , VIA TRAVERSAGNI LORENZO n. 2 piano: 1 interno: 3;												
Notifica - Partita 1000491 Mod.58 -												
Annotazioni da verificare												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		55	243	5			A/4	3	4 vani		L. 740.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - , VIA TRAVERSAGNI LORENZO n. 2 piano: 1 interno: 3;												
Notifica - Partita 1000491 Mod.58 -												
Annotazioni da verificare												



Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 10/12/2020

Data: 10/12/2020 - Ora: 08.29.22 Fine

Visura n.: T26883 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meceanografico

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		55	243	5			A/4	3	4 vani		L. 848	Impianto meceanografico del 30/06/1987
Indirizzo . VIA TRAVERSAGNI LORENZO n. 2 piano: I;												
Notifica - Partita 3661 Mod.58 -												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/02/1971 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI											
1	OPERE SOCIALI DI NOSTRA SIGNORA DI MISERICORDIA DI SAVONA											
DATI DERIVANTI DA												DIRITTI E ONERI REALI
del 10/02/1971 Voltura in atti dal 23/08/1989 Repertorio n.: 64324 Rogante: FIRPO GIO BATTA Sede: SAVONA Registrazione: UR Sede: SAVONA n: 1095 del 25/02/1971 (n. 830/1971)												(1) Proprieta` per 1000/1000

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI											
1	LOMBARDI Olga; FU GIUSEPPE VEDOVA REBAGLIATI											
DATI DERIVANTI DA												DIRITTI E ONERI REALI
Impianto meceanografico del 30/06/1987												fino al 10/02/1971

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

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).

MODULARIO
F. n. 410



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

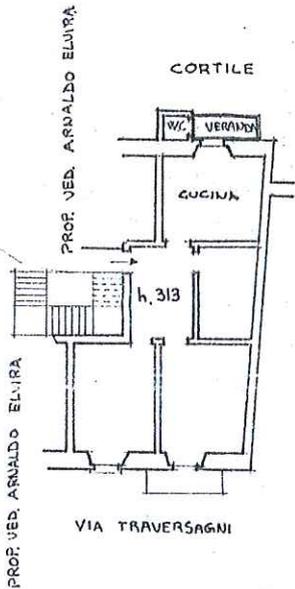
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1938, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAVONA Via TRAVERSAGNI 2/3

Ditta OPERE SOCIALI DI N.S. DI MISERICORDIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SAVONA

PRIMO PIANO



849/3645
Alu



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

SOSTITUISCE SCHEDA N° 2564060
FG. 55 PRINC. 243 SUB. 5

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

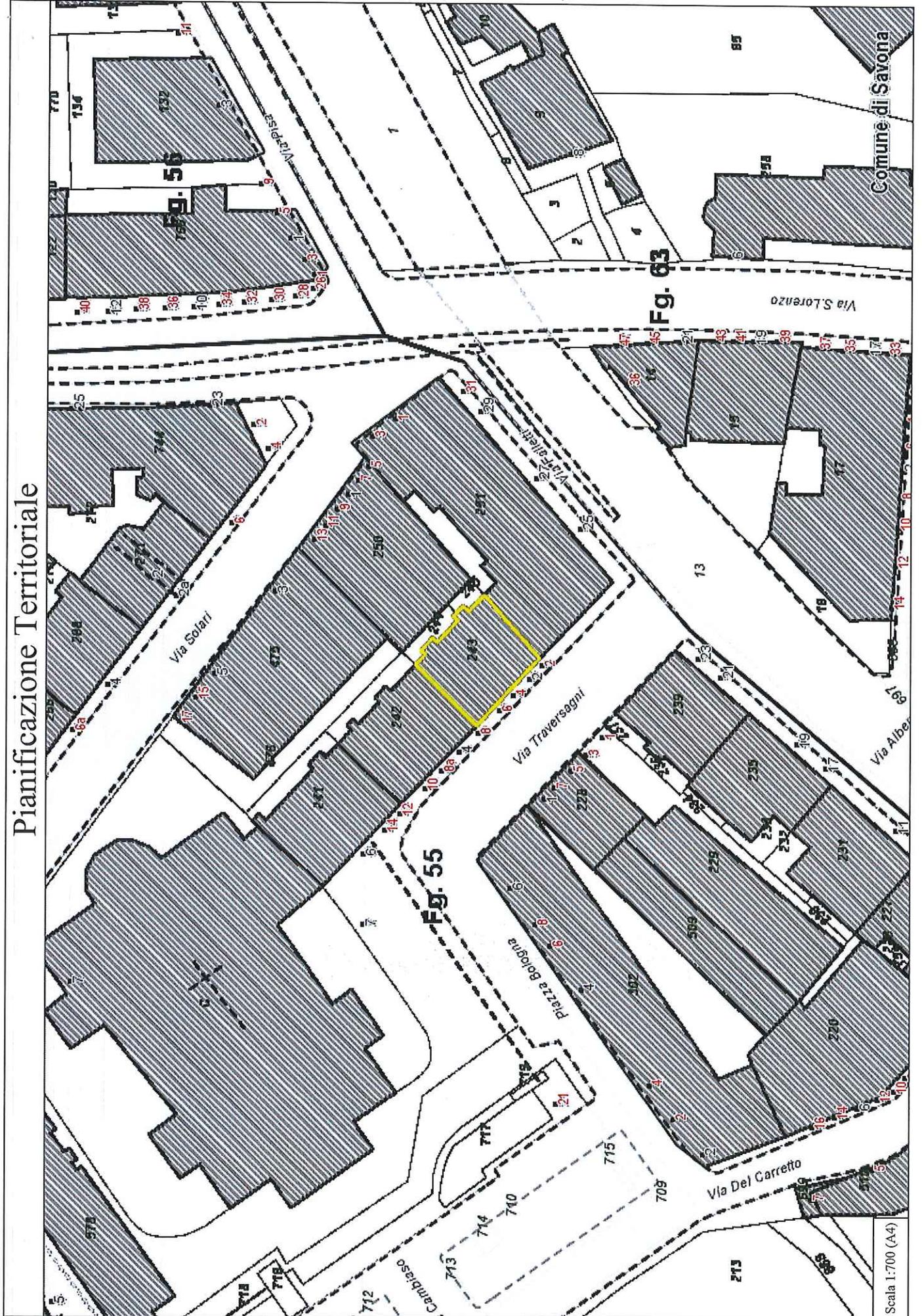
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di SAVONA

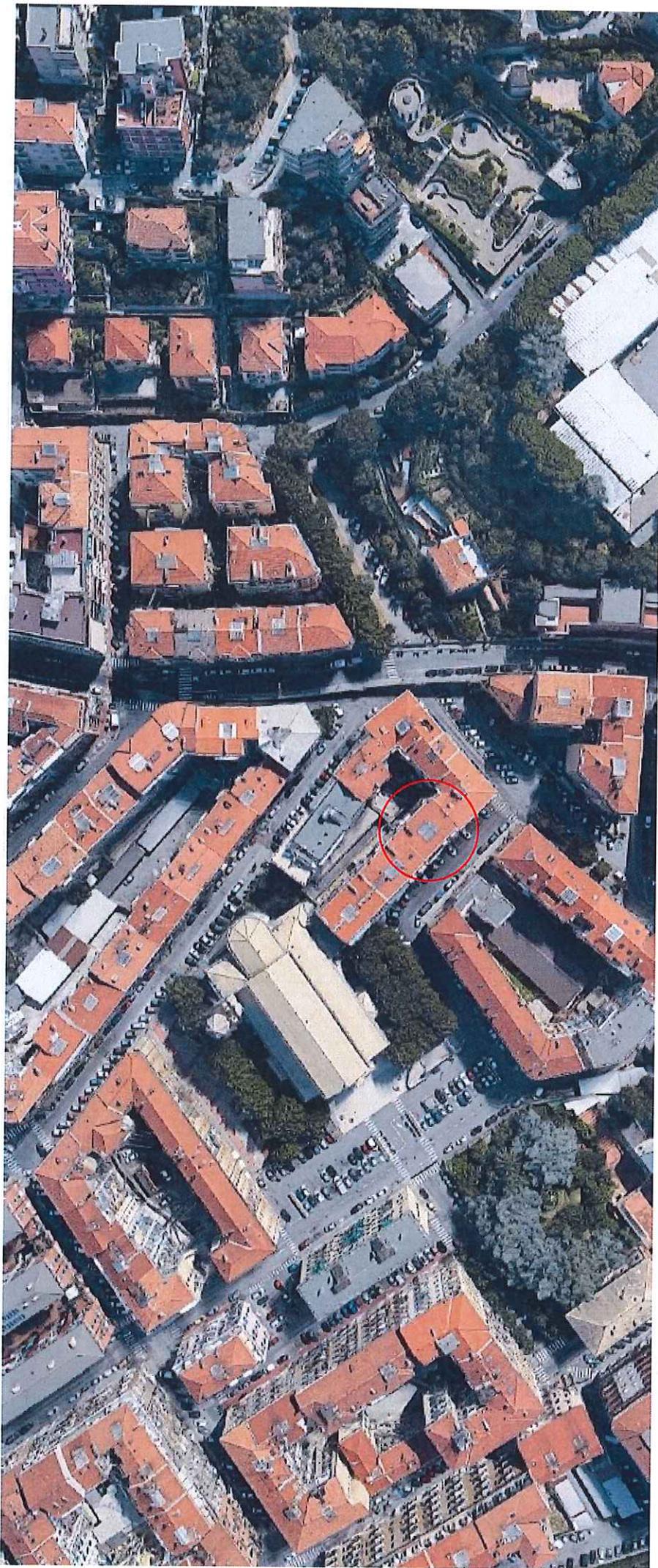
DATA 15/7/86
Firma: *[Signature]*

**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

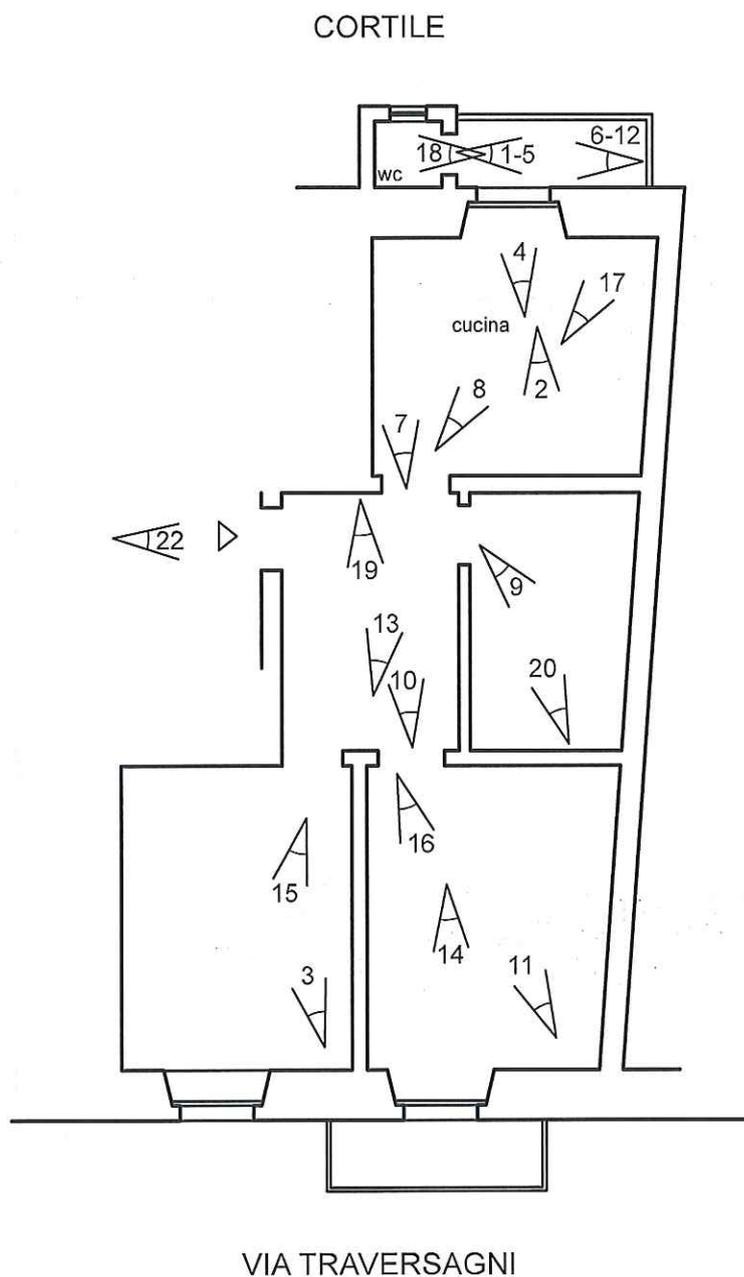


POSIZIONE FABBRICATO SU RIPRESA AEREA

**studio tecnico geometra
elena schiappacasse
piazza del popolo 2.2 17100 savona
tel. 019815577 p.i. 0165796090**

Allegato C documentazione fotografica

PIANO PRIMO
H 313 cm



COMUNE DI SAVONA
Provincia di Savona

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

LOCALIZZAZIONE
DELL'INTERVENTO:
Via Traversagni n.2/3

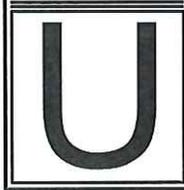
IDENTIFICAZIONE
CATASTALE:
FOGLIO: 55
MAPPALI: 243
SUB: 5

ELABORATO GRAFICO
INDIVIDUAZIONE FOOGRAFICA

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

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

FOTO 1

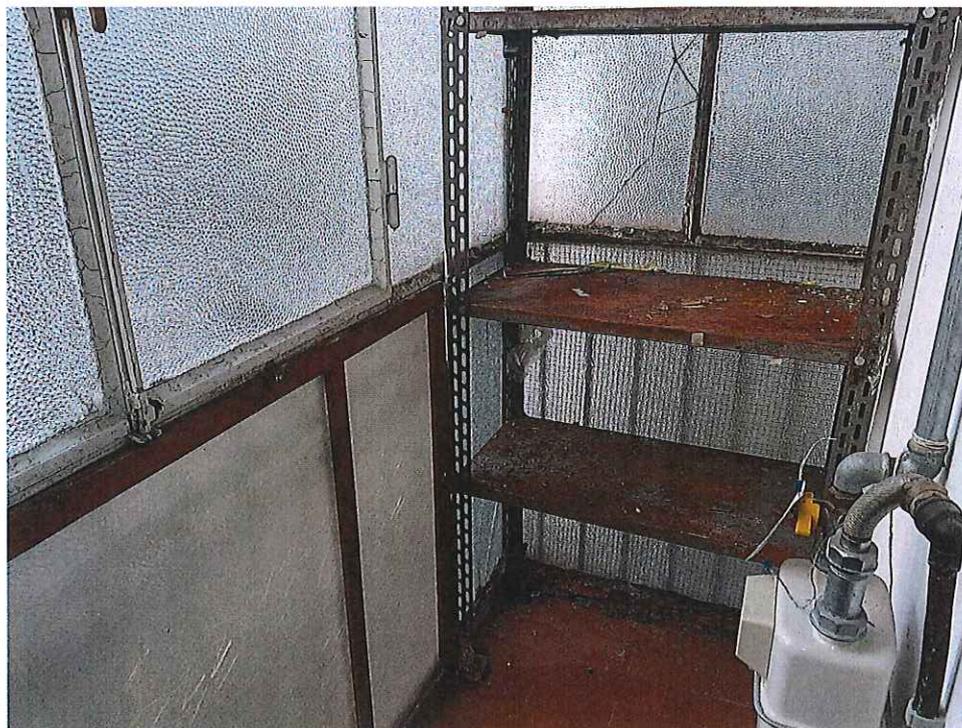


FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

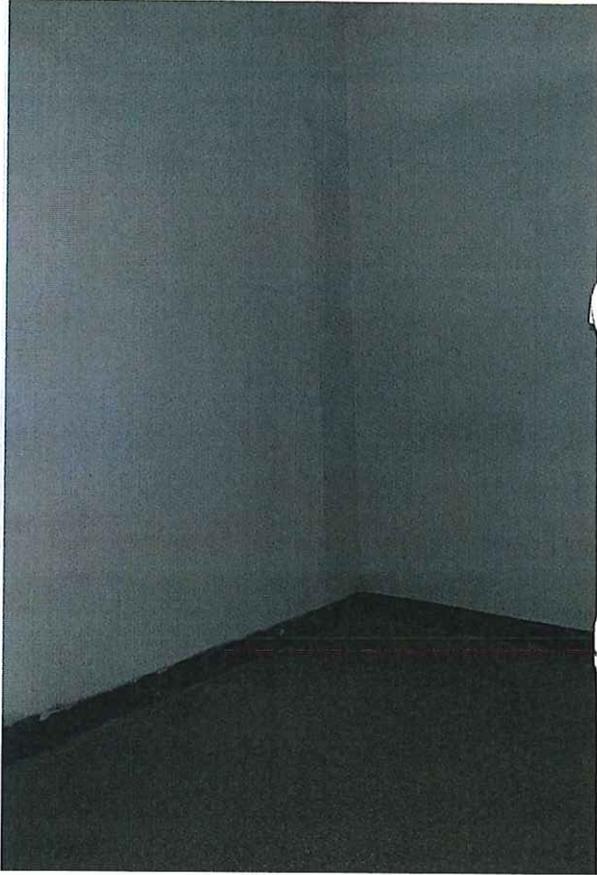


FOTO 10

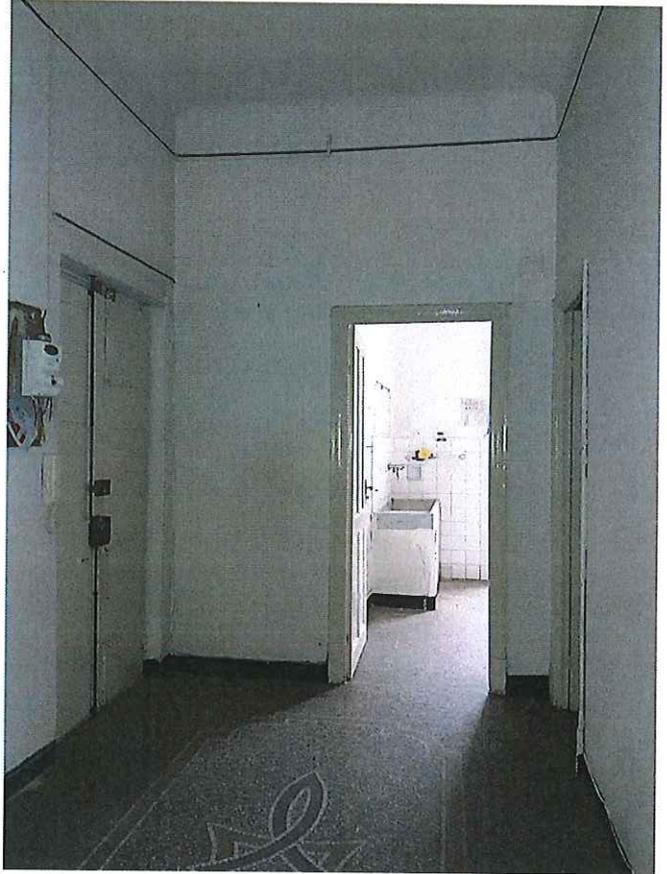


FOTO 11



FOTO 12

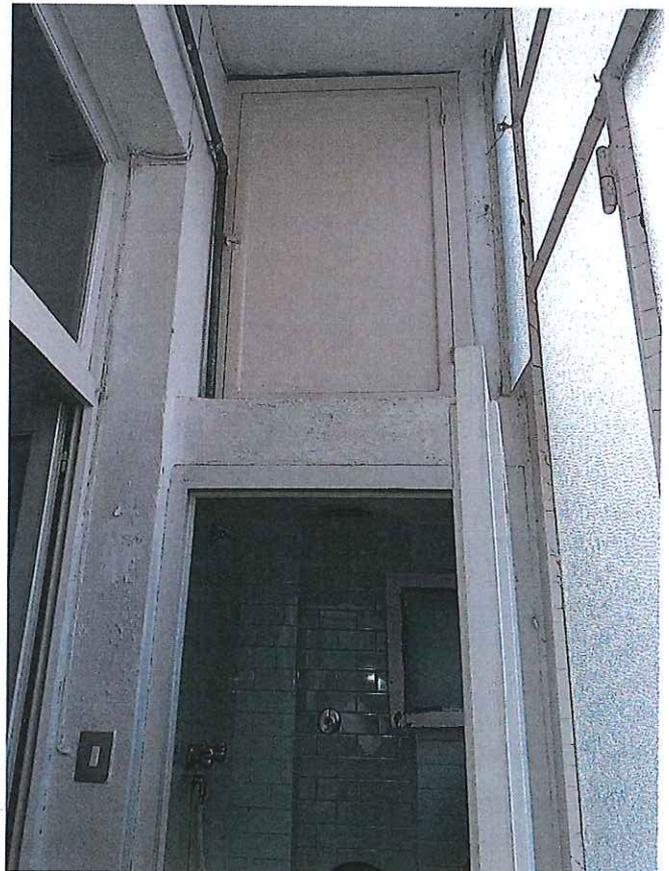


FOTO 13



FOTO 14

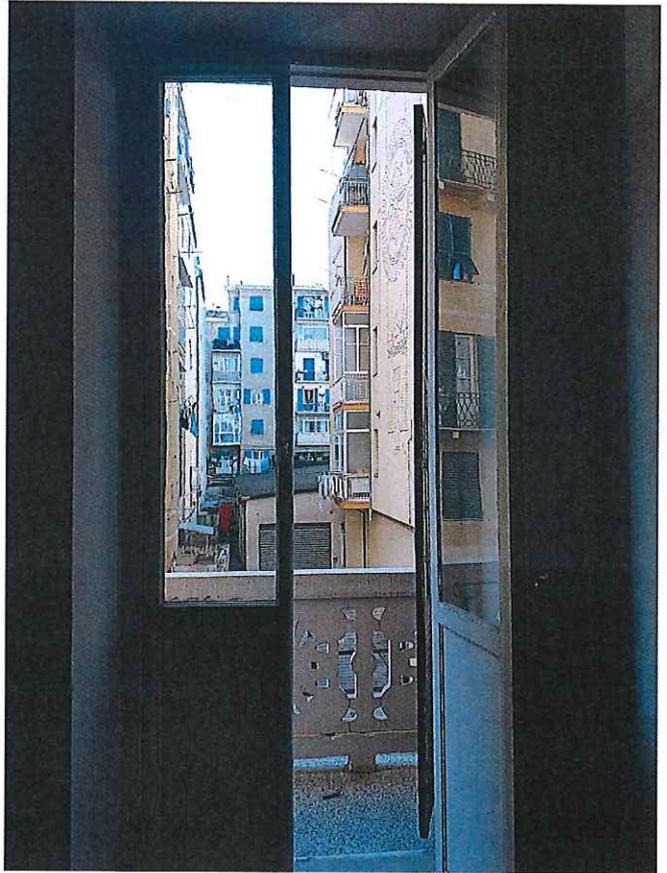


FOTO 15

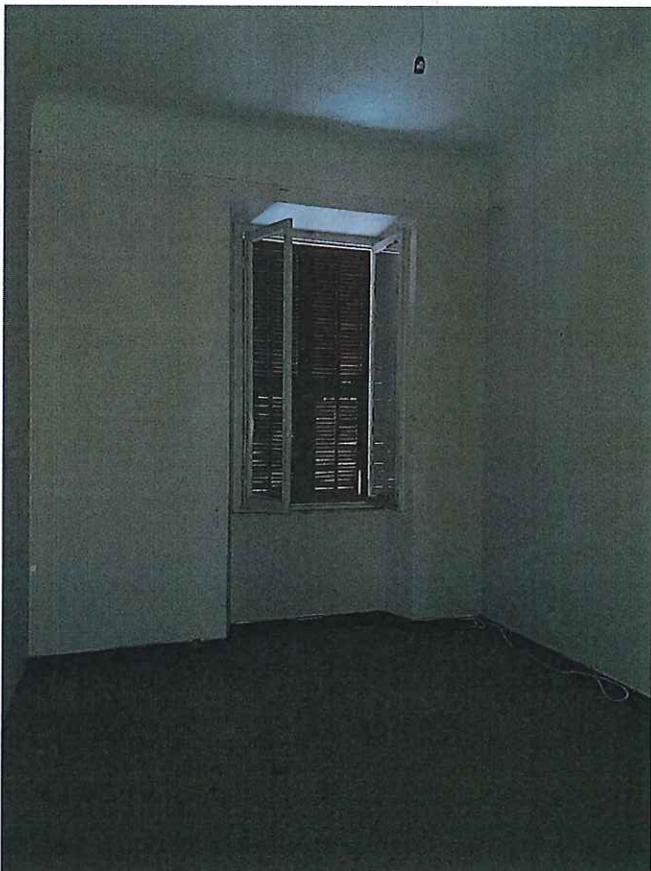
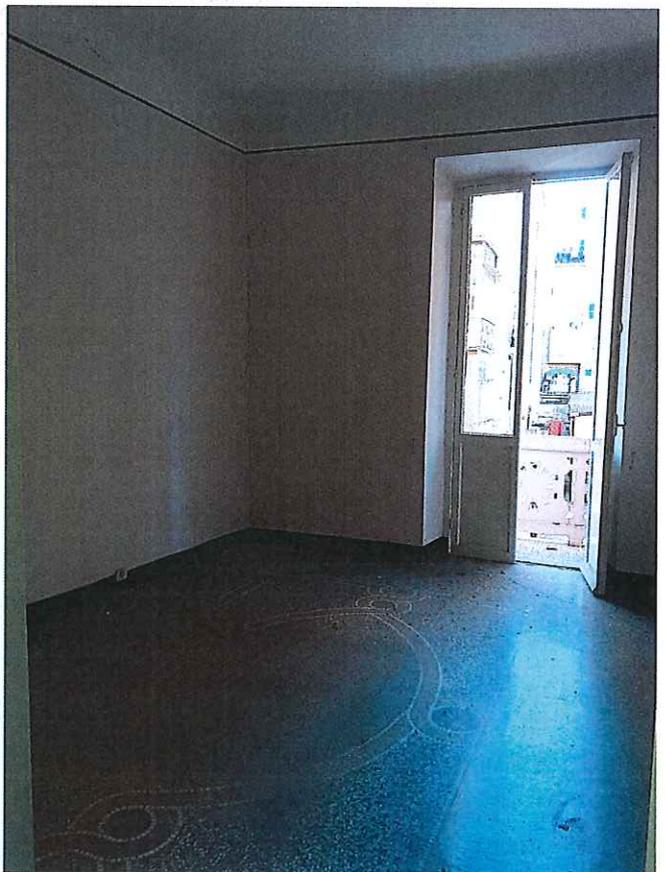


FOTO 16



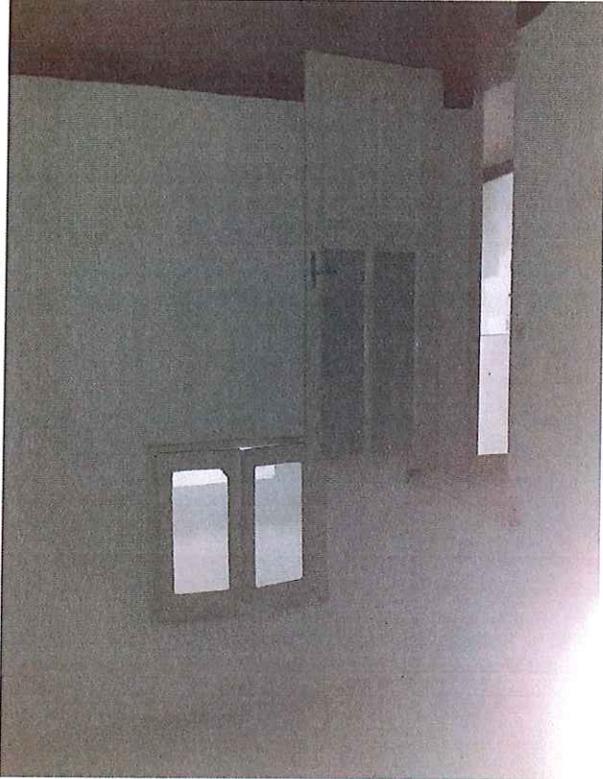


FOTO 20

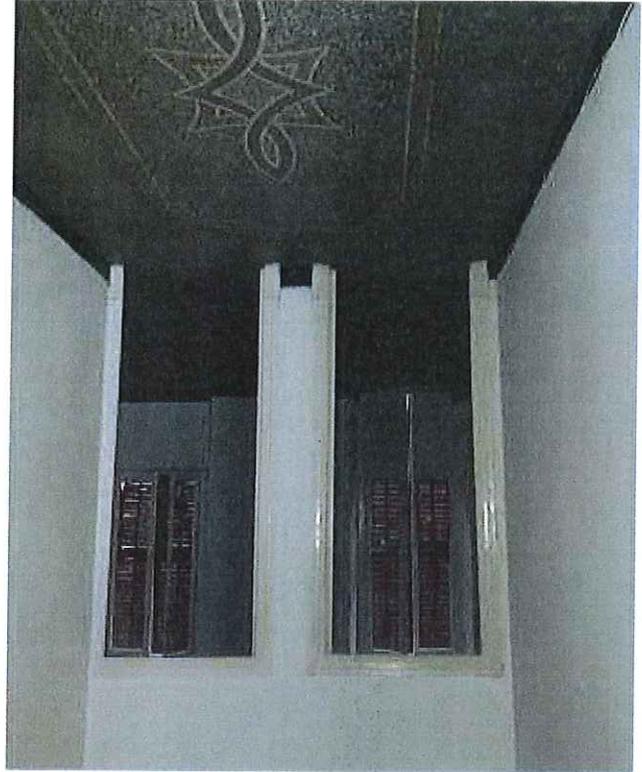


FOTO 19



FOTO 18

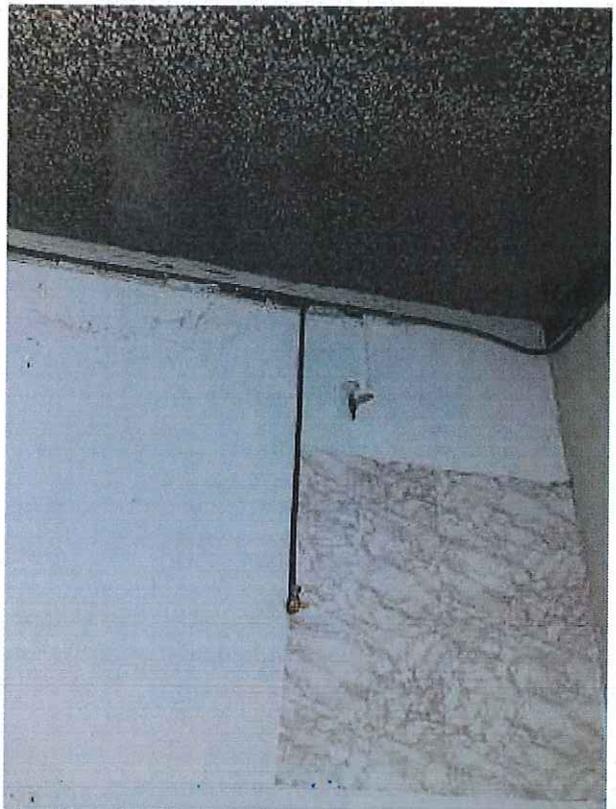


FOTO 17

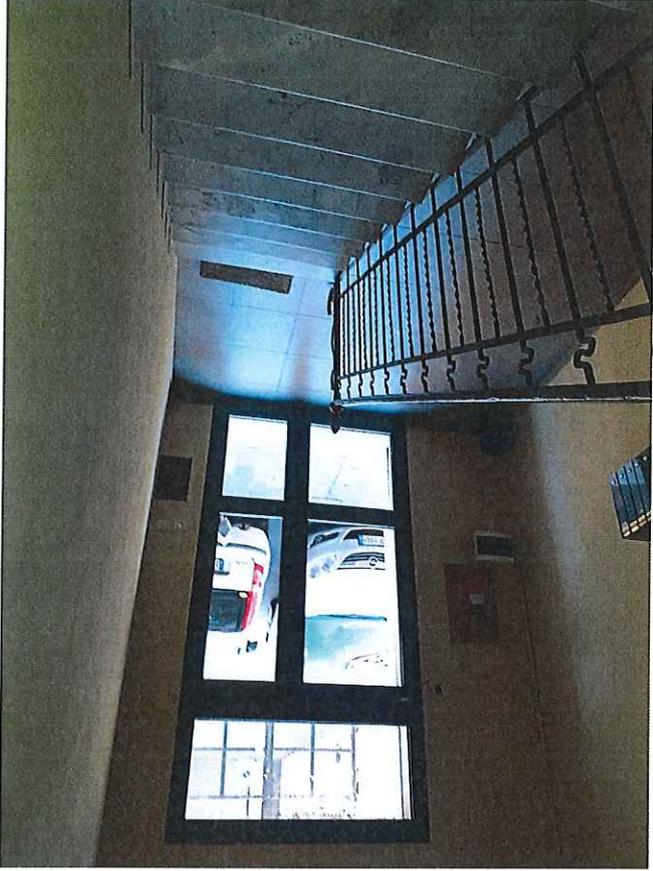


FOTO 24

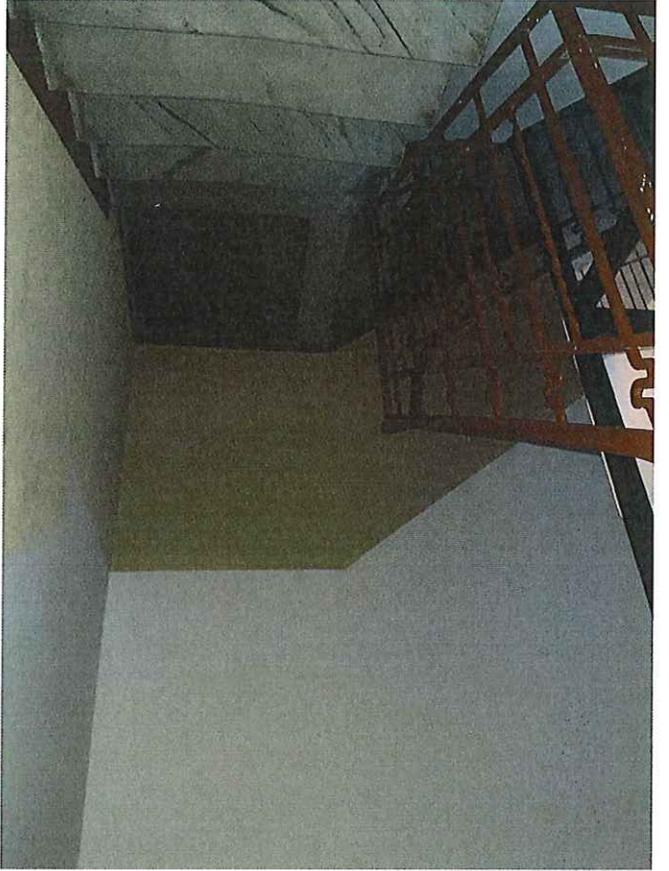


FOTO 23



FOTO 22

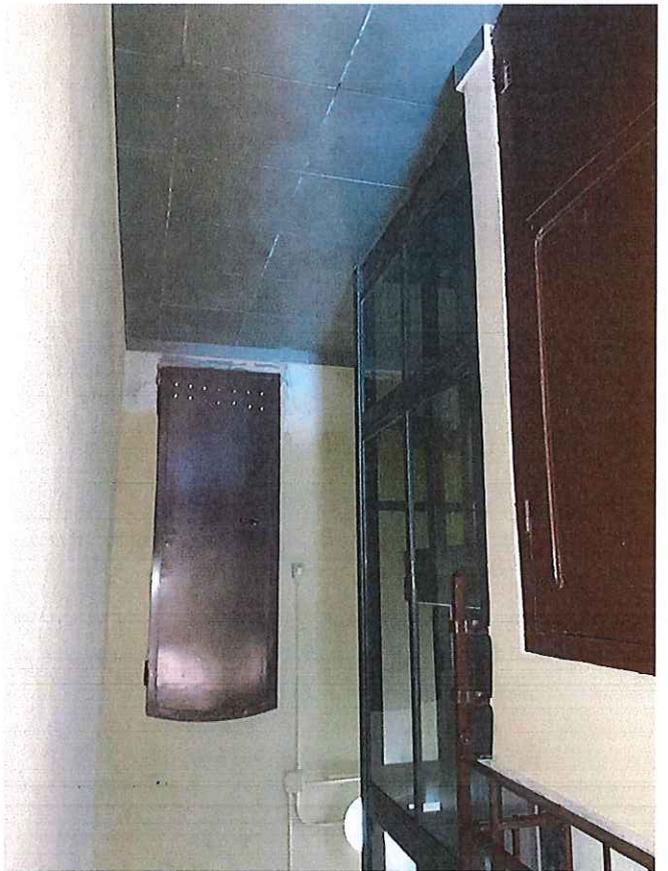


FOTO 21

FOTO 25



FOTO 26

