

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



**PERIZIA TECNICA  
UNITA' ABITATIVA  
SAVONA VIA GIO FRANCESCO  
NIELLA 7/6**

**INDICE**

- Premesse
- Descrizione sintetica, calcolo della consistenza commerciale
- Verifica della regolarità urbanistica e catastale
- 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 di Misericordia, con sede in Savona Via Paleocapa 4, redige relazione tecnica di perizia sul valore dell'immobile in Savona Via Gio Francesco Niella n.7/6.

## DESCRIZIONE SINTETICA E CALCOLO DELLA CONSISTENZA COMMERCIALE

L'unità a destinazione abitazione, oggetto di valutazione, è posta al piano terzo del fabbricato con accesso da via Gio Francesco Niella civ. 7. Il fabbricato, ove è presente l'unità immobiliare, edificato in epoca antecedente il 1942, si sviluppa su otto piano fuori terra con corpo scala munito di ascensore; il piano terreno è occupato da attività commerciali e magazzini, i piani superiori sono prevalentemente ad uso residenziale.

L'edificio è collocato in zona centrale del Comune nelle immediate vicinanze di uno dei principali assi commerciali e delle principali vie di comunicazione. L'area risulta particolarmente trafficata e dotata di parcheggi.

Lo stabile in discrete condizioni di manutenzione, ha caratteristiche costruttive di tipo tradizionale:

- struttura mista in pietra e muratura
- tamponatura perimetrale in latero cemento e pietra
- facciata principale, intonacata e tinteggiata
- copertura a falde inclinate con manto in tegole alla marsigliese
- serramenti esterni in legno e metallo dotati di persiane alla genovese
- finiture vano scale di collegamento ai piani al civile

L'abitazione oggetto di stima è composta da ampio ingresso, tre camere, cucina, soggiorno, servizio igienico, ripostiglio e terrazzo con affaccio su corte condominiale.

Le caratteristiche costruttive e di finitura interne sono le seguenti:

- soffitti altezza pari a cm. 345
- muratura divisoria interna in latero cemento e pietra
- pavimentazione è in graniglia alla veneziana vani di soggiorno parzialmente rivestiti in laminato finto legno
- pavimentazione e rivestimenti in piastrelle ceramiche vani di servizio
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati
- serramenti interni ad anta singola in legno e vetro



pa  
inte  
Pos  
A/3  
com  
Corpo  
1  
VERIF  
Regola  
dell'ann  
cortile in  
conformi  
Posizion  
L  
richiamat



- serramenti esterni in legno e vetro singolo e alluminio anodizzato a vetro singolo complete di persiane alla genovese in legno.
- impianto elettrico estrno e idrico sanitario sotto traccia
- riscaldamento autonomo in elementi radianti

Si segnala la necessità di consolidamento strutturale piano di calpestio camera da letto.

La sottoscritta riconduce le caratteristiche costruttive all'epoca di edificazione del fabbricato e a parziali opere di sostituzione elementi esterni ed integrazione impianti.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata l'unità dovrà essere sottoposta ad integrale ristrutturazione con adeguamento e sostituzione impianti.

Si segnala che l'alloggio non risulta dotato di quota di proprietà impianto ascensore.

#### Posizione catastale

L'unità è identificata al N.C.E.U del Comune di Savona al foglio 79 mappale 365 sub. 128, cat. A/3 – classe 1 – consistenza 7 vani – superficie mq. 133 rendita cat. €.741,12.

Sulla base delle dimensione desunte dalla planimetria catastale in atti, la superficie commerciale complessiva, calcolata secondo le direttive di cui al D.P.R. 138/98, risulta pari a 130,77 mq

Corpo	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Coeff. eq.(%)	Sup. Eq. (mq)
1	terzo	abitazione	129,81	100,00%	129,81
	terzo	terrazzi	3,85	25,00%	0,96
		<i>Superficie ragguagliata</i>			<i>130,77</i>

### VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

#### Regolarità urbanistica

Fabbricato edificato in epoca antecedente l'anno 1942.

La distribuzione interna risulta difforme dalla rappresentazione grafica contenuta in atti catastali dell'anno 1993, con particolare riferimento al volume vano servizio igienico su facciata prospettante il cortile interno.

Per l'unità dovrà essere predisposta pratica di regolarizzazione presso il Comune di Savona in conformità alle nuove disposizioni di cui al DPR 380/2021 aggiornato con L. 105/2024.

#### Posizione catastale

La rappresentazione grafica in atti non risulta conforme allo stato di fatto per le motivazioni sopra richiamate.



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

## PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile descritto e valutato di proprietà dell'Ente Opere Sociali di N.S. Misericordia in forza di testamento olografo eredità Teresa Folco in data 20/12/1884 depositato agli atti Notaio Bernardo Garbarino il 23/12/1885.

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

## CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A seguito di sopralluogo, sulla scorta della documentazione fotografica e grafica, determinata la superficie commerciale, valutata la posizione e la consistenza nonché le caratteristiche costruttive del bene è stato valutato il valore dell'unità. Per la determinazione della valore del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: *procedimento di stima con determinazione del valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi eguali caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe di cui sono noti i valori determinati in condizioni ordinarie di mercato.*

Per la rilevazione dei dati immobiliari si è provveduto ad eseguire ricerca mirata mediante consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi "Comparabilia.it" da cui sono stati desunti gli estremi di compravendite recenti di beni assimilabili; successivamente sono stati consultati, presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i relativi atti di compravendita immobiliare con reperimento dei prezzi reali di immobili derivanti da recenti rogiti notarili.

Verificate le caratteristiche dell'unità la sottoscritta applica valore unitario come sotto determinato con adeguamento per stato e vetustà .

Valori ricercati per unità con stessa destinazione:

- A - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 06/2023 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di Savona (SV), VIA MONTENOTTE 30, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 64 mapp. 268 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 52,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 163.000,00 €, ubicato nel comune di Savona (SV), V. CRISTOFORO ASTENGO 55R, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 64 mapp. 261 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 145,43 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Savona (SV), VIA LUIGI CORSI 36, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 64 mapp. 334 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 79,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);



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



**Prezzo e Caratteristiche**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data DAT0	06/2023	02/2024	04/2024
Prezzo PRZ (€)0	80.000,00	163.000,00	120.000,00
Sup. Cat. Tot. SUP (mq)0	52,00	145,43	79,00
pMED (€/mq)0	1.538,46	1.120,81	1.518,99

VALORE UNITARIO MEDIO REPERITO

€. 1.313,17

VALORE ARROTONDATO APPLICATO

€. 1.300,00

VALORE COMPLESSIVO UNITA'	mq. 130,77 x €/mq. 1.300,00 = €. 170.001,00
Arrotondamento	€. 170.000,00

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, 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

Valore unitario di adeguamento €. 300,00

Superficie complessiva mq. 130,77 x €. 300,00/mq.= €. 39.231,00

Valore attuale unità €. 170.000,00 - €. 39.231,00 = €. 130.769,00

**Arrotondamento €. 130.000,00**

**CONCLUSIONI**

Il mercato immobiliare ed il comparto dell'edilizia nelle costruzioni 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.



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

---

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 l'anno in corso si profila una limitata crescita, sia in termini di valore che in tempi di vendita, per effetto della diminuzione dei tassi di interesse.

Sulla base delle considerazioni sopra evidenziate, dei valori determinati e gli oneri di adeguamento, la sottoscritta ritiene equo il valore sopra determinato pari a € 130.000,00

Savona, li 10/09/2024

Geom. Elena Schiappacasse



ng 2230/2a



# TRIBUNALE DI SAVONA

## VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Cron.

1866/2a

In data 27/09/2024 nella Cancelleria del Tribunale di Savona, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso

il/la Signor SCHIAPPACASSE ELENA  
nato in LOANO il 07/10/1968  
e residente in SAVONA Via VIA ALESSANDRIA 7/13  
identificato con C.I. n° CA89899NC  
rilasciato da COMUNE DI SAVONA il 06/10/2022"

Il quale dichiara di essere iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati di Savona al n° 1398

Esibisce la perizia da lui/lei effettuata in data 10/09/2024 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonit 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 Gargano

Nota bene

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

Il Verbale è parte integrante della perizia.

Si applica marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine da asseverare.

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

---

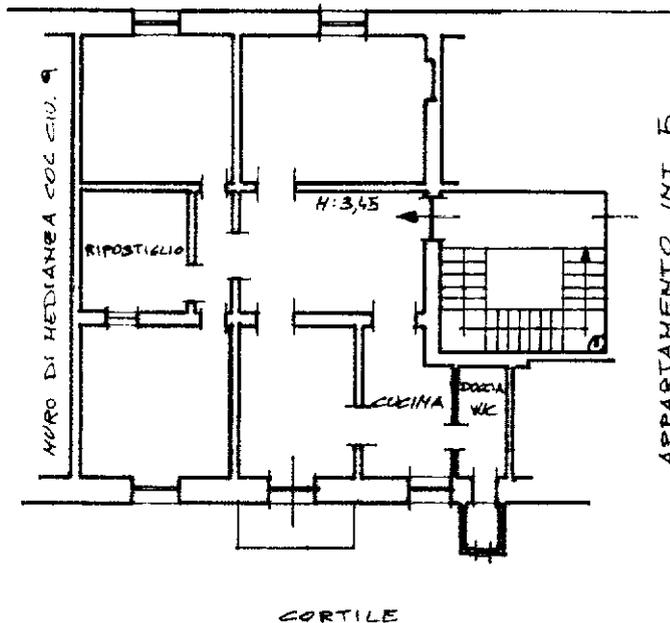
**ALLEGATO A** visura e planimetria catastale  
rappresentazione grafica



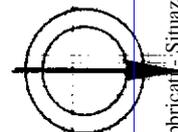
Planimetria di u.i.u. in Comune di SAVONA via NIELLA civ. 7/6

PIANO TERZO

VIA NIELLA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Per fraz.to del Foglio 79 mappale 365 sub. 61

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
DRIANO GIANFRANCO

SERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 03/06/1993 - Data: 24/05/2024 - n. T288370 - Richiedente: SCHLNE68R47E632P

Totale schede: 19 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
della provincia di SAVONA n. 1047

n. 365 sub. 128  
data 1/6/93 Firma [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione n. 128 - Subalterno 128 >  
mapa 01  
VIA GIOFRANCESCO NIELLA n. 7 Interno 6 Piano 3

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAVONA (Codice:I480)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di SAVONA</b>
	<b>Foglio: 79 Particella: 365 Sub.: 128</b>

#### INTESTATO

1	OPERE SOCIALI DI NOSTRA SIGNORA DI MISERICORDIA CON SEDE IN SAVONA	80004470094*	(1) Proprieta'
---	--	--------------	----------------

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>79</b>	<b>365</b>	<b>128</b>	<b>1</b>		<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>7 vani</b>	<b>Totale: 133 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 132 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 741,12</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA GIO FRANCESCO NIELLA n. 7 Interno 6 Piano 3										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1029432		<b>Mod.58</b>		24360

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I480 - Foglio 79 - Particella 359  
Codice Comune I480 - Foglio 79 - Particella 364  
Codice Comune I480 - Foglio 79 - Particella 365

#### 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	
<b>1</b>		<b>79</b>	<b>365</b>	<b>128</b>	<b>1</b>		<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>7 vani</b>		<b>Euro 741,12 L. 1.435.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VIA GIO FRANCESCO NIELLA n. 7 Interno 6 Piano 3										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1029432		<b>Mod.58</b>		24360

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2024

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 03/06/1993

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		79	365	128	1		A/3	1	7 vani			CLASSAMENTO del 03/06/1993 in atti dal 16/09/1998 AS98 L2 (n. 3424.2/1993)
<b>Indirizzo</b>		VIA GIO FRANCESCO NIELLA n. 7 Interno 6 Piano 3										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	1029432			<b>Mod.58</b>	24360	

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I480 - Foglio 79 - Particella 359  
Codice Comune I480 - Foglio 79 - Particella 364  
Codice Comune I480 - Foglio 79 - Particella 365

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 03/06/1993

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		79	365	128	1		A/3	1	7 vani			VARIAZIONE del 03/06/1993 in atti dal 16/09/1998 FRZ-AMP-VSI-AS98 L2 (n. 3424.1/1993)
<b>Indirizzo</b>		VIA NIELLA GIO FRANCESCO n. 7 Interno 6 Piano 3										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	4481			<b>Mod.58</b>	24360	

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

#### Situazione degli intestati dal 03/06/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERA PIA DI N S DI MISERICORDIA IN SAVONA		fino al 10/04/1964
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 03/06/1993 in atti dal 16/09/1998 FRZ-AMP-VSI-AS98 L2 (n. 3424.1/1993)	

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2024

#### Situazione degli intestati dal 10/04/1964

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERE SOCIALI DI NOSTRA SIGNORA DI MISERICORDIA CON SEDE IN SAVONA	80004470094*	(1) Proprieta'
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/04/1964 Pubblico ufficiale PRES.REPUBBLICA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 174 - CAMBIO DENOMINAZ. - PR.2206/99 Voltura n. 6576.1/1999 in atti dal 13/09/1999		

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

Foglio 79 Particella 365 Subalterno 60; Foglio 79 Particella 365 Subalterno 61;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

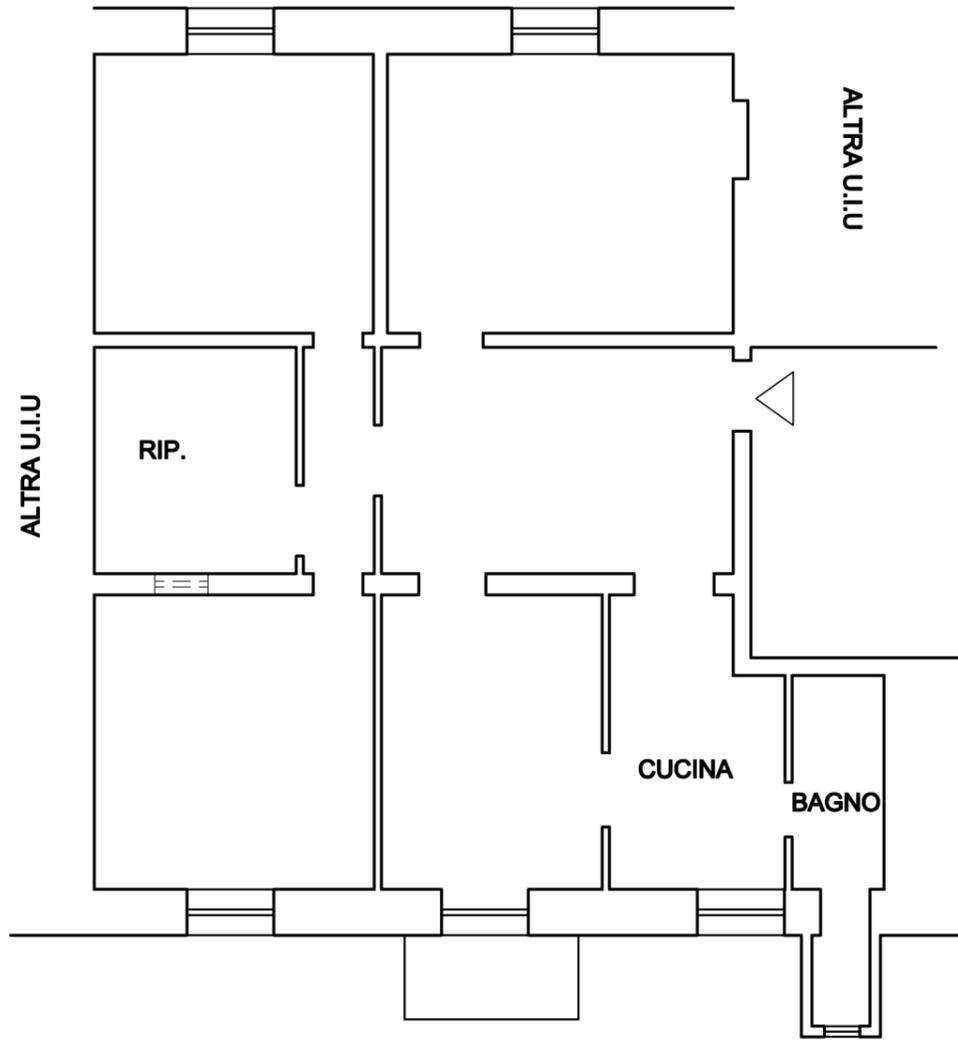
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

IMMOBILE IN SAVONA  
VIA FRANCESCO NIELLA  
FG. 79 MAPP. 365 SUB. 128

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

PIANO TERZO

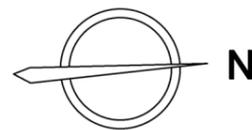
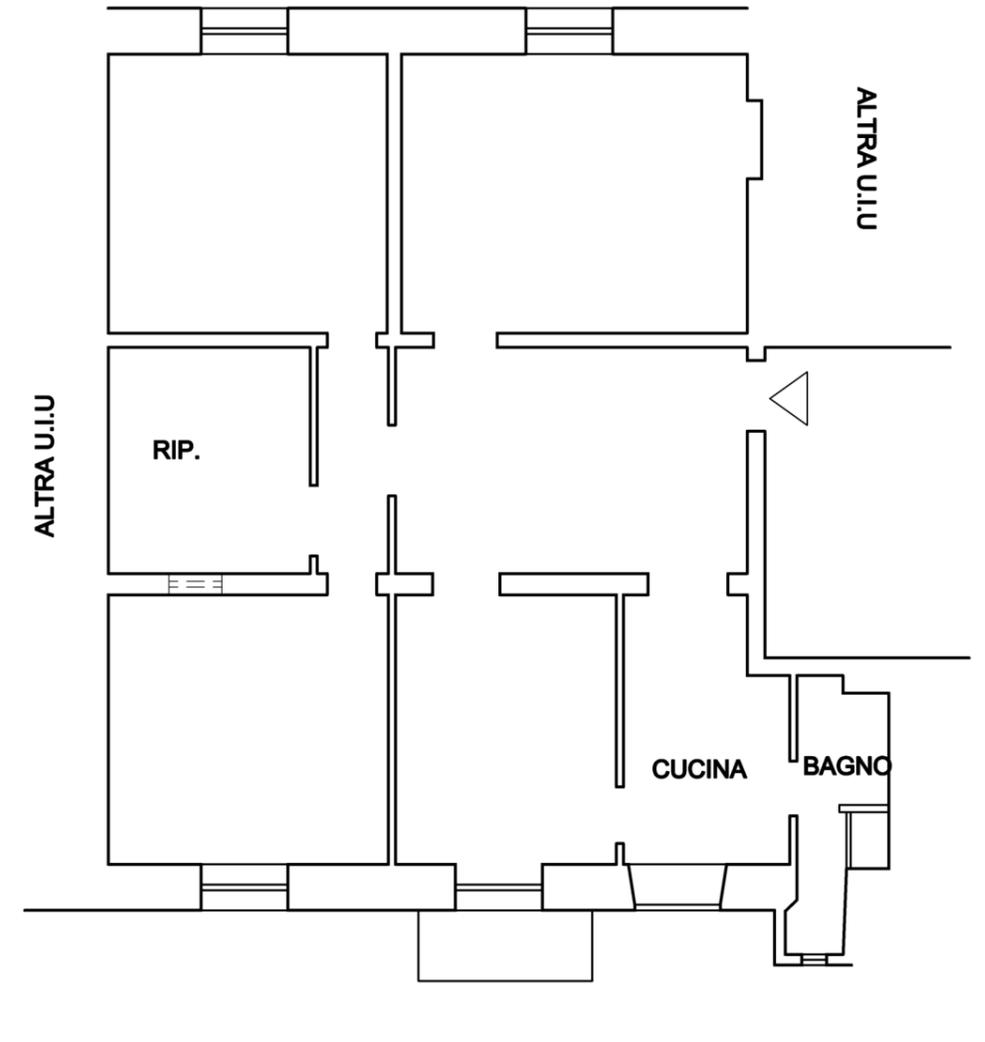
VIA NIELLA



STATO DI FATTO

PIANO TERZO

VIA NIELLA

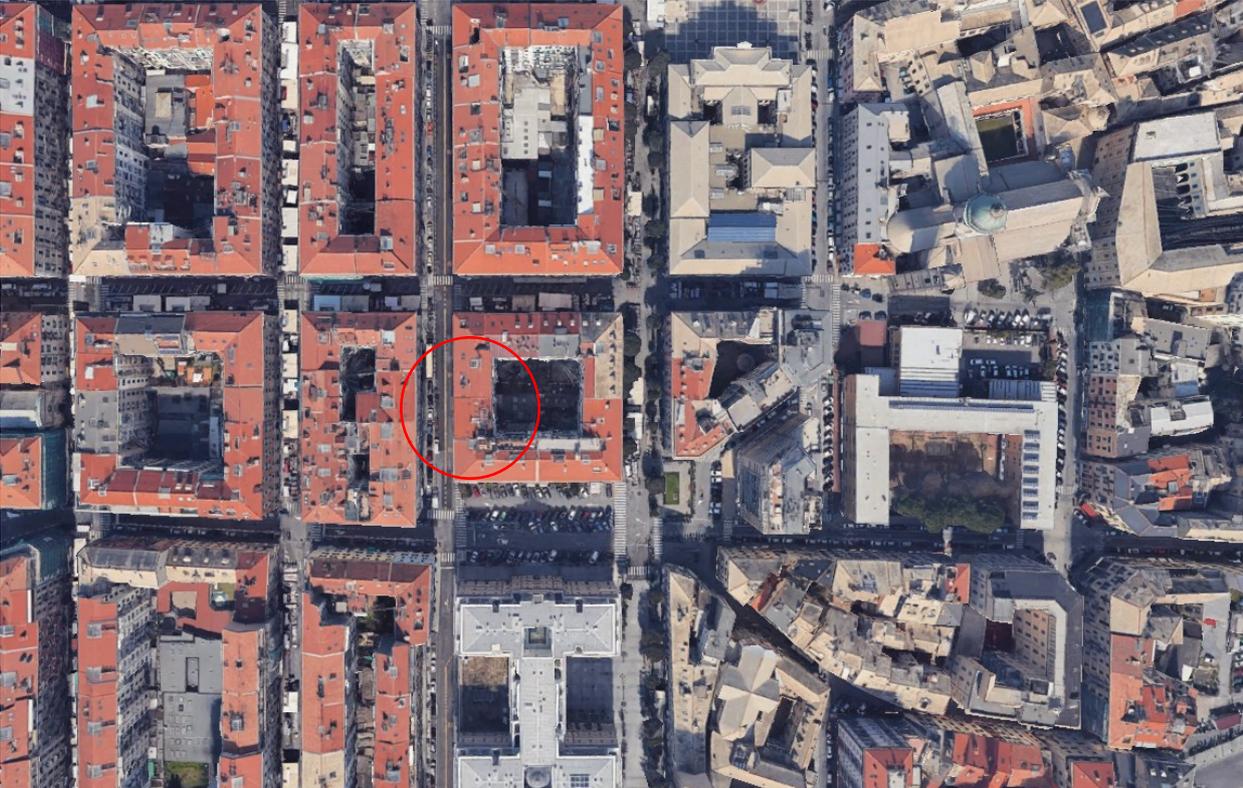


**studio tecnico geometra  
elena schiappacasse  
piazza del popolo 2.2 17100 savona  
tel. 019815577 p.i. 01657960090**

---

**ALLEGATO B** individuazione planimetrica

RIPRESE AEREE GOOGLE MAPS



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

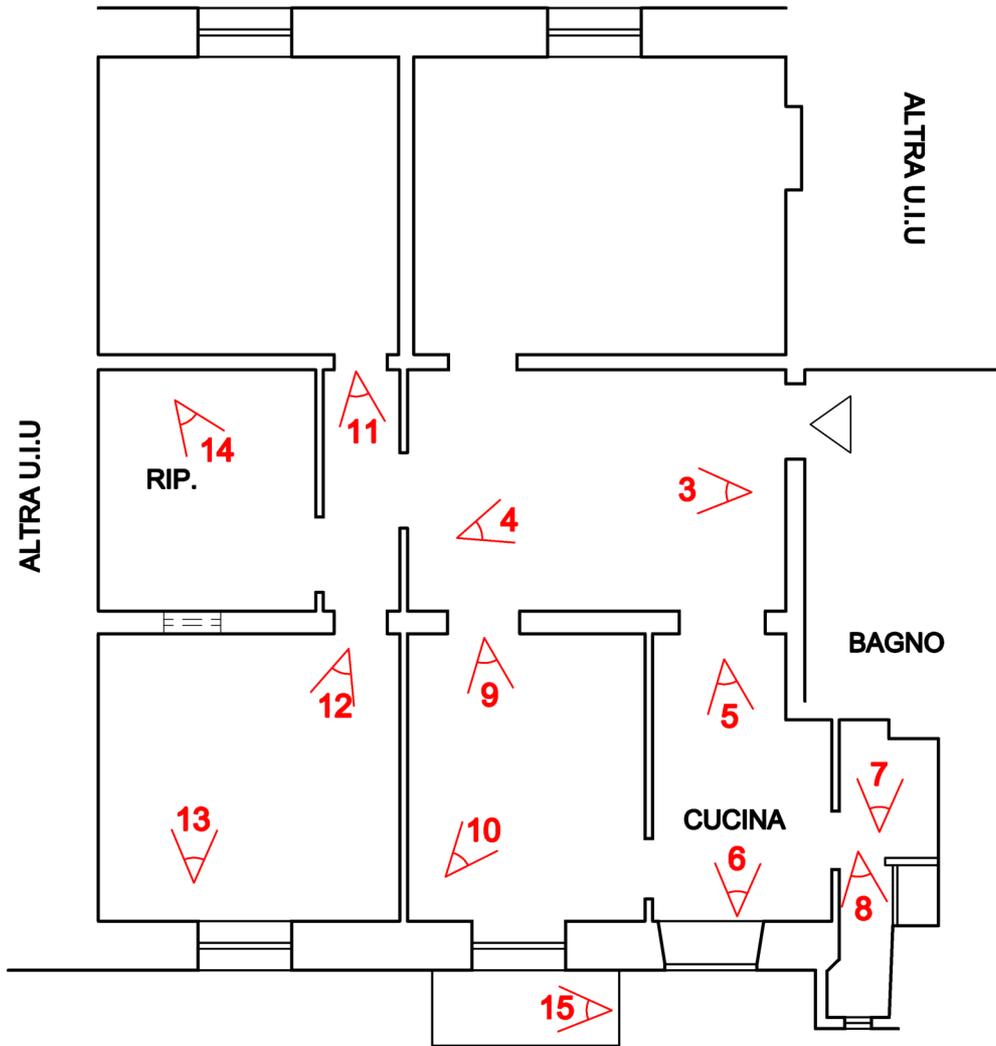
---

**ALLEGATO C** documentazione fotografica  
individuazione riprese fotografiche

INDIVIDUAZIONE  
RIPRESE FOTOGRAFICHE

PIANO TERZO

VIA NIELLA



CORTE CONDOMINIALE

**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**

---

