



studio tecnico

elena

via dei sormano 9/2

tel. 019815577



OPERE SOCIALI N.S. DI  
MISERICORDIA - SAVONA

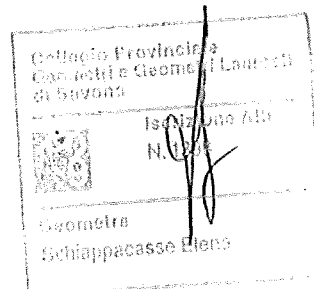
- 2 OTT 2017

N.PROT. 1021 CLASSIFICAZIONE  
7 CAT. 5 CL. .... FASC. ....

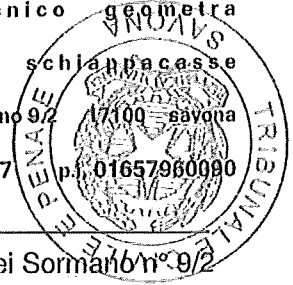
**RELAZIONE RELATIVA  
AL VALORE DELL'IMMOBILE  
SITO IN SAVONA  
VIA XX SETTEMBRE 29/1**

**Indice**

- Premesse
- Individuazione, posizione catastale ed urbanistica, provenienza immobile oggetto di perizia di congruità.
- Descrizioni dell'unità immobiliare
- Criteri di stima
- Valutazione immobiliare
- Valutazioni conclusive



studio tecnico geometra  
elena schiappacasse  
via dei sormani 9/2 17100 savona  
tel. 019815577 p.i. 01657960080



La sottoscritta Geom. Elena Schiappacasse, con studio in Savona, Via dei Sormani n° 9/2 iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Savona al n° 1398, avendone avuto incarico dalla Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Opere Sociali, con sede in Savona Via Paleocapa 4, redige relazione di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità in Savona Via XX Settembre 29/1

#### **Premesso:**

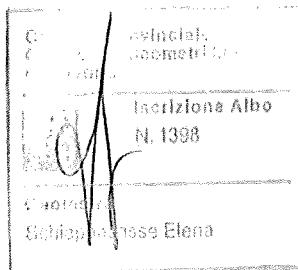
- che con deliberazione n. 47 del 17 giugno 2014 è stata indetta una prima procedura di asta pubblica, nella forma del pubblico incanto, per la vendita dell'immobile sito in Via XX Settembre n°29 int.1, Savona al prezzo base d'asta di € 129.909,00
- che con successiva deliberazione n. 65 del 30 settembre 2014 è stata indetta una seconda asta per la vendita, dell'immobile sito in Via XX Settembre n°29 int.1 confermando l'importo del primo esperimento di gara;
- che con deliberazioni n. 4 del 14 aprile 2015 è stata indetta un terzo esperimento di asta pubblica per la vendita dell'immobile sopracitato allo stesso prezzo base d'asta.
- che le suddette aste indette per i giorni 4 settembre e 15 novembre 2014 e 16 giugno 2015, sono andate deserte.
- che come previsto dal vigente Regolamento aziendale, per i casi di specie, è stato approvato un nuovo avviso per la trattativa privata ai fini del trasferimento di diritti reali del bene in questione;
- che il giorno 06 settembre 2017 è pervenuta all'Azienda un'unica offerta subordinata al parere di congruità;

**Individuazione, posizione catastale ed urbanistica, provenienza immobile oggetto di perizia di congruità.**

#### Individuazione



13/09/2017  
Elena Schiappacasse



studio tecnico geometra  
elena schiappa casse  
via dei sormani 9/21 17100 savona  
tel. 0198155777 p.i. 01657960090



Posizione Catastale:

L'unità risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio con i seguenti dati :

Descrizione	Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Abitazione	80	356	26	Via XX Settembre 29/1, piano T	A/4	3	6,5	553,90

La rappresentazione grafica risulta corrispondente allo stato di fatto e conforme ai titoli ottenuti.

Posizione urbanistica:

L'immobile in questione è compreso nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) in ambito- centro storico ottocentesco R 16 - sistema insediativo città storica – Au – tessuto storico – struttura urbana satura di matrice '800 '900, con impianto distributivo ordinato su allineamenti fissi della rete stradale, tipologie edilizie a corte chiusa.

Interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti normate dall'elaborato St 4 del suddetto piano.

Per l'immobile è stata ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria e relativa agibilità ai sensi della L. n° 47/85 prot. n° 8049 per l'istanza di regolarizzazione veranda depositata in data 28/03/1986.

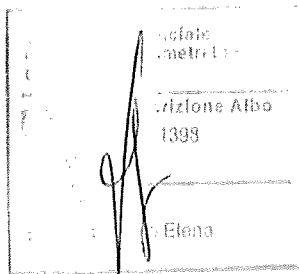
In data 16/06/2014 è stata depositata comunicazione di regolarizzazione sotto il profilo amministrativo di opere interne ai sensi dell'art. 22 L.R. 16/08 prot n. 1190 per creazione di antibagno.

Provenienza immobile

L'immobile descritto è di proprietà delle Opere Sociali di N.S. di Misericordia di Savona a seguito eredità Asquasciati Palmarino Margherita – testamento olografo e successivo codicillo, pubblicato con verbale in data 29/07/1980 e 12/11/1980 per atti del notaio Bianchi rep. nn. 68793/11769 e 62974/11896; eredità accettata con atto stesso notaio del 26/01/1982 n. 63844/12497.

**Descrizione complesso immobiliare**

L'appartamento in questione fa parte di un complesso condominiale costruito intorno all'anno 1900, è ubicato in zona centrale del Comune di Savona in un isolato prevalentemente a destinazione abitativa dotato di un cortile interno. La zona è comoda ai servizi, a poca distanza dalla



studio tecnico geometra  
elena  
via dei sormani 9, 17100 Savona  
tel. 019815577



stazione ferroviaria, dagli uffici pubblici del Comune e dai principali mezzi e vie di Comunicazione. La viabilità circostante risulta dotata di parcheggi ad uso pubblico.

L'edificio esteriormente è di discreto disegno architettonico, la struttura portante è in muratura piena intonacata, mentre il tetto, a falde inclinate, ha manto di copertura in tegole.

Il fabbricato si articola su 6 piani fuori terra e sottotetto ed è dotato di impianto di ascensore.

Androne e vano scala sono in condizioni discrete, il portone è in struttura di alluminio e vetri; l'accesso avviene dalla pubblica via.

L'alloggio in esame è situato al piano rialzato e si compone di: un ingresso alla genovese, due camere sulla via XX Settembre, un'altra camera lato cortile con balcone, un vano cucina con balcone verandato, un piccolo servizio igienico con antibagno, due ripostigli e una stanzetta cieca. Il tutto per una *superficie commerciale complessiva di circa mq. 104,00.*

I pavimenti in graniglia a semplice decoro; la cucina, il bagno e il balcone invece hanno un calpestio in piastrelle di vario tipo.

Le pareti interne ed i soffitti risultano finiti in tinta traspirante. Tutti i serramenti, finestre, portefinestre, persiane e porte interne sono in legno verniciato ad eccezione della veranda realizzata in profili metallici.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e il relativo misuratore è collocato nell'ingresso.

E' presente impianto citofonico con dispositivo apri-porta.

L'unità nel suo complesso risulta in pessime condizioni e necessita di opere radicali di manutenzione edile e di adeguamento impiantistico.

### **Criteri di stima**

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare si farà riferimento al metodo di stima sintetico-comparativo con ricerca del valore unitario.

Per la determinazione del valore unitario da applicare alla superficie desunta dall'elaborato grafico catastale qui allegato, si sono effettuate ricerche presso una pluralità rappresentativa degli operatori del mercato immobiliare; assumendo valori di immobili con stessa destinazione, posti in zona del bene oggetto di stima.

I valori applicati corrispondono ad immobili con caratteristiche ottimali finite in ogni loro parte ed adeguate all'uso pertanto la sottoscritta ritiene indispensabile procedere all'adeguamento del valore con la quantificazione delle opere di adeguamento e manutenzione necessarie.

studio tecnico geometra

elena schiappacasse

via dei sormano 9.21 17100 savona

tel. 019815577 p. 01657960090



Si è inoltre adottato, quale valore ricompreso nella media, i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio di Savona II Semestre 2016 qui di seguito riportati, tipologia abitazione tipo economico, stato conservativo normale.

Vista la posizione dell'immobile, in zona centrale nelle immediate vicinanze della zona Oltretimbro, per i valori OMI è stata adottata, ulteriore media tra le due zone centrali presenti nel Comune: codici zona B1 e B2.

Per la posizione di piano, piano rialzato su strada di forte transito veicolare, vengono applicati i valori minimi

### Valutazione immobiliare

Risultato interrogazione Anno 2016 – Semestre 2

Provincia SAVONA

Comune SAVONA

Fascia/zona:Centrale/C.SO COLOMBO, P.ZA PRIAMAR, P.ZA REBAGLIATI, V. CALATA, P.ZA PANCALDO, V. OTTAVIANO, V. CAPPUCCINI

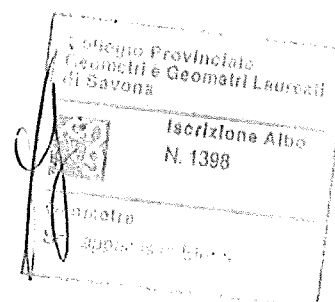
Codice di zona:B2

Microzona catastale n.

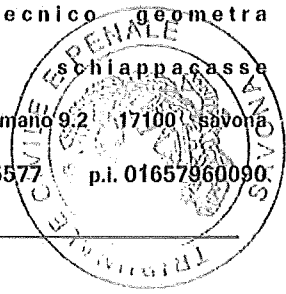
Tipologia prevalente:Abitazioni di tipo economico

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	OTTIMO	3000	4500	L	11	13	L
Abitazioni di tipo economico	ottimo	2400	3500	L	8,8	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	2000	L	6,1	9	L
Box	NORMALE	1950	2600	L	5,7	6,2	L



studio tecnico geometra  
 elena schiappacasse  
 via dei sormani 9.2 17100 savona  
 tel. 019815577 p.i. 01657960090



**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**

Provincia: SAVONA

Comune: SAVONA

Fascia/zona: Centrale/OLTRELETIMBRO, C.SO RICCI, C.SO VIGLIENZONI, C.SO VITTORIO VENETO, V. NIZZA, FERROVIA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

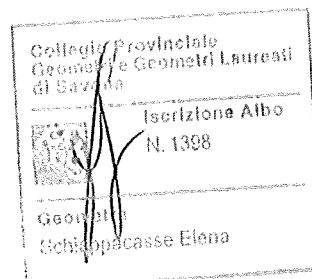
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	3000	4500	L	11	13	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2220	L	4.2	6.3	L
Box	NORMALE	1900	2400	L	5	7	L
Ville Villini	NORMALE	2450	2900	L	7	8	L

FONTE	VALUTAZIONE euro/mq
Agenzia 1 - L'USAV IMMOBILIARE	€ 1.500,00
Agenzia 2 - SAVONA MARE	€ 1.500,00
Agenzia del Territorio di Savona Banca dati O.M.I ( media quotazione minima)	€ 1.425,00

VALORE UNITARIO MEDIO € 1.475,00

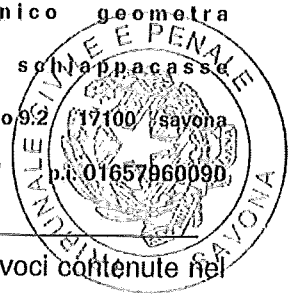
VALORE COMPLESSIVO UNITA' mq.104,00 x €/mq. 1.475,00 = € 153.400,00

Per lo stato in cui versa l'unità, verificate le opere necessarie di adeguamento, si quantifica un intervento di ristrutturazione per la riconducibilità dell'immobile allo stato "normale" indicato nelle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare pari a € 550,00/mq.





studio tecnico geometra  
elena schiappacasse  
via dei sormano 9/2 19100 Savona  
tel. 019815577 p.f. 01657960090



Tale valore fa riferimento ad attenta analisi redatta con applicazione delle voci contenute nel Prezzario Opere Edili ed Impiantistiche - Regione Liguria - Anno 2016. Detto valore risulta coerente con i valori correnti rilevabili dalle recenti trasformazioni di cui si è a conoscenza nel territorio savonese.

Pertanto il valore attuale del complesso è così determinato:

$$Va = 153.400,00 - (104,00 \text{ mq} \times 550,00) = 153.400,00 \text{ €} - 57.200,00 \text{ €} = 96.200,00 \text{ €}$$

Arrotondamento a €. 97.000,00

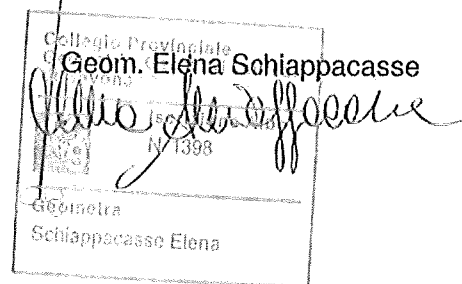
#### Valutazioni conclusive

A compimento dell'incarico affidatomi, la sottoscritta assevera che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di proprietà delle Opere Sociali sito in Savona, Via XX Settembre n° 29/1 risulta essere alla data della presente relazione di stima pari a €. 97.000,00 (diconsi euro novantasettemila/00)

Le aste andate deserte ed i successivi esiti delle trattative private esperite dall'Azienda, con presentazione di un'unica offerta, portano a concludere che deve essere disatteso il precedente giudizio complessivo di stima di € 124.909,00 determinato con la perizia redatta a cura dell'Ente. 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.

Si può pertanto concludere che il valore di € 100.000,00 esplicitato a seguito dell'offerta pervenuta dietro trattativa privata, sia al momento attuale, da ritenersi congruo.

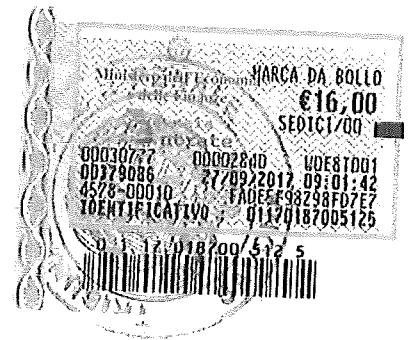
Savona 21/09/2017





# TRIBUNALE DI SAVONA

## VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA



Cron. 1486

L'anno 2017, il giorno 27 del mese di SETTEMBRE negli uffici del Tribunale di Savona sono presenti di fronte al sottoscritto Cancelliere J. Signore  
EUGENIA SCHIAPPACASSE

Identificato con documento (carta d'identità / patente / passaporto) n. AU 0362440 rilasciato da COMUNE DI SAVONA il quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei <sup>geometri</sup> periti di SAVONA e/o alla Camera di Commercio di \_\_\_\_\_

Esibisce la perizia da lui/lei effettuata in data 26.9.2017 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  
[Signature]

Il Cancelliere  
[Signature]

Nota Bene:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda 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  
via dei sormano 9.2 17100 savona  
tel. 019815577 p.i. 01657960090

---

ALLEGATI

**COMUNE DI SAVONA**  
(provincia di Savona)  
**UFFICIO CONDONO EDILIZIO**

Prot. n° 36045  
0-9-36

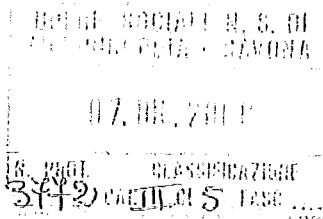
RICHIESTA DI SANATORIA EDILIZIA

1. progr.0420051507 Mod.47/85 A/6

Pratica n° 7484/86

Presentata il 28/03/1986

Prot.10701 del 01/04/1986



**CONCESSIONE**  
**N° 8049**  
**EDILIZIA IN SANATORIA**

**IL DIRIGENTE**

Vista la domanda di cui all'oggetto emarginato, presentata da OPERE SOCIALI DI N.S. DELLA MISERICORDIA nato a / il / -C.F.:80004470094. residente in SAVONA in Via .Paleocapa civ. .4 - in qualità di proprietario a sanatoria delle opere realizzate in Savona - Via XX Settembre 29/1 (NCEU Fg.80 Mapp. 356 sub. 26)

Consistenti in realizzazione di veranda in metallo e vetro, e chiusura del balcone posto nel cortile, per una superficie di mq. 3,15.

Vista l'istruttoria della pratica:

Dato atto che il richiedente ha provveduto a:

- al pagamento a saldo dell'oblazione definitiva;

- al pagamento del contributo di cui agli articoli 3 e 5 della Legge 10/77 con reversale n° 6354 PR 89 E - Quietanza n° 8036-39313-89 di L. 2.243.990 del 01/09/1989 (quota parte)

Considerato che non sussistono vincoli di inedificabilità di cui agli artt. 32 e 33 della legge n° 47/85;

Vista la legge 17/08/1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28/01/1977, n° 10 e successive modifiche;

Vista la legge 28/02/1985, n° 47 modificata con D.L. 23/04/1985, n° 146 convertito, con modificazioni, nella legge 21/06/1985, n° 298 e col D.M. 2/88 convertito, con modificazioni, nella legge 13.3.1988 n° 68;

Atteso che nulla osta all'accoglimento della richiesta di sanatoria;

Fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, di altri Enti, Organi, Uffici e Condomini.

**RILASCIA IN SANATORIA**

al sig. OPERE SOCIALI DI N.S. DELLA MISERICORDIA meglio identificato in premessa la concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori così come descritti nella domanda in sanatoria e nella documentazione integrativa e nella tavola grafica che munite di visto in data odierna, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale. La presente concessione è inoltre subordinata alle condizioni generali previste nel vigente regolamento edilizio comunale.

Tecnico Istruttore CHIARENZA Geom. Alfio

Savona,

IL DIRIGENTE  
(Dott. Arch. Luciano CAMPAGNOLO)



**MUNICIPALITÀ DI SAVONA**

(Provincia di Savona)

**UFFICIO CONDONO EDILIZIO**

-9-36

st. n° 32045

**CONCESSIONE N° 8049**

**Mod. 47/85 A/6**

**CERTIFICATO DI ABITABILITA' IN SANATORIA**

**IL DIRIGENTE**

STA la domanda in data 28/03/1986 protocollo comunale n° 10701 del 01/04/1986 presentata da OPERE SOCIALI DI N.S. DELLA MISERICORDIA nato a ...../..... il ...../..... C.F.: 80004470094 residente in Savona in Via Paleocapa civ. 4, volta ad ottenere il rilascio del certificato di abitabilità dell'unità immobiliare sita in SAVONA in Via XX Settembre civ. 29 int. 1

TO l'art. 35, 14° comma della Legge 28.2.1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

TO ATTO che le opere in questione sono state sanate con concessione edilizia in sanatoria del ..... n° ..... a nome di OPERE SOCIALI DI N.S. DELLA MISERICORDIA.....

**AUTORIZZA**

abitabilità dell'unità immobiliare individuata come segue:  
a XX Settembre civ. 29/1

assistenza: veranda in metallo e vetro di mq. 3,15 posta sul balcone prospiciente il cortile.

ma,

**IL DIRIGENTE**  
(Dott. Arch. Luciano CAMPAGNOLO)

segnata il .....

ni di ..... in qualità di .....

**A.S.P.**

a ..... OPERE SOCIALI di N.S. di MISERICORDIA... residente in.....  
Via Paleocapa n. 4 - 17100 SAVONA

..... C.F.: 80004470094 C.F. ....



ottoscrivendo formalmente accetta le condizioni in essa contenute.

**Il Ricevente**  
per accettazione

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

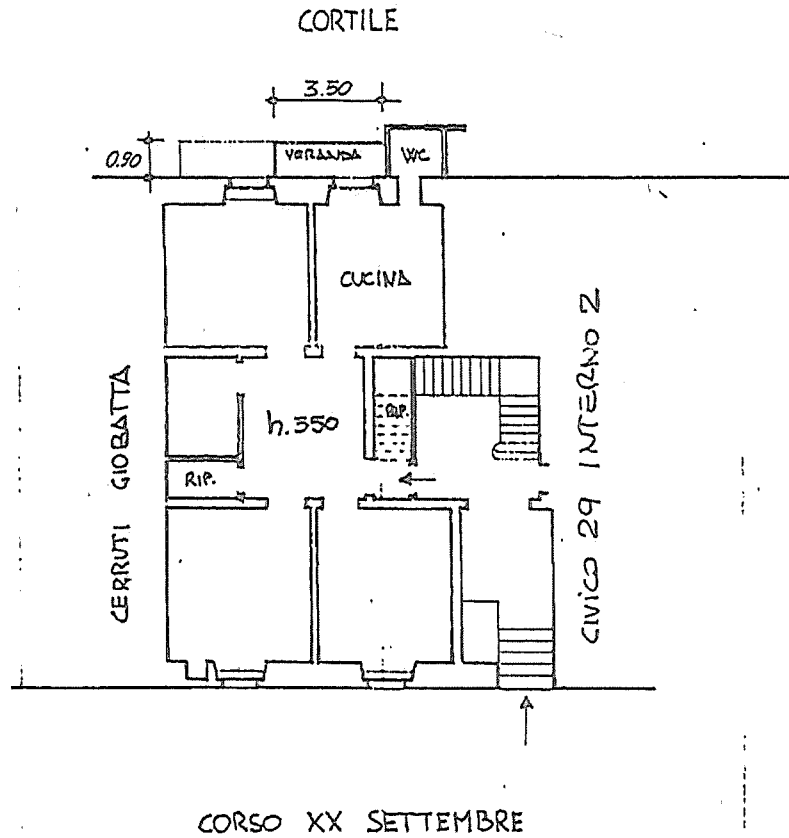
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAVONA Via XX SETTEMBRE 29,

Ditta CREDE SOCIARI DI N.S. DI MISERICORDIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SAVONA

20/9/30  
*Am*



P.T.



ORIENT



SCALA 1:

COPIA PER GLI ATTI

PROC. N° 1130 DEL 16-06-2014  
REGOLARIZZAZIONE SOTTO IL PROFILO AMMINISTRATIVO DI OPERE INTERNE AI SENSI  
DELL'ART. 22 DELLA L.R. 16/08 E S.M.I.  
aggiornamento MAGGIO 2014

Allo Sportello Unico per l'Edilizia  
del Comune di Savona (SUE)  
C.so Italia 19  
17100 - Savona

La sottoscritta dott.ssa Mara Cervetto nata a Savona l'8 marzo 1955 residente in Bergeggi (SV), in qualità di Direttore dell'A.P.S.P. Opere Sociali di N.S. di Misericordia, Via Paleocapa, 4/3 - Savona tel. 019-8331201, C.F. 80004470094 Azienda proprietaria dell' immobile ad uso abitativo sito in Savona, Via XX Settembre 29 int. 1 di proprietà dell'A.P.S.P. Opere Sociali di N.S. di Misericordia, Via Paleocapa, 4/3 - Savona

indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) [operesocialisavona@pec.it](mailto:operesocialisavona@pec.it) in qualità di proprietario (3)

COMUNICA

che in data antecedente al 17 marzo 1985

che in data compresa tra il 17 marzo 1985 e il 1 gennaio 2005

sono state realizzate, presso l'unità immobiliare ad uso abitativo sita a Savona, Via XX Settembre 29/1 e identificato N.C.E.U. al Fg. 80 mapp. 356 sub. 26 le opere interne evidenziate negli allegati elaborati progettuali a firma dell'Arch. Mauro Bellora con studio in Torino in Via Adamello, 30 telef. n° 011.710.414 posta elettronica certificata (PEC) [m.bellora@architettitorinopec.it](mailto:m.bellora@architettitorinopec.it) C.F. **BLLMRA76M08L219D** iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 5947 del 22/01/2003

Allega alla presente comunicazione:

- relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori
- ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale
- ricevuta versamento dei diritti di segreteria pari a € 150,00(5)
- ricevuta di avvenuto versamento della somma di € 172,15 (5) (solo per le opere interne realizzate tra il 17 marzo 1985 e il 1 gennaio 2005)

Savona, 16/06/2014



Il Proprietario

IL DIRETTORE  
Dott.ssa Mara Cervetto

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Savona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Savona	
Via Xx Settembre	civ. 29
<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: _____ Foglio: 80 Particella: 356 Subalterno: 26	<b>Compilata da:</b> Belloza Mauro <b>Iscritto all'albo:</b> Architetti Prov. Torino N. 5947

Scheda n. 1      Scala 1:200

