



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

PROV. N.S. DI
MISERICORDIA - SAVONA

29 MAG 2023

N.PROT. 956 CLASSIFICAZIONE
..... CAT. III CL. 5 FASC.....



PERIZIA TECNICA TERRENO CON ANNESSO FABBRICATO AD USO DEPOSITO SAVONA LOCALITA' SANTUARIO, VIA ALLA STAZIONE

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



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 con annesso deposito sito in Savona, località Santuario Via Alla Stazione, Fg. 34 mappali 5 - 478.

Descrizione unità oggetto di stima, rappresentazione grafica e posizione catastale

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da terreno di superficie complessiva di mq. 1.571,00 ed annesso deposito attrezzi di dimensioni ridotte posto centralmente al lotto ed ubicati in Via alla Stazione Località Santuario con accesso non carrabile da strada comunale con deviazione da Piazza Santuario.

L'area è posta su un'altura con esposizione Sud, Sud-Ovest a monte di Piazza Santuario ed a valle della Stazione e costituita da fasce a frutteto con terrazzamenti contenuti da muri in pietra, recintata con rete metallica.

Il terreno a perimetro confina a Nord con strada alla Stazione ad Est, Sud, e Nord con terreni ad uso agricolo e corti esclusive altre proprietà.

Il manufatto a pianta regolare, ha pareti perimetrali in legno e copertura a due falde in legno e lastre ondulate di metallo.

Lo stato di conservazione dei beni è consono all'utilizzo a cui sono destinati ma necessitano di opere di manutenzione ordinaria e di opere atte alla regimazione delle acque.

Con particolare riferimento allo stato di conservazione dei muri di contenimento si segnala che a seguito di verifiche condotte dall'Ente, il muro a valle e a confine del mappale 9 stesso foglio, necessita di opere di consolidamento e rinforzo.

Tali opere dovranno essere a carico dell'acquirente

Posizione catastale

A- FABBRICATO

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

Descrizione	Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
abitazione	34	478		Via Alla Stazione	C/2	2	9mq.	12,09

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

B - TERRENO

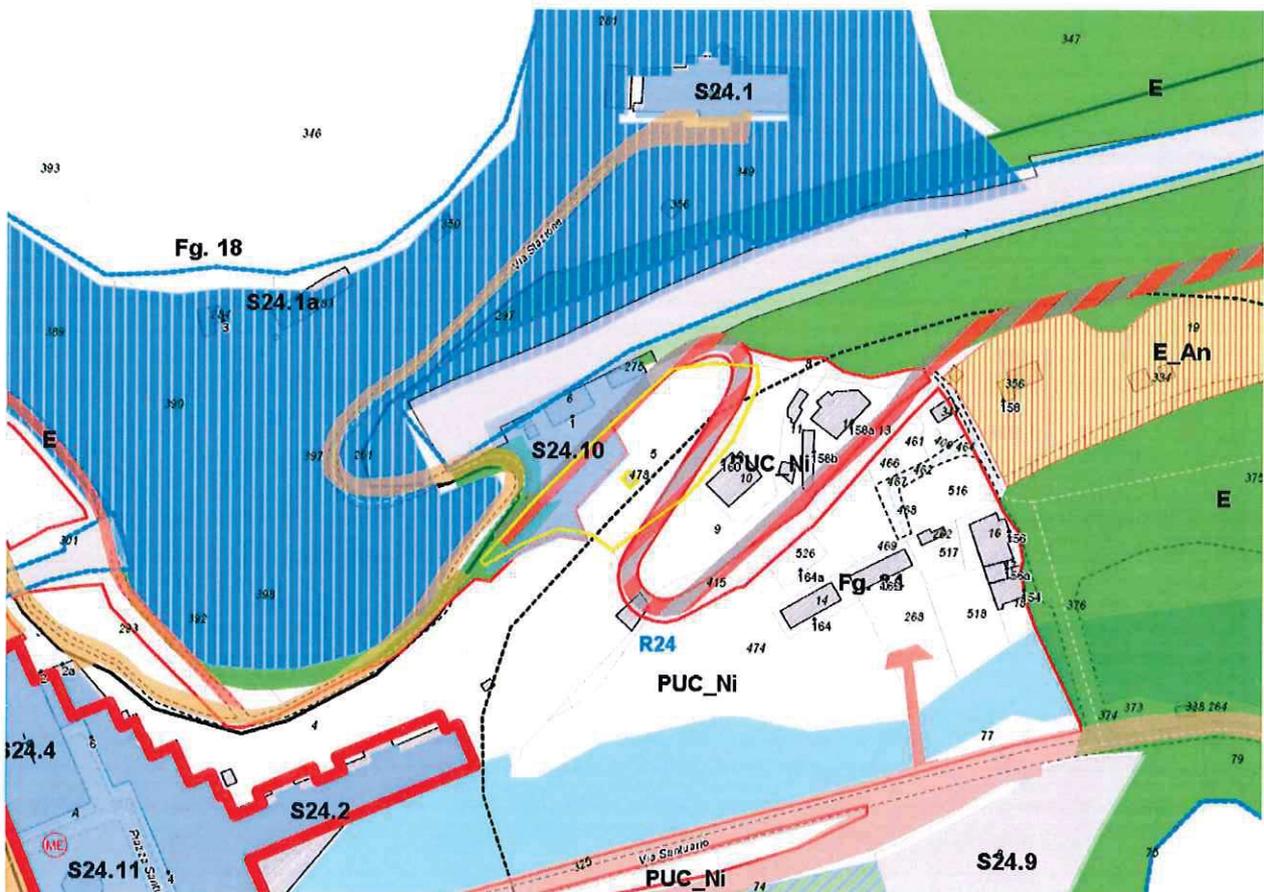
Catastalmente, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, l'unità risulta così censita:
Comune censuario di Savona
Catasto Terreni

Foglio	Mapp.	Qualità e Classe	Superficie	RD	RA
34	5	Frutteto cl. 2	MQ. 1.571	18,26	17,04

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri La
N. 1398
Iscrizione Albo
N. 1398
Geom.
Schiappacasse Elena

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

Viab. urb.	Viabilità urbana	10.7%
R24	R24 - Ambito di conservazione/riqualificazione: Santuario	100.0%
E	Sub-ambito E - Aree di produzioni agricole, in atto, di recupero e/o di nuovo impianto	7.1%
Ni	Sub-ambito Ni - Nucleo storico minore unitario di forte identità tipologica e formale	6.3%
Str. nuove	Nuovi tratti di viabilità locale	23.2%



Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto insediativo

IS MA Insediamento 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

Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

A Zona A 85.8%

Piccole derivazioni idriche

200m Zona di rispetto 100.0%

Ulteriori aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della LR 49/2009 e dalla DGM 48/2016

Esclusione Piano Casa Ulteriori aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della LR 49/2009 e dalla DGM 48/2016 85.8%

Piano di Bacino

Suscettività al dissesto

Pg1 Aree a suscettività bassa (Bacino Letimbro) 99.0%

Pg0 Aree a suscettività molto bassa (Bacino Letimbro) 1.0%

Aree inondabili

C Aree inondabili per T = 500 anni (Bacino Letimbro) 24.9%

L'unità urbana risulta edificata in forza dell'Autorizzazione Comune di Savona Prot. n° 1880 del 07/03/1985.

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 di compravendita dal Marchese Gian Maria Spinola in data 29/04/1738 Notaio Solimani.

Alla data di redazione della presente i beni risultano occupati con contratto di locazione di terreno ad uso giardino, stipulato in data 30/09/2020, scadenza in data 30/09/2024.





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

Criterio di stima, valutazione immobiliare

A- FABBRICATO

Consistenza

Alle superfici desunte dalla documentazione grafica vengono di seguito applicati i coefficienti di destinazione :



Corpo	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Coeff. eq.(%)	Sup. Eq. (mq)
1	terra	Deposito	9,92	100,00%	9,92
		Superficie ragguagliata			9,92

Sulla scorta della documentazione fotografica e grafica, determinata la superficie commerciale, valutata la posizione e la consistenza nonché le caratteristiche costruttive e la vetustà del bene, è stato determinato il valore attuale come sotto esposto.

Per la valutazione degli immobili è stata effettuata un'indagine dei dati, desunti da atti di compravendita con oggetto stabili simili, al fine di rintracciare comparabili da confrontare alle unità oggetto di stima.

I prezzi comparabili di vendita reperiti sul borsino Immobiliare di Comparabilità in uso allo studio, per immobili nelle immediate vicinanze del bene risultano discordanti e non adeguati. Pertanto, al fine di determinare il valore delle unità oggetto di stima viene adottato valore unitario da applicare alla superficie complessiva del bene, desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, valori individuati, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI), intervalli di superficie in €/mq minimo ed €/mq massimo impostato sulla base della tipologia e lo stato di conservazione dell'immobile: Valore medio OMI II Semestre 2022 qui di seguito riportato, tipologia magazzini, stato conservativo normale.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SAVONA

Comune: SAVONA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE SANTUARIO

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	550	660	L	2,5	3	L
Negozi	NORMALE	700	1000	L	3	4	L

VALORE MAGAZZINO MQ. $9,92 \times \text{€/MQ. } 550,00 = \text{€. } 5.456,00$

B – TERRENO

La determinazione del più probabile valore di mercato deve tenere conto delle previsioni urbanistiche del PUC vigente.

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 si rileva l'impossibilità di edificazione e pertanto non viene determinata la potenzialità urbanistica.

A seguito delle verifiche urbanistiche, visti i luoghi e le consistenze, la sottoscritta analizza e determina il più probabile valore di mercato del bene:

b) Valore agricolo medio

Per giungere alla valutazione dei terreni occorre fare 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	MAPPALE	COLTURA	SUPERFICIE	VAM (€.)	TOTALI (€.)
Fg. 34	5	Frutteto	1571	5,53014	8.687,85
TOTALE					8.687,85

Valore arrotondato terreno B = €. 8.700,00

VALORE COMPLESSIVO A deposito + B terreno = $4.546,00 + 8.700,00 = \text{€. } 13.246,00$

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO € 13.000,00



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

Considerazioni

Sulla base delle valutazioni sopra evidenziate, dei valori determinati, la sottoscritta ritiene equo il valore sopra determinato pari a €. 13.000,00

Savona, lì 13/04/2023

Geom. Elena Schiappacasse



Reg. 1456/23



TRIBUNALE DI SAVONA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Cron. 1557/23

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 13/04/2023 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 Galgano

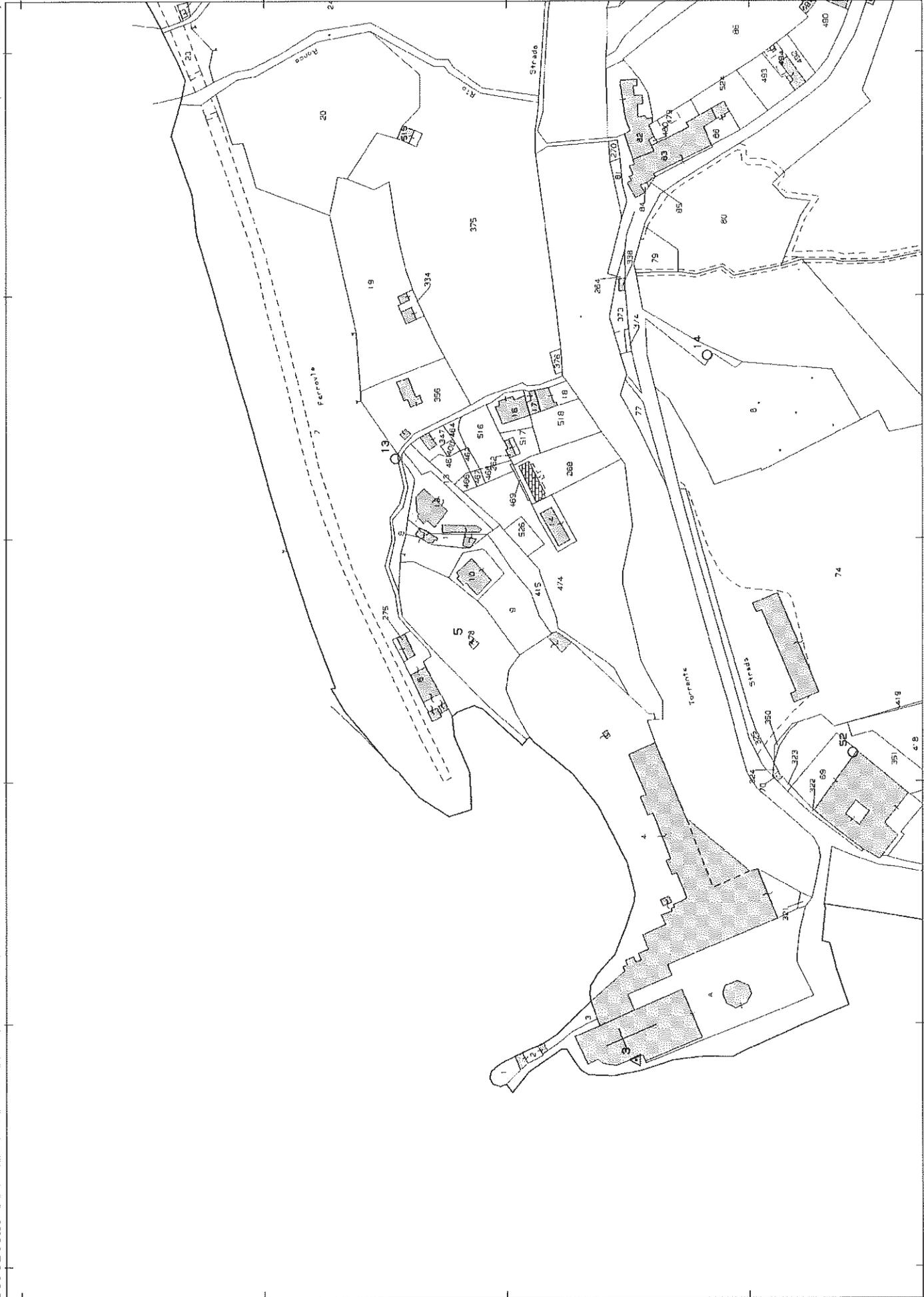
Nota Bene:

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





Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/12/2022

Dati identificativi: Comune di SAVONA (I480) (SV)

Foglio 34 Particella 5

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 18,26
agrario Euro 17,04

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2

Superficie: 1.571 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 23/06/2011 Pratica n. SV0133022 in atti dal 23/06/2011 presentato il 23/06/2011 (n. 133022.1/2011)

> **Dati identificativi**

Comune di SAVONA (I480) (SV)
Foglio 34 Particella 5

Impianto meccanografico del 13/02/1976

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 18,26
agrario Euro 17,04

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2

Superficie: 1.571 m²

Tipo Mappale del 23/06/2011 Pratica n. SV0133022 in atti dal 23/06/2011 presentato il 23/06/2011 (n. 133022.1/2011)

> **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 registrato in data - Voltura n. 4250.1/1997 - Pratica n. 85925 in atti dal 16/06/2000

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/12/2022

Dati identificativi: Comune di **SAVONA (I480) (SV)**
Foglio **34** Particella **478**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **9 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 23/06/2011 Pratica n. SV0133022 in atti dal 23/06/2011 presentato il 23/06/2011 (n. 133022.1/2011)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAVONA (I480) (SV)**
Foglio **34** Particella **478**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 23/06/2011 Pratica n. SV0133022 in atti dal 23/06/2011 presentato il 23/06/2011 (n. 133022.1/2011)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **SAVONA (I480) (SV)**
Foglio **34** Particella **478**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **9 m²**

Tipo Mappale del 23/06/2011 Pratica n. SV0133022 in atti dal 23/06/2011 presentato il 23/06/2011 (n. 133022.1/2011)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0135130 del 28/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Savona

Via Alla Stazione

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 478

Subalterno:

Compilata da:

Briano Gianfranco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Savona

N. 1047

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO

TERRENO
FG. 34 - M.LE 5

TERRENO
FG. 34 - M.LE 5



TERRENO
FG. 34 - M.LE 5

TERRENO
FG. 34 - M.LE 5

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 14/04/2023 - n. T14161 - Richiedente: SCHLNE68R47E632P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

14/04/2023

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2023 - Comune di SAVONA(1480) - < Foglio 34 - Particella 478 - Subalterno >
VIA ALLA STAZIONE Piano T

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

ALLEGATO B INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA



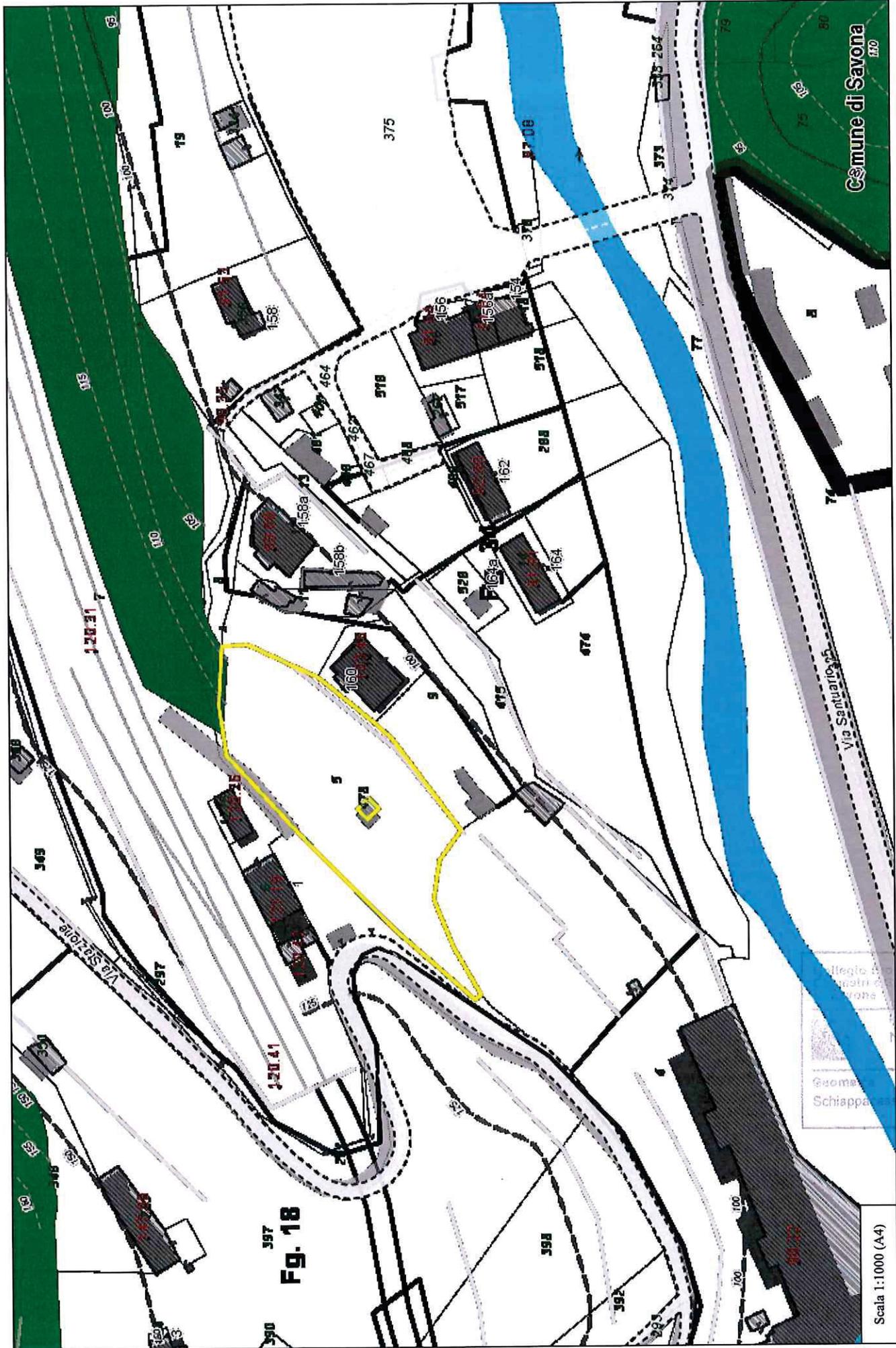


Fig. 18

Ufficio Provinciale
 Catastro di Savona
 Sezione Alza
 N. 108
 Geom. Schiappappa
 Schiappappa

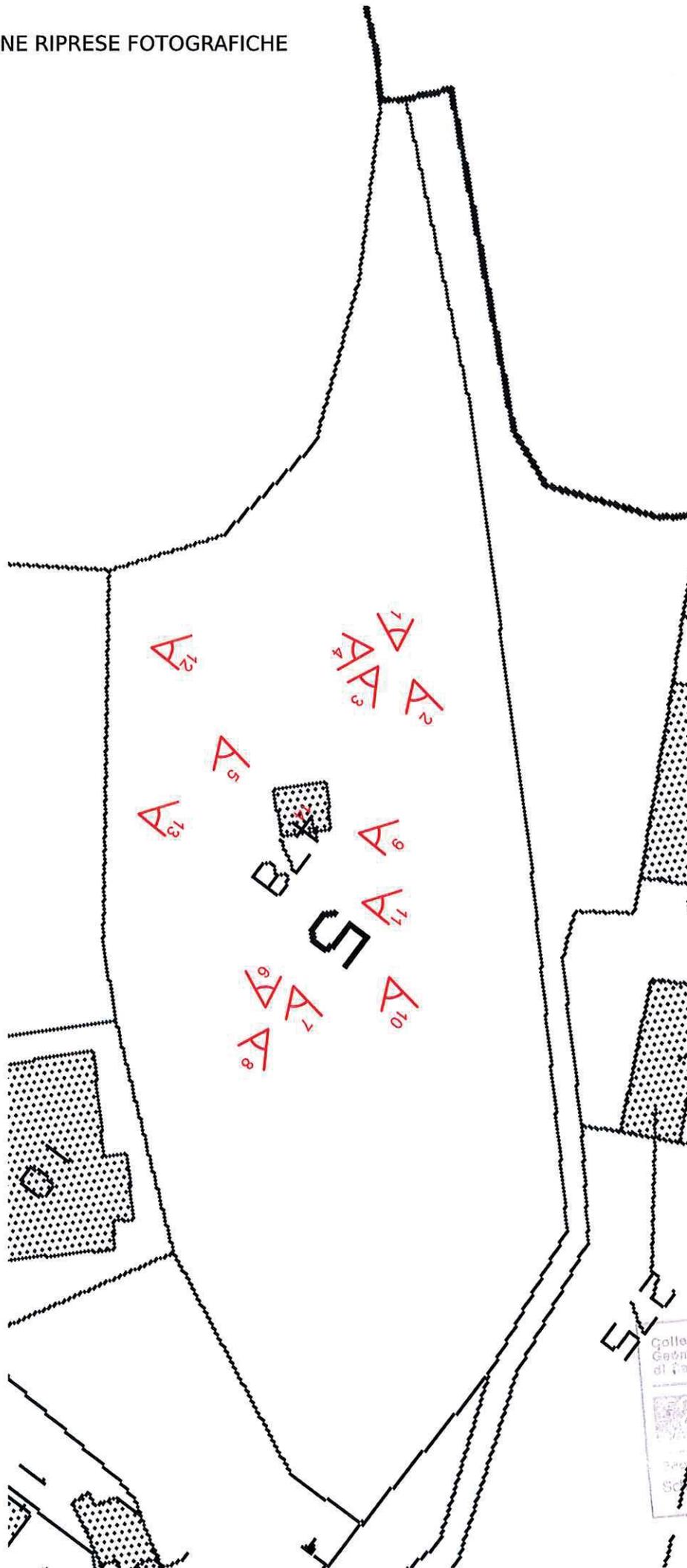
Scala 1:1000 (A4)

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

**ALLEGATO C DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE
RIPRESE FOTOGRAFICHE**



INDIVIDUAZIONE RIPRESE FOTOGRAFICHE



5/2

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Favone	
	Isola Bruno Albo N. 1/98
Permetta Schappacasse Elena	

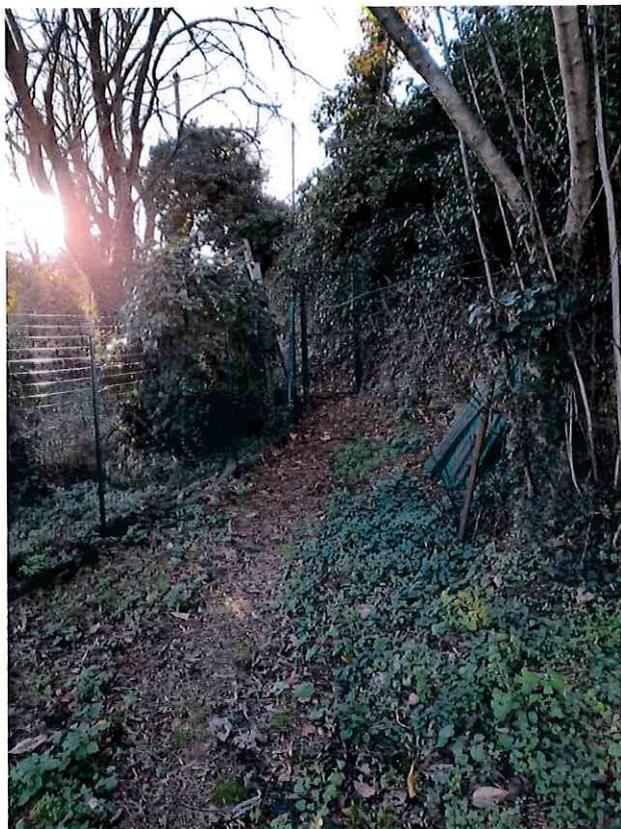


foto 1

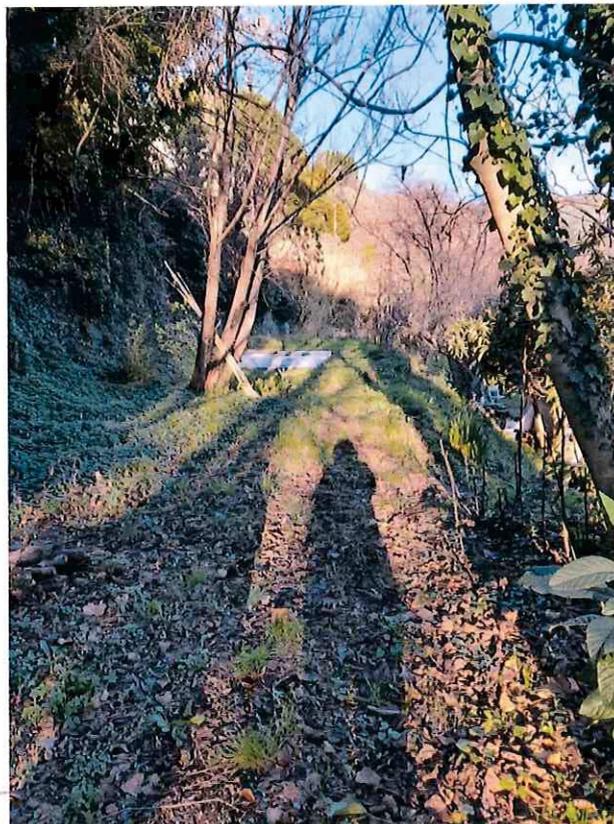


foto 2

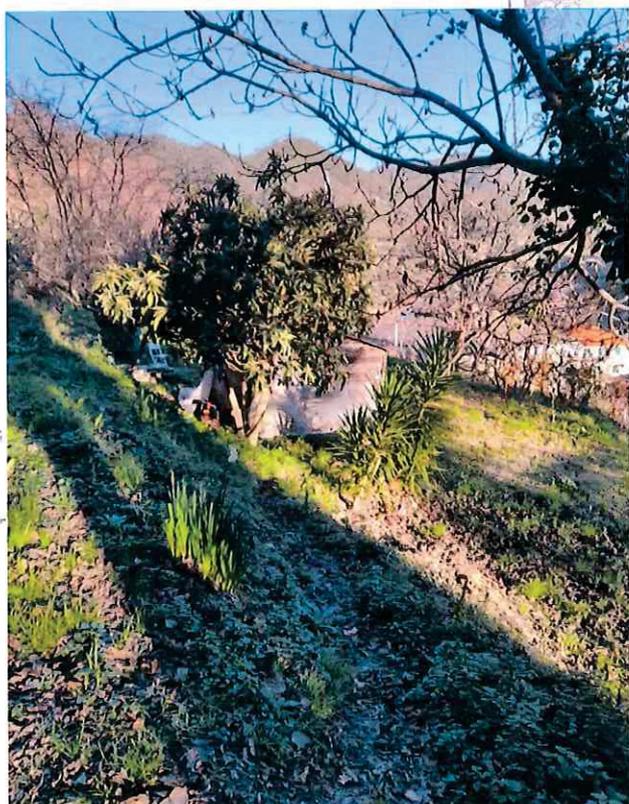


foto 3

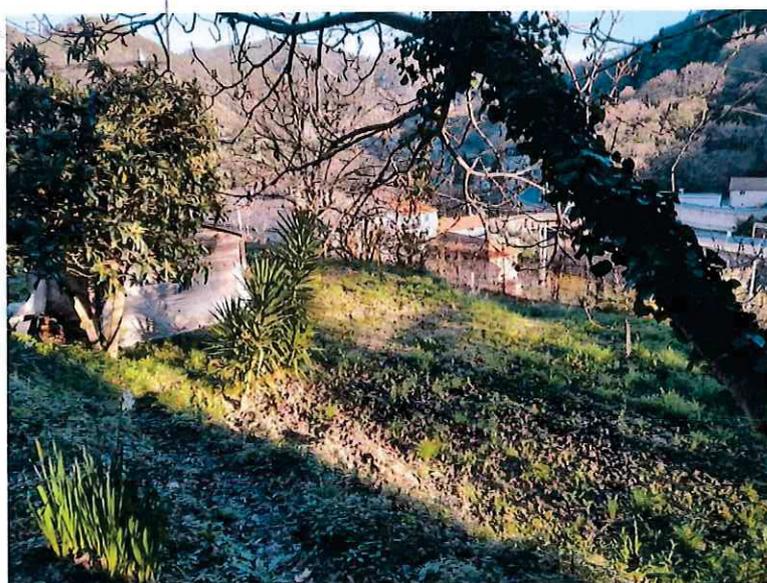


foto 4

Geometra Elena Schiappacasse
di Savona
Cognome
di Savona
Alto
N. 198

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

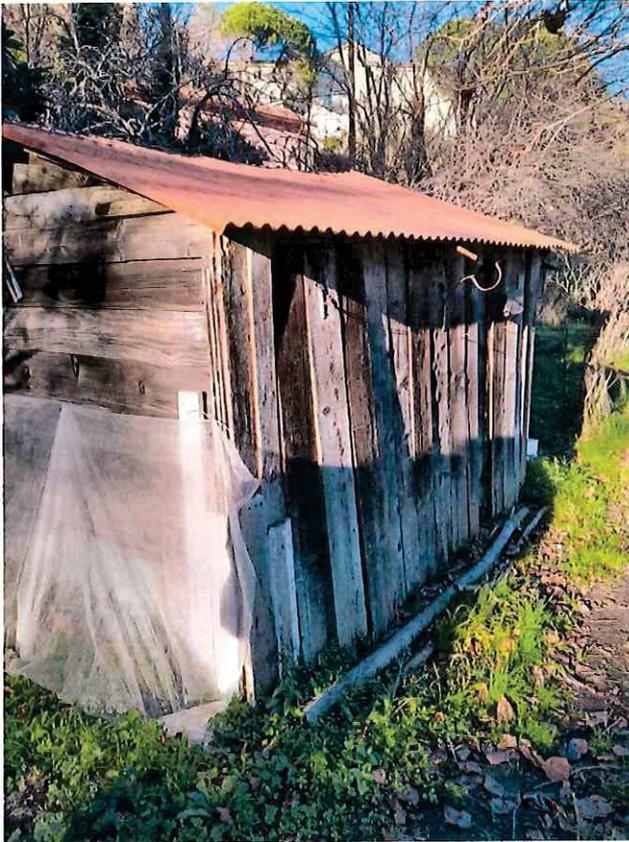


foto 5

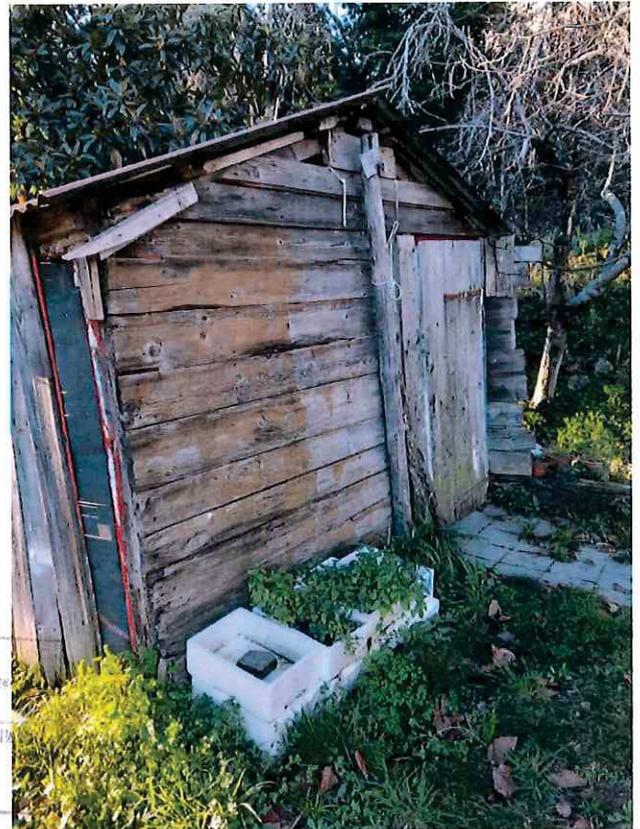


foto 6

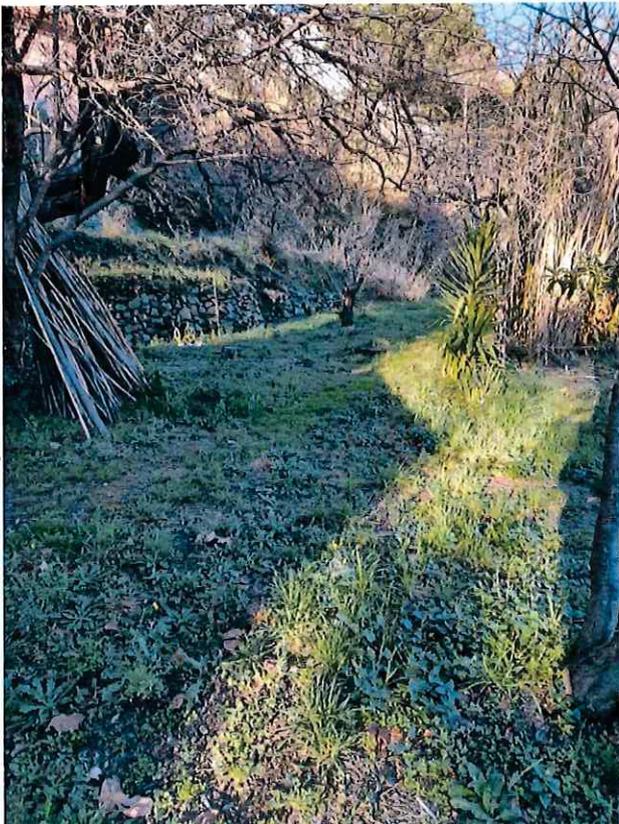


foto 7

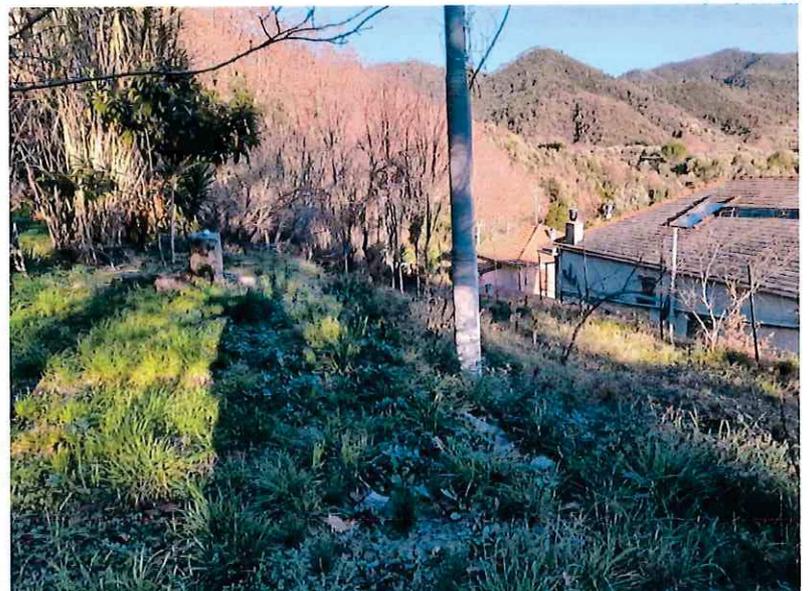


foto 8

Provincia
Liguria
Città di Genova
1998
Schiappacasse Elena



foto 9

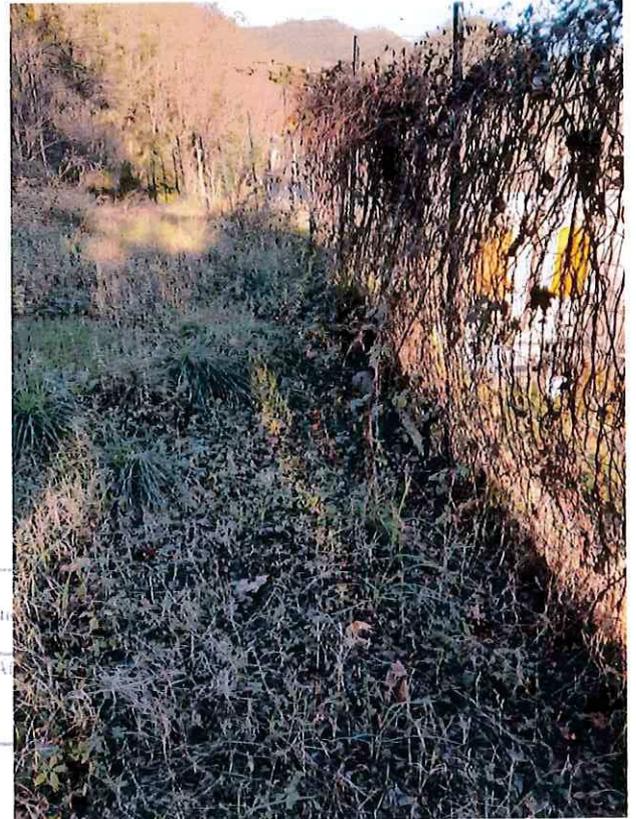


foto 10

Provincia di
Geometri Lena
Partizione A
N. 398
Assessorato

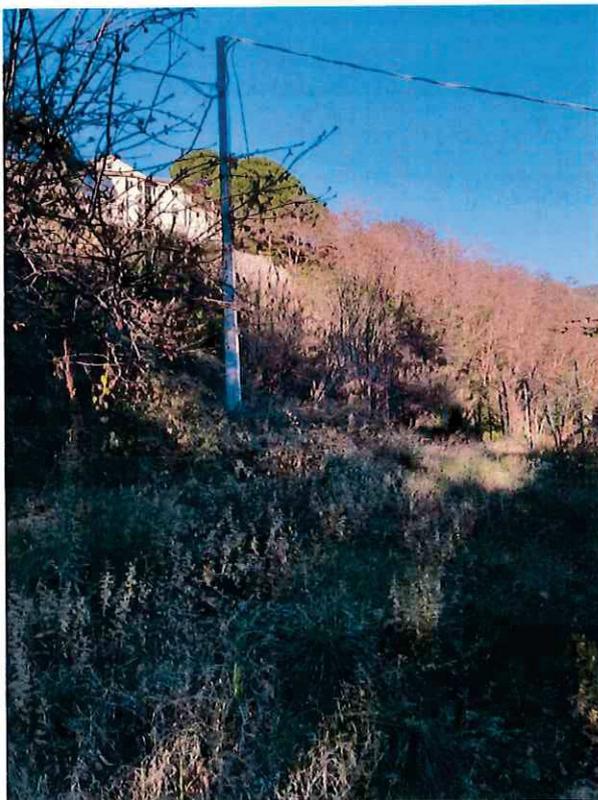
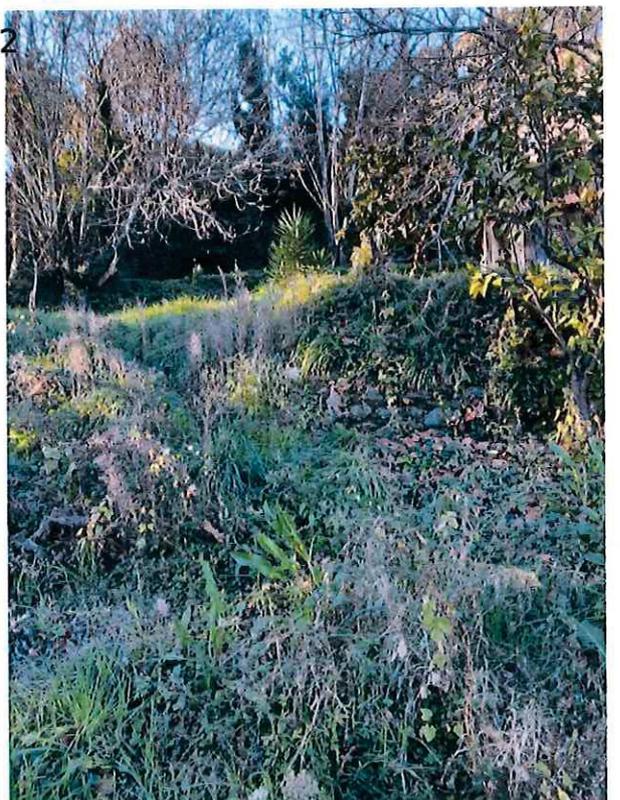


foto 11

foto 12



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

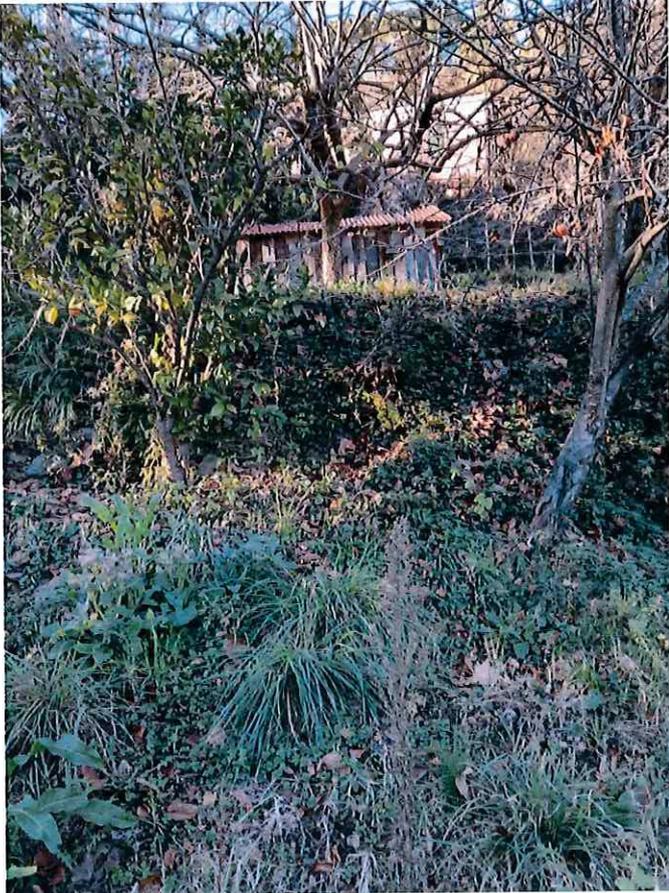


foto 13

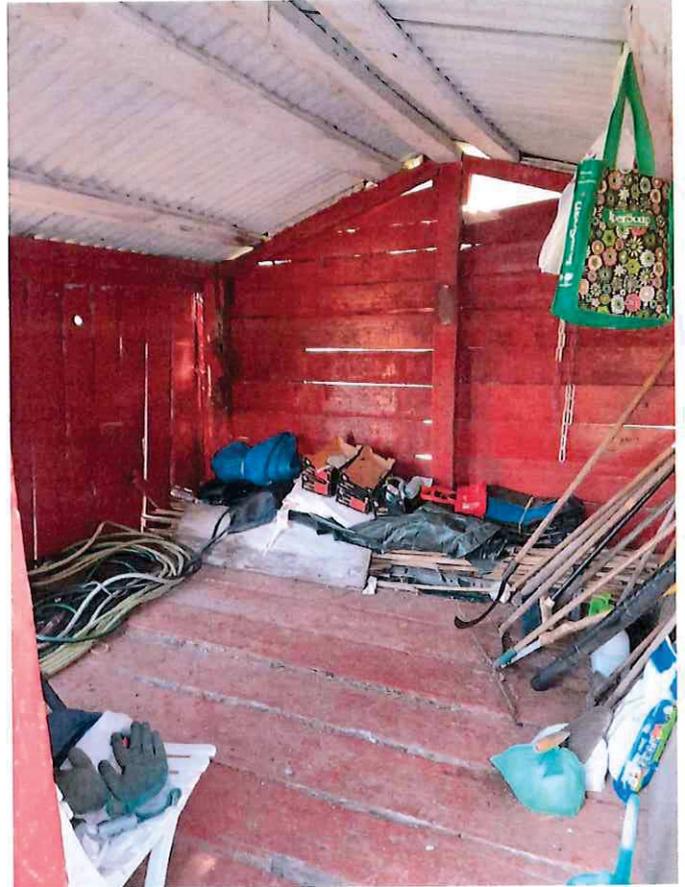


foto 14



**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)

TIPI DI COLTURA	REGIONI AGRARIE (valori espressi in Euro/ha)										
	N°1	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6	Varazze				
	Altare - Cairo Montenotte - Carcare - Cengio - Cosseria - Dego - Giuvalla - Mallare - Milliesimo - Mioglia - Pallare - Piana Crixia - Piodio - Pontivrea - Rocavignate - Sasselto - Stella - Urbe	Bardinetto - Borrinda - Calice - Ligure - Calizzano - Castelvecchio - di Rocca Barbona - Eri - Magliolo - Massimino - Murialdo - Nasino - Orco Feglino - Osgilla - Rialto	Varazze	Arnasco - Balestrino - Casanova Lerrona - Cisano sul Neva - Gardenda - Onzo - Ortovero - Stellanello - Testico - Torano - Vendone	Albissola Superiore - Albissola Marina - Bergigi - Calle Ligure - Noli - Quiliano - Savona - Spotorno - Vado Ligure - Vezzi Porto	Albissola Superiore - Albissola Marina - Bergigi - Calle Ligure - Noli - Quiliano - Savona - Spotorno - Vado Ligure - Vezzi Porto	Alasio - Albenga - Andora - Bissano - Borghetto S. Spirito - Borgio Verezzi - Certate - Finale Ligure - Giustenice - Lajuglia - Loano - Pietra Ligure - Tovo S. Giacomo - Villanova d'Albenga				
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	6.868,68	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	10.092,30	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	1.956,36	1.742,88	2.905,28	1.479,41					
PASCOLO CESPIUGLIATO	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	44.325,93	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	128.667,40	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	9.452,90	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. Carnavale)

IL PRESIDENTE
(M. Carnavale)