



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

OPERE SOCIALI N.S. DI MISERICORDIA - SAVONA	
29 MAG 2023	
N.PROT. 554	CLASSIFICAZIONE
CAT. III	CL. 5 FASC.



**PERIZIA TECNICA
UNITA' ABITATIVA IN
SAVONA VIA QUARDA SUPERIORE N.6/4**

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



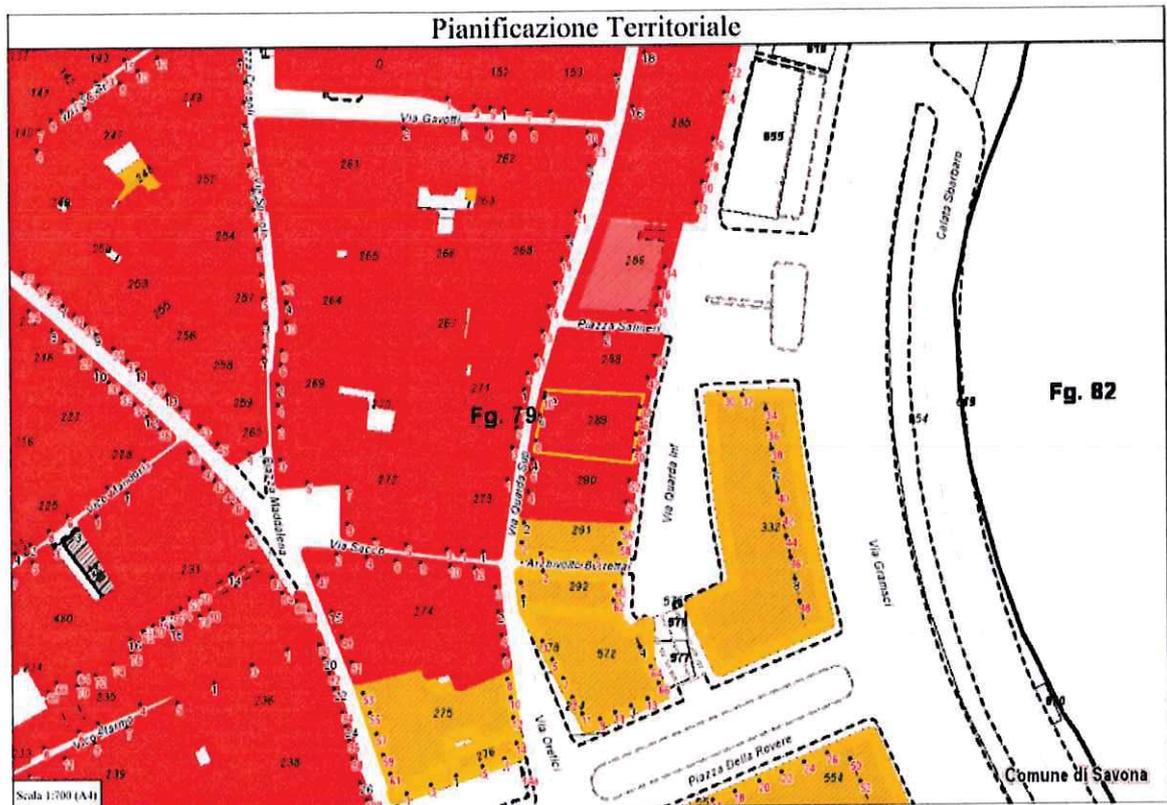
Premesse

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 N.S di Misericordia, con sede in Savona Via Paleocapa 4, redige relazione tecnica di perizia sul valore dell'immobile in Savona Via Quarda Superiore n.6/4.

Descrizione unità oggetto di stima, rappresentazione grafica e posizione catastale

L'unità a destinazione abitazione, oggetto di valutazione, è posta al piano secondo del fabbricato con accesso da Via Quarda Superiore civico 6.

L'edificio, ove è presente l'unità immobiliare, risulta edificato in data precedente l'anno 1940, in zona centrale del Comune, a poca distanza dai principali mezzi e vie di comunicazione e dalla zona portuale. L'area risulta scarsamente dotata di parcheggi pubblici.



PUC - EtÀfÀ degli edifici

EtÀfÀ degli edifici

Edifici costruiti prima del 1940

Edifici costruiti dopo il 1940



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 ardesia
 - serramenti esterni in legno e metallo dotati di persiane alla genovese
 - finiture vano scale di collegamento ai piani al civile
- Il fabbricato non risulta dotato di impianto ascensore.

Si segnala che per il fabbricato, con deliberazione condominiale Condominio Via Quarda Superiore civico 6, a seguito delle riscontrate fessurazioni su tramezze interne presso l'unità interno 7 e presenti anche ai piani sottostanti e presso l'unità oggetto di valutazione, è stato affidato incarico di verifica statica all'Ing. Maria Cristina Frumento.

Copia della relazione statica redatta è disponibile presso l'Ente in visione ai soggetti interessati alla presentazione offerta.

Eventuali opere di adeguamento ed i relativi oneri, definiti a seguito delle indagini in corso saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile oggetto di stima, da sottoporre ad opere di ristrutturazione, è composto da piccolo ingresso con accesso da pianerottolo scala condominiale, scala di collegamento a ingresso a quota superiore, ampia cucina, due camere, piccolo servizio igienico, camera buia e tre ripostigli.

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

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

L'unità non risulta dotata di impianto fisso di riscaldamento, accessori diretti ed indiretti: terrazzi e cantine.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare viene determinata al punto successivo in mq. 92,16

Catastalmente l'unità risulta così censita
Comune censuario di Savona

Descrizione	Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
abitazione	79	289	6	Via Quarda 6/4	A/4	1	4,5 vani	267,27

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

Posizione urbanistica

Fabbricato edificato in epoca antecedente il 1940 ricadente in Ambito R15 Ambito di conservazione/riqualificazione: Centro Storico-Priamar, Sub-ambito A - Tessuto edilizio urbano di matrice antica aggregato per progressivi intasamenti, tipologie originarie a schiera e rifusioni, Piano Urbanistico Comunale del Comune di Savona.



Per l'unità è stata predisposta e depositata pratica regolarizzazione sotto il profilo amministrativo ex art. 22 Legge Regionale 16/2008 prot. 15363 del 17/02/2023 e pratica di regolarizzazione ai sensi dell'art. 48 L. 47/85 in data 30/04/1986.

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 Manara Maria in data 24/06/1920 depositato agli atti Notaio Giuseppe Oxilia il 19/04/1940.

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

Criterio di stima, valutazione immobiliare

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 "Comparabilitalia.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 vetusta .

Viene di seguito determinata la superficie desunta dalla documentazione grafica ed applicati i coefficienti di destinazione.

Corpo	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Coeff. eq.(%)	Sup. Eq. (mq)
1	secondo	abitazione	92,16	100,00%	92,16
		<i>Superficie ragguagliata</i>			<i>92,16</i>

Valori ricercati per unità con stessa destinazione:

Fonte	Valutazione euro/mq.
Compravendita Via Quarda Superiore n° 1 Fg. 79 Mapp. 271 mq. 56,00 nota 5275/2022	€. 1.214,00
Compravendita Via Quarda Superiore n° 4 Fg. 79 Mapp. 290 mq. 69,00 nota 9464/2021	€. 870,00
Compravendita Via Quarda Superiore n° 6 Fg. 79 Mapp. 290 mq. 96,95 nota 156/2019	€. 1.341,00
Compravendita Via Pia n° 13 Fg. 79 Mapp. 258 mq. 96,95 nota 156/2019	€. 1.135,00

VALORE UNITARIO MEDIO

€. 1.140,00



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

VALORE COMPLESSIVO UNITA'	mq. 92,16 x €/mq. 1.140,00 = €. 105.062,40
Arrotondamento	€. 105.000,00

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. 92,16 x €. 200,00/mq.= 18.432,00

Valore attuale unità €. 105.000,00 - €. 18.432,00 = €.86.568,00

Arrotondamento €. 86.000,00

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%.

Sulla base delle considerazioni sopra evidenziate, dei valori determinati e gli oneri di adeguamento, la sottoscritta ritiene equo il valore sopra determinato pari a €. 86.000,00

Savona, lì 26/05/2023

Geom. Elena Schiappacasse
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Savona
1338
Geom. Schiappacasse Elena



Rg 1458/23

TRIBUNALE DI SAVONA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Cron. 1558/23

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.

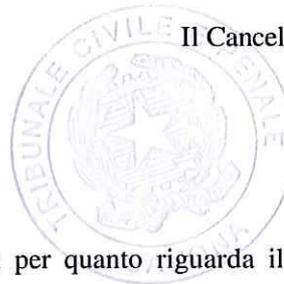
Esibisce la perizia da lei effettuata in data 26/05/2023 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

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 Gargano

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



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/03/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/03/2023

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

Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAVONA (I480) (SV)**

Foglio **79** Particella **289**

Classamento:

Rendita: **Euro 468,68**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/4^a**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA SUPERIORE QUARDA n. 6 Interno 4 Piano 2

Dati di superficie: Totale: **93 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **93 m²**

> Intestati catastali

- > 1. OPERE SOCIALI DI NOSTRA SIGNORA DI MISERICORDIA CON SEDE IN SAVONA (CF 80004470094)**

Diritto di: Proprieta'

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **SAVONA (I480) (SV)**

Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6**

> **Indirizzo**

- dal 04/08/1986 al 04/08/1986 antecedente l'impianto meccanografico** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **SAVONA (I480) (SV)**
Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6**
VIA QUARDA SUPERIORE n. 6 Piano 2
Partita: **4481**
- dal 04/08/1986 al 10/07/2015** VARIAZIONE del 04/08/1986 in atti dal 23/08/1989
Immobile attuale MODIFICHE INTERNE (n. 4134F/1986)
Comune di **SAVONA (I480) (SV)** Annotazioni: da verificare
Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6**
VIA QUARDA SUPERIORE n. 6 Interno 4 Piano 2
Partita: **4481**
- dal 10/07/2015** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/07/2015
Immobile attuale Pratica n. SV0064072 in atti dal 10/07/2015
Comune di **SAVONA (I480) (SV)** VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6** AGGIORNAMENTO ANSC (n. 28217.1/2015)
VIA SUPERIORE QUARDA n. 6 Interno 4 Piano 2
Busta mod.58: **4481**

> **Dati di classamento**

- dal 04/08/1986 al 04/08/1986 antecedente l'impianto meccanografico** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **SAVONA (I480) (SV)**
Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6**
Rendita: **Lire 600**
Categoria **A/5^o**, Classe **4**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: **4481**
- dal 04/08/1986 al 01/01/1992** VARIAZIONE del 04/08/1986 in atti dal 27/02/1999 CLS
Immobile attuale AS99 L3 (n. 4134F.1/1986)
Comune di **SAVONA (I480) (SV)**
Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4^o**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**
Partita: **1029432**
Busta mod.58: **4481**

📅 dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di **SAVONA (I480) (SV)**

Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6**

Rendita: **Lire 500.000**

Categoria **A/5^e**, Classe **4**, Consistenza **5,0 vani**

Partita: **4481**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 01/01/1994 al 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di **SAVONA (I480) (SV)**

Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6**

Rendita: **Lire 450.000**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/5^e**, Classe **4**, Consistenza **5,0 vani**

Partita: **4481**

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. 100000.1/1994)

Annotazioni: da verificare

📅 dal 01/01/1994 al 15/02/2023

Immobile attuale

Comune di **SAVONA (I480) (SV)**

Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 267,27**

Rendita: **Lire 517.500**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^d**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: **1029432**

Busta mod.58: **4481**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

📅 dal 15/02/2023

Immobile attuale

Comune di **SAVONA (I480) (SV)**

Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 468,68**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^d**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/02/2023 Pratica n. SV0007220 in atti dal 15/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.655478.15/02/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7220.1/2023)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015 al 15/02/2023

Immobile attuale

Comune di **SAVONA (I480) (SV)**

Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6**

Totale: **73 m²**

Totale escluse aree scoperte : **73 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/08/1986, prot. n. 4134F

📅 dal 15/02/2023

Immobile attuale

Comune di **SAVONA (I480) (SV)**

Foglio **79** Particella **289** Subalterno **6**

Totale: **93 m²**

Totale escluse aree scoperte : **93 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/02/2023 Pratica n. SV0007220 in atti dal 15/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.655478.15/02/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7220.1/2023) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/02/2023, prot. n. SV0007220

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAVONA (I480)(SV) Foglio 79 Particella 289 Sub. 6

➤ **1. OPERA PIA DI N S DI MISERICORDIA IN SAVONA**

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 10/04/1964 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

➤ **1. OPERE SOCIALI DI NOSTRA SIGNORA DI MISERICORDIA CON SEDE IN SAVONA (CF 80004470094)**

2. 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

📅 dal 10/04/1964

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) 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
- c) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare
- d) A/4: Abitazioni di tipo popolare

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Comune di Savona
Via Quarda Superiore _____ civ. 6

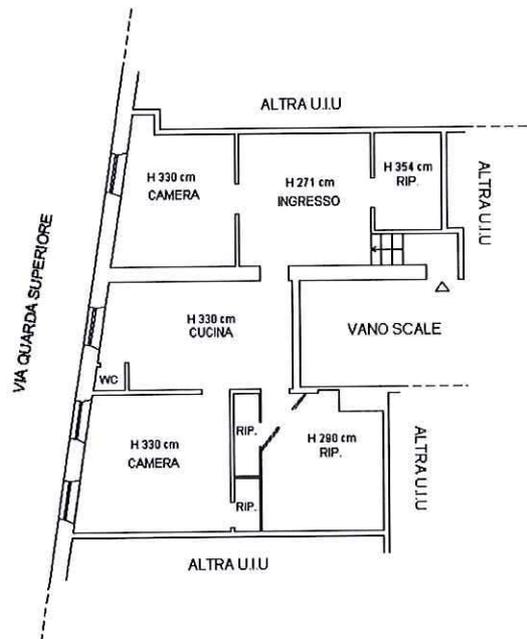
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 79
Particella: 289
Subalterno: 6

Compilata da:
Schiappacasse Elena
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Savona N. 1398

Planimetria
Schema n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO



Pianificazione Territoriale



Fig. 82

Comune di Savona
Ufficio Tecnico
Geometra Elena Schiappacasse
C.A. 325

POSIZIONE FABBRICATO SU RIPRESA AEREA



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Genova
Sezione Albo
1998

Geometra
Schiaffino Elena

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

ALLEGATO B documentazione fotografica

Individuazione punti di ripresa



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

FOTO 1



FOTO 2

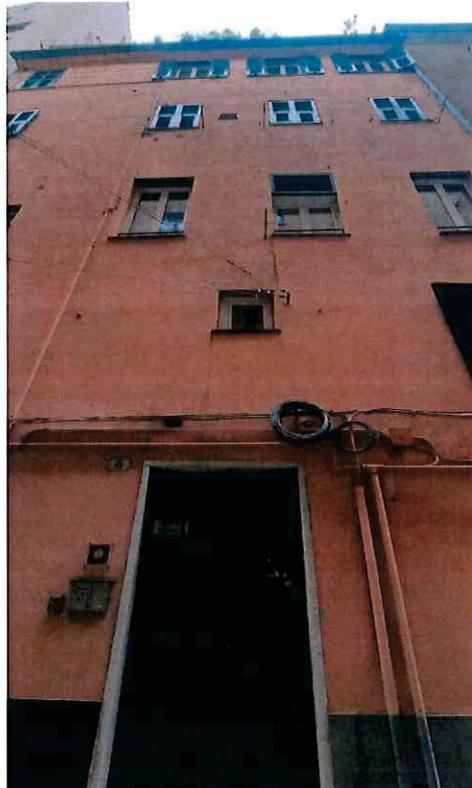
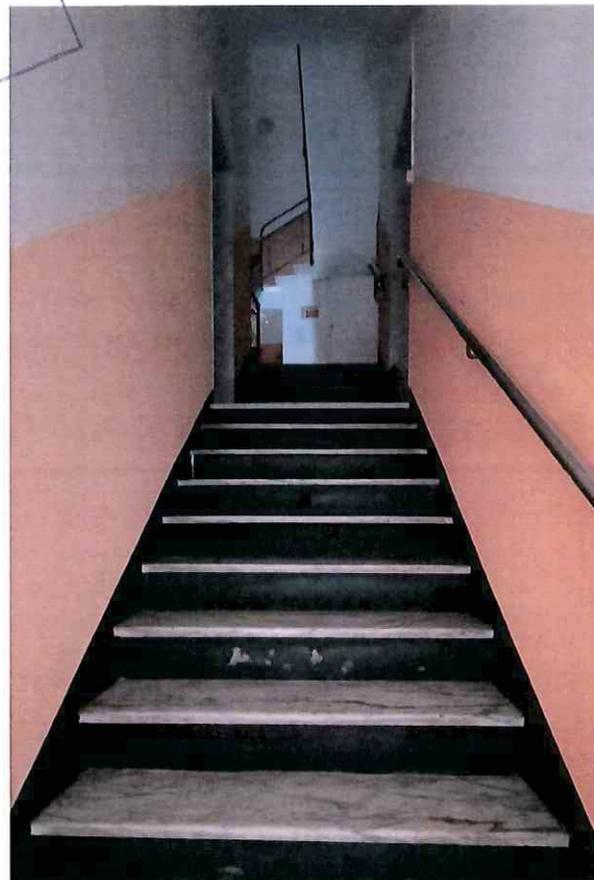


FOTO 3



FOTO 4



Collegio Provinciale
Geometri e Periti
di Savona
Sezione Albo
Geometri
Schiappacasse Elena

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

FOTO 5

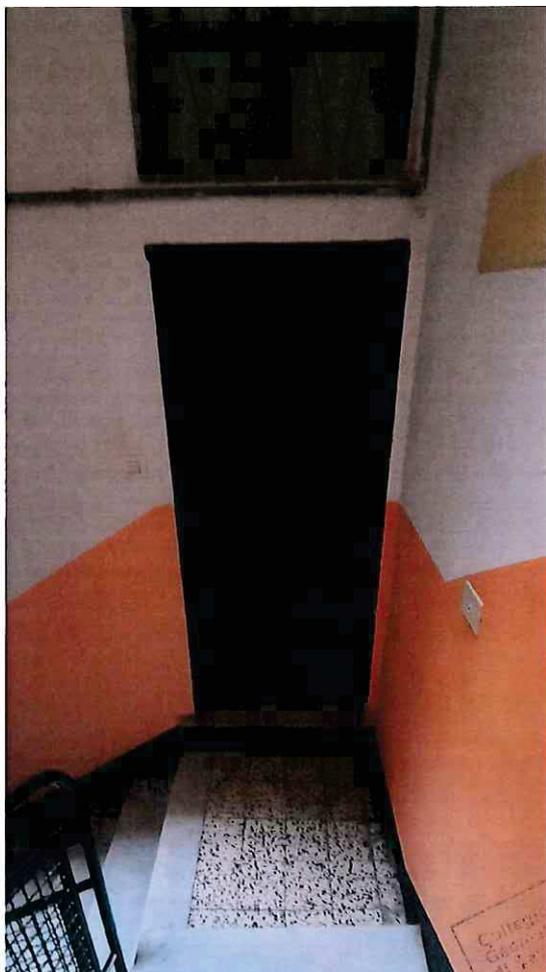


FOTO 6

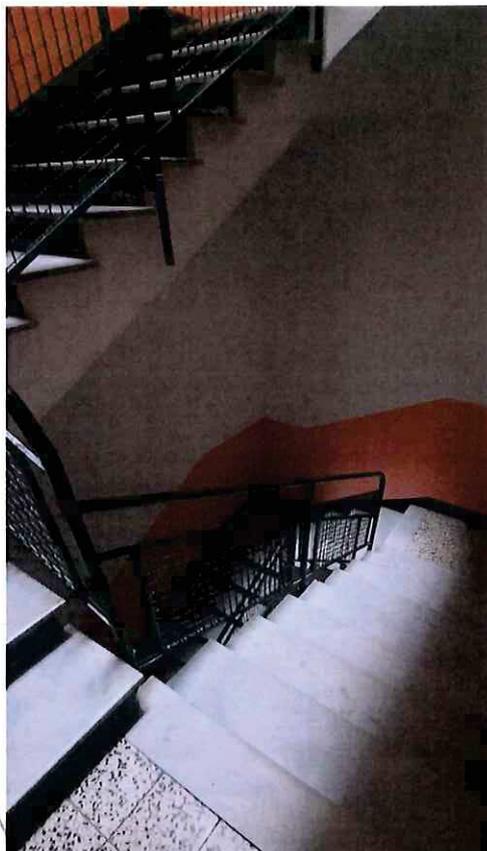


FOTO 7



Provincia di Genova
Città di Genova
Ufficio Provinciale di Genova
Geometra
Schiappacasse Elena

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

FOTO 8

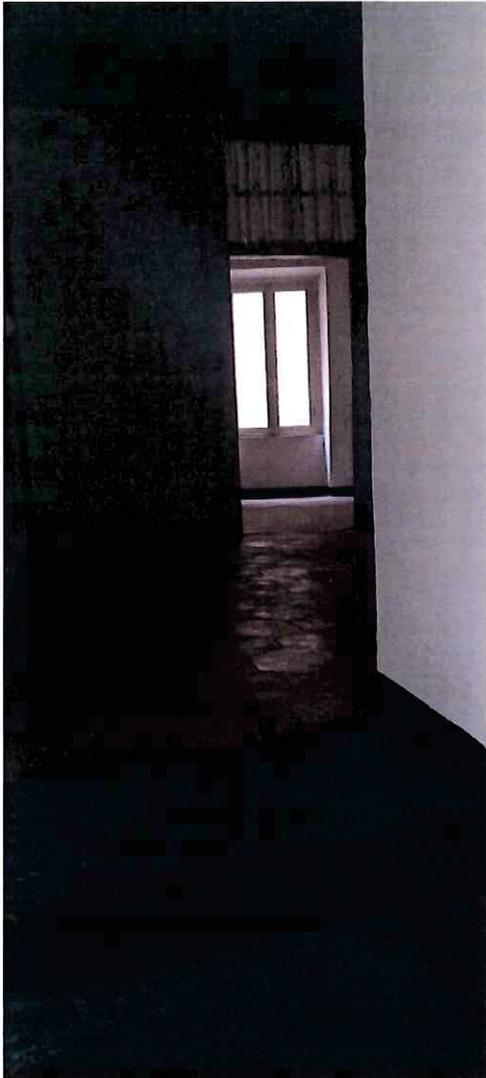
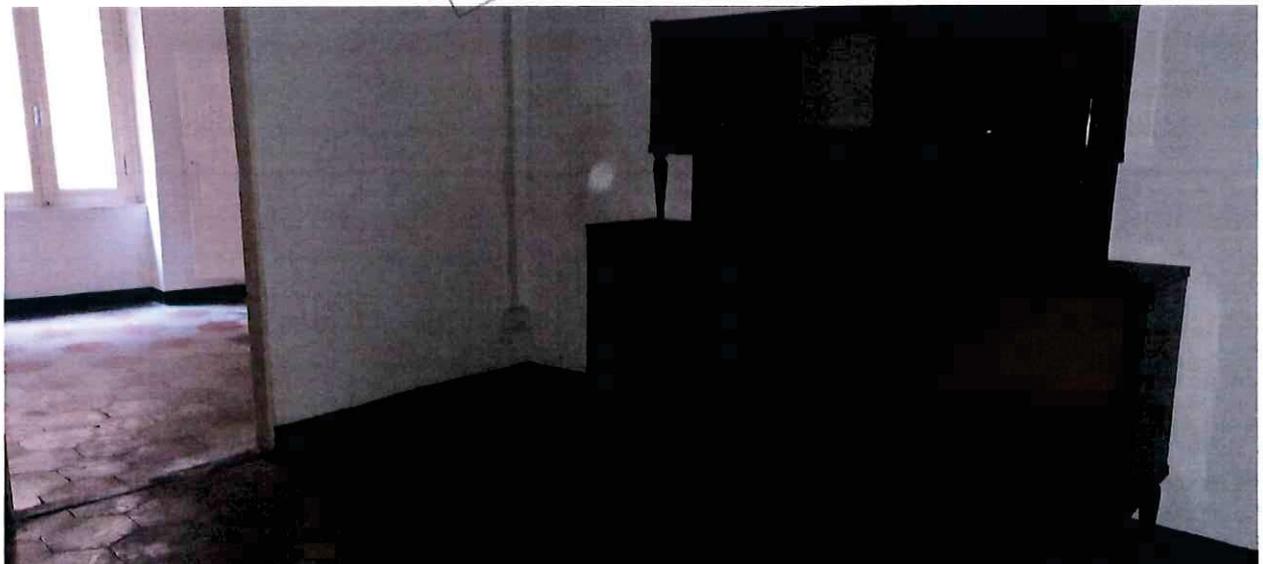


FOTO 9



Provincia di
Cuneo
Catastro
1398
Geometra
Schiappacasse Elena

FOTO 10



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

FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



Collegio Provinciale
Geometri e Geometre Laureati
di Savona
Sezione Albo
N. 1298
Geometra
Schiappacasse Elena

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

FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



Collegio Provinciale
Geometri e Geometre Laureati
di Savona
Tel. 019815577
Via S. Maria Alve
N. 100
Geometra
Schiappacasse Elena

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

FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



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

FOTO 21



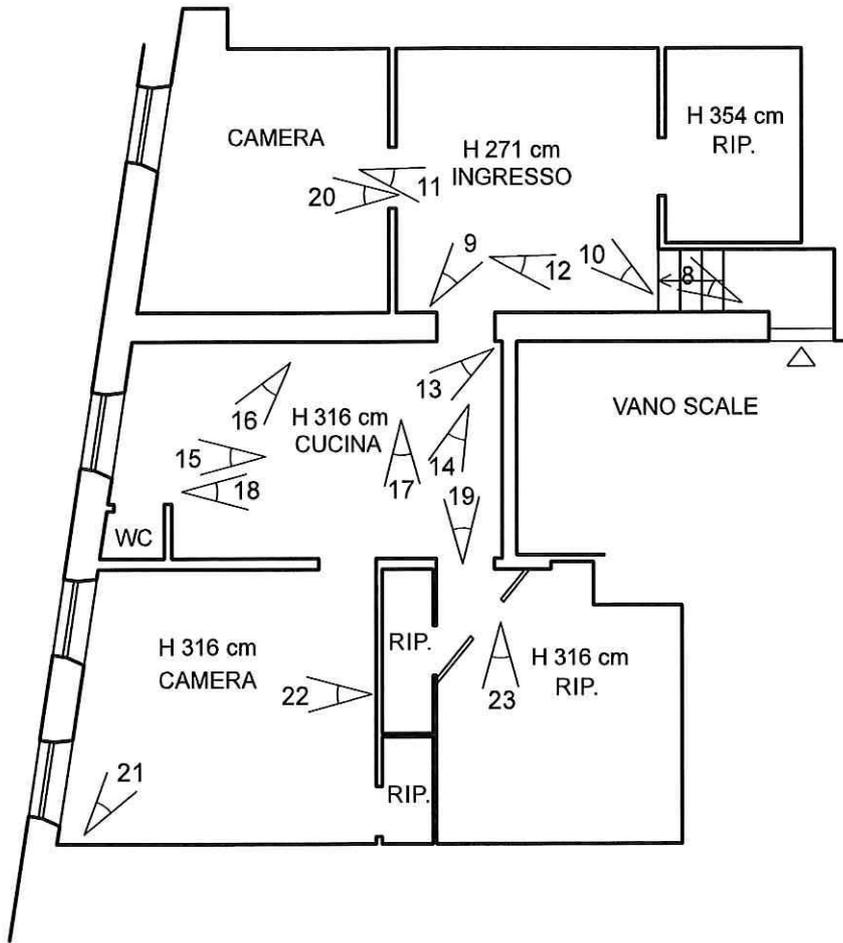
FOTO 22



FOTO 23



PIANO SECONDO



COMUNE DI SAVONA
Provincia di Savona

REALAZIONE TECNICA DI PERIZIA

LOCALIZZAZIONE
DELL'INTERVENTO:
Via Quarda n.8/4

IDENTIFICAZIONE
CATASTALE:
FOGLIO: 79
MAPPALI: 289
SUB: 6

ELABORATO GRAFICO
INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

RICHIEDENTE:

PROGETTISTA:
geometra
SCHIAPPACASSE
ELENA

SCALA: 1:100
DATA: dicem. 2022

Collegio Geometri di Savona
Giacinto Lauscati
Geometra
Schiappacasse Elena

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