

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



**PERIZIA TECNICA
UNITA' ABITATIVA
SAVONA VIA GUIDOBONO N.20/12**

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 Bartolomeo Guidobono n.20/12

DESCRIZIONE SINTETICA E CALCOLO DELLA CONSISTENZA COMMERCIALE

L'unità a destinazione abitazione, oggetto di valutazione, è posta al piano sesto ed ultimo del fabbricato con accesso da via Bartolomeo Guidobono 20. Il fabbricato, ove è presente l'unità immobiliare, risulta edificato in epoca antecedente il 1942, lo stabile si sviluppa su sette piano fuori terra con corpo scala munito di ascensore; il piano terreno è occupato da attività commerciali 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, nei pressi di verde pubblico e alla zona litoranea. 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, cucina, soggiorno, tre camere, servizio igienico con relativo disimpegno, ripostiglio, terrazzo con affaccio su corte condominiale e terrazzo prospettante su via Guidobono.

Le caratteristiche costruttive e di finitura interne sono le seguenti:

- soffitti altezza pari a cm. 285
- muratura divisoria interna in latero cemento e pietra
- pavimentazione è in graniglia alla veneziana vani di soggiorno
- pavimentazione e rivestimenti in piastrelle ceramiche vani di servizio
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati



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



serramenti interni ad anta singola in legno e vetro
serramenti esterni in legno e vetro singolo e alluminio anodizzato a vetro singolo complete di persiane alla genovese in legno.

- impianto elettrico parzialmente esterno e idrico sanitario sottotraccia
- impianto di riscaldamento assente.

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 comproprietà impianto ascensore.

Posizione catastale

L'unità è identificata al N.C.E.U del Comune di Savona al foglio 80 mappale 86 sub. 14, cat. A/4

- classe 3 - consistenza 6,5 vani - superficie mq. 113 rendita cat. €.553,90

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 116,14 mq

Corpo	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Coeff. eq.(%)	Sup. Eq. (mq)
1	sesto	abitazione	112,40	100,00%	112,40
	sesto	terrazzi	14,96	25,00%	3,74
		Superficie ragguagliata			116,14

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Regolarità urbanistica

Fabbricato edificato in epoca antecedente l'anno 1942.

Per l'unità è stata depositata in data 28/03/1986 istanza in sanatoria ai sensi della L. 47/85 per regolarizzazione di divisione del vano cucina mediante posa in opera di parete finestrata per creazione antibagno.

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

Posizione catastale

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





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 Folco Giovanni in data 04/07/1932 depositato agli atti Notaio Giuseppe Oxilia il 16/12/1932.

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 04/2022 al prezzo di 160.000,00 €, ubicato nel comune di Savona (SV), VIA XX SETTEMBRE 5, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 64 mapp. 233 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 104,00 (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 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);



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



Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT0	04/2022	02/2024	06/2023
Prezzo PRZ (€)0	160.000,00	163.000,00	80.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0	104,00	145,43	52,00
pMED (€/mq)0	1.538,46	1.120,81	1.538,46

VALORE UNITARIO MASSIMO REPERITO € 1.538,46

VALORE ARROTONDATO APPLICATO € 1.500,00

VALORE COMPLESSIVO UNITA'	mq. 116,14 x €/mq. 1.500,00 = € 174.210,00
Arrotondamento	€ 174.000,00

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 € 400,00

Superficie complessiva mq. 116,14 x € 400,00/mq.= € 46.456,00

Valore attuale unità € 174.000,00 - € 46.456,00 = € 127.544,00

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 2021/24

TRIBUNALE DI SAVONA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Cron. 1865/24

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

MODULARIO
F. - rig. rend. - 498



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

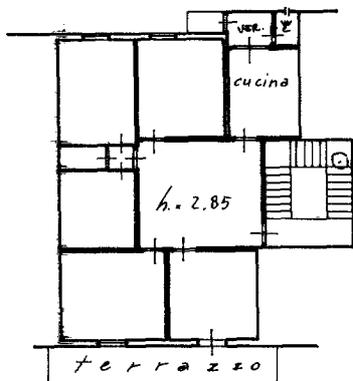
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Savona Via Guidobano 20/12
Ditta Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Savona

cortile

P. VI

Propr.
Americani



Propr.
Veirano

Via Guidobono



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Sostituisce scheda
n° 13944742
F. 80, m. 86, sub. 14



Compilata dal Geometra
Piero Santini
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Savona
DATA 15/7/86
Firma: [Signature]

inm 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2024 - Comune di SAVONA(1480) - < Foglio 80 - Particella 86 - Subaltemo 14 >
VIA BARTOLOMEO GUIDOBONO n. 20 Interno 12 Piano 6

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2024

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice:I480)
Catasto Fabbricati	Provincia di SAVONA
	Foglio: 80 Particella: 86 Sub.: 14

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	
1		80	86	14	1		A/4	3	6,5 vani	Totale: 113 m² Totale: escluse aree scoperte**: 109 m²	Euro 553,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA BARTOLOMEO GUIDOBONO n. 20 Interno 12 Piano 6										
Notifica						Partita		1029432		Mod.58		4481

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		80	86	14	1		A/4	3	6,5 vani		Euro 553,90 L. 1.072.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA BARTOLOMEO GUIDOBONO n. 20 Interno 12 Piano 6										
Notifica						Partita		1029432		Mod.58		4481

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I480 - Foglio 80 - Particella 86

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2024

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/07/1986 (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		80	86	14	1		A/4	3	6,5 vani			VARIAZIONE del 30/07/1986 in atti dal 05/03/1999 CLSW AS99 L3 (n. 4046F.1/1986)
Indirizzo		VIA BARTOLOMEO GUIDOBONO n. 20 Interno 12 Piano 6										
Notifica							Partita	1029432		Mod.58	4481	

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		80	86	14	1		A/5	4	6,5 vani		L. 585.000	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. 100000.1/1994)
Indirizzo		VIA GUIDO BONO n. 20 Interno 12 Piano 6										
Notifica							Partita	4481		Mod.58	-	
Annotazioni		di stadio: 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		80	86	14			A/5	4	6,5 vani		Euro 335,70 L. 650.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA GUIDO BONO n. 20 Interno 12 Piano 6										
Notifica							Partita	4481		Mod.58	-	
Annotazioni		di stadio: da verificare										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2024

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/07/1986 (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		80	86	14			A/5	4	6,5 vani		L. 780	VARIAZIONE del 30/07/1986 in atti dal 23/08/1989 VERANDA CUCINA (n. 4046F/1986)	
Indirizzo		VIA GUIDO BONO n. 20 Interno 12 Piano 6											
Notifica							Partita	4481		Mod.58	-		
Annotazioni		di stadio: da verificare											

Situazione dell'unità immobiliare dall'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		80	86	14			A/5	4	6,5 vani		L. 780	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA GUIDOBONO BARTOLOMEO n. 20 Piano 6											
Notifica							Partita	4481		Mod.58	-		

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/04/1964 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERE SOCIALI DI NOSTRA SIGNORA DI MISERICORDIA CON SEDE IN SAVONA	80004470094*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		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	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERA PIA DI N S DI MISERICORDIA IN SAVONA		fino al 10/04/1964
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

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).

**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



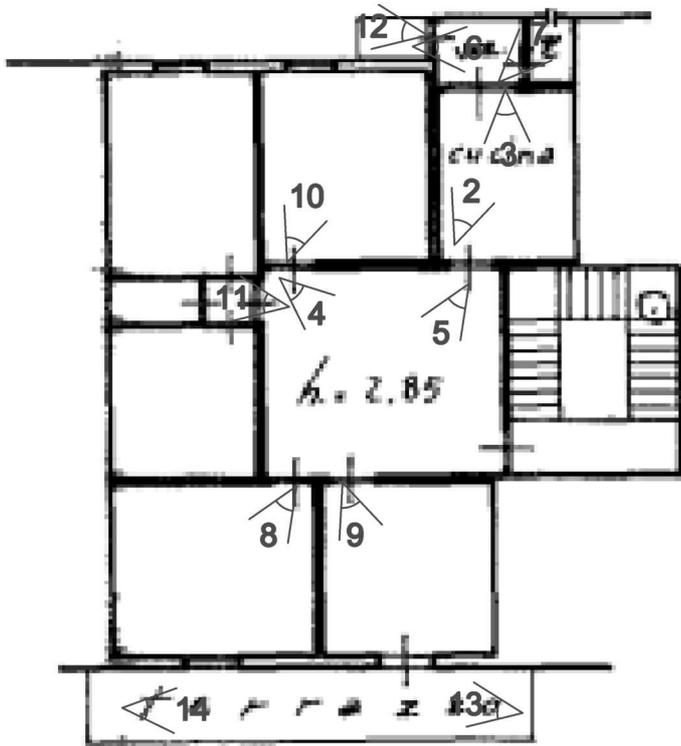
**studio tecnico geometra
elena schiappacasse
piazza del popolo 2.2 17100 savona
tel. 019815577 p.i. 01657960090**

ALLEGATO C documentazione fotografica
individuazione riprese fotografiche

IMMOBILE IN SAVONA
VIA GUIDOBONO 20/12
FG. 80 MAPP. 86 SUB. 14

P. VI

cortile



Propr.

Veirano

Via Guidobono



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 4



FOTO 3



**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



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

FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14

