

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



**PERIZIA TECNICA  
UNITA' AD USO UFFICIO  
SAVONA VIA URBANO RELLA 3/5**

#### **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
- Conclusioni

#### **ALLEGATI**

- Allegato **A** visura e planimetria catastale
- Allegato **B** individuazione planimetrica
- Allegato **C** documentazione fotografica e individuazione riprese fotografiche

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



## 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 Urbano Rella n.3/5.

## DESCRIZIONE SINTETICA E CALCOLO DELLA CONSISTENZA COMMERCIALE

L'unità a destinazione ufficio oggetto di valutazione, è posta al piano secondo del fabbricato con accesso da via Urbano Rella civico 3. Il fabbricato, ove è presente l'unità immobiliare, edificato in epoca antecedente il 1942, si sviluppa su sei piani 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, dei principali mezzi e 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'unità oggetto di stima è composta da ingresso, disimpegno, due uffici, archivio, cucinetta sala ristoro con ripostiglio, servizio igienico, ampia sala riunione, terrazzo prospettante su corte condominiale e terrazzo con affaccio su Piazza del Popolo.

Le caratteristiche costruttive e di finitura interne sono le seguenti:

- soffitti altezza pari a cm. 315
- 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
- serramenti interni ad anta singola in legno e vetro

Celle via Brindisi 10 C.A. 10100 - Savona - Italia 019815577	
Importo	Importazione n. 10
100	1000
Geometra Schiappacasse Elena	



– serramenti esterni in legno e vetro singolo e alluminio preverniciato a vetro singolo complete di persiane alla genovese in legno.

– impianto elettrico e idrico sanitario in parte fuori traccia.

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

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

Si segnala che l'unità 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 64 mappale 212 sub. 136, cat. A/10 – classe1 – consistenza 5,5 vani – superficie mq. 164,00 rendita cat. €.1.036,79

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 164,69 mq

Corpo	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Coeff. eq.(%)	Sup. Eq. (mq)
1	secondo	abitazione	162,54	100,00%	162,54
	secondo	terrazzi	8,62	25,00%	2,15
		<i>Superficie ragguagliata</i>			164,69

## VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

#### Regolarità urbanistica

Fabbricato edificato in epoca antecedente l'anno 1942.

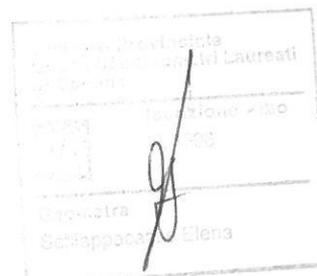
Per l'unità, originariamente adibita ad abitazione, è stata trasmessa al Comune di Savona in data 03/09/1999 Prot. n° 3219 comunicazione per cambio di destinazione funzionale con passaggio da residenza ad ufficio.

Per la distribuzione interna modificata nell'anno 2000 risulta in fase di predisposizione pratica di regolarizzazione ai sensi dell'Art. 22 L.R. 16/08.

Come verificato presso gli uffici competenti potrà essere effettuato cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, mediante deposito di pratica urbanistica, con reperimento di posto auto pertinenziale o monetizzazione dello stesso.

#### 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 Maria Manara 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 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 "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 vetustà .

Valori ricercati per unità con stessa destinazione:

- A - Immobile in categoria catastale A10 compravenduto nel 09/2019 al prezzo di 380.000,00 €, ubicato nel comune di Savona (SV), PIAZZA GOFFREDO MAMELI 6, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 64 mapp. 152 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 208,43 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B - Immobile in categoria catastale A10 compravenduto nel 10/2022 al prezzo di 142.800,00 €, ubicato nel comune di Savona (SV), VIA A. MANZONI 2, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 79 mapp. 118 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 142,61 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C - Immobile in categoria catastale A10 compravenduto nel 05/2019 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di Savona (SV), VIA PIETRO GIURIA 4, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 79 mapp. 454 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 76,79 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- D - Immobile in categoria catastale A10 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Savona (SV), VIA PIETRO GIURIA 4, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 79 mapp. 454 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 65,82 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Stampa e firma del geometra Elena Schiappacasse.

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



Prezzo e Caratteristiche <sup>0</sup>	A	B	C	D
Data DATO	09/2019	10/2022	05/2019	02/2022
Prezzo PRZ (€) <sup>0</sup>	380.000,00	142.800,00	70.000,00	120.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq) <sup>0</sup>	208,43	142,61	76,79	65,82

pMED (€/mq) <sup>0</sup>	1.823,15	1.001,33	911,58	1.823,15
--------------------------	----------	----------	--------	----------

VALORE UNITARIO MEDIO REPERITO € 1.389,78

VALORE ARROTONDATO APPLICATO € 1.400,00

VALORE COMPLESSIVO UNITA'	mq. 164,65 x €/mq. 1.400,00 = € 230.510,00
Arrotondamento	€ 230.000,00

Al valore sopra determinato la sottoscritta, vista la posizione, 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 € 395,00

Superficie complessiva mq. 164,69 x € 395,00/mq. = € 65.052,55

Valore attuale unità € 230.000,00 - € 65.052,55 = € 164.947,45

**Arrotondamento € 165.000,00**

## 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 € 165.000,00

Savona, li 13/12/2024

Geom. Elena Schiappacasse





# TRIBUNALE DI SAVONA

*Ng 2989/24*

## VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Cron. 2431/24

In data 13/12/2024 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 CARTA D'IDENTITA' n° CA89899NC  
rilasciato da COMUNE DI SAVONA il 04/10/2022"

Il quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei periti di e/o alla Camera di Commercio di

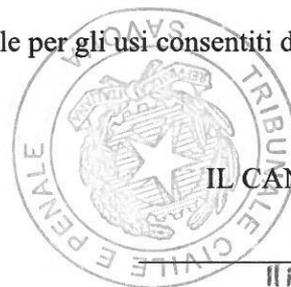
Esibisce la perizia da lui/lei effettuata in data 13/12/2024 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p. e dell'art. 483 c.p. il componente 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]*  
Inviolate  
Laureati  
Elena  
Schiappacasse Elena



IL CANCELLIERE

*[Signature]*  
Il Funzionario Giudiziario  
Dott. *[Name]*

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

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **13/12/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/12/2024**

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

Foglio **64** Particella **212** Subalterno **136**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 1.036,79**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/10<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**

**Indirizzo:** VIA URBANO RELLA n. 3 Interno 5 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **164 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **164 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 10/12/2024 Pratica n. SV0086752 in atti dal 12/12/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5266547.10/12/2024 CAMBIO USO - DIVISIONE CANTINA (n. 86752.1/2024)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

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

Foglio **64** Particella **212** Subalterno **136**

VARIAZIONE del 10/12/2024 Pratica n. SV0086752 in atti dal 12/12/2024 CAMBIO USO - DIVISIONE CANTINA (n. 86752.1/2024)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

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

Foglio **64** Particella **212**

> **Indirizzo**

VIA URBANO RELLA n. 3 Interno 5 Piano 2

VARIAZIONE del 10/12/2024 Pratica n. SV0086752 in atti dal 12/12/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5266547.10/12/2024 CAMBIO USO - DIVISIONE CANTINA (n. 86752.1/2024)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.036,79**  
Zona censuaria **1**,  
Categoria **A/10<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 10/12/2024 Pratica n. SV0086752 in atti dal 12/12/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5266547.10/12/2024 CAMBIO USO - DIVISIONE CANTINA (n. 86752.1/2024)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **164 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **164 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 10/12/2024 Pratica n. SV0086752 in atti dal 12/12/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5266547.10/12/2024 CAMBIO USO - DIVISIONE CANTINA (n. 86752.1/2024)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/12/2024, prot. n. SV0086752

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

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

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 10/12/2024 Pratica n. SV0086752 in atti dal 12/12/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5266547.10/12/2024 CAMBIO USO - DIVISIONE CANTINA (n. 86752.1/2024)

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

*a) A/10: Uffici e studi privati*

*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*

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

Dichiarazione protocollo n. SV0086752 del 10/12/2024

Comune di Savona

Via Urbano Rella

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 64

Particella: 212

Subalterno: 136

Compilata da:

Schiappacasse Elena

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Savona

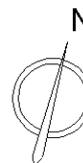
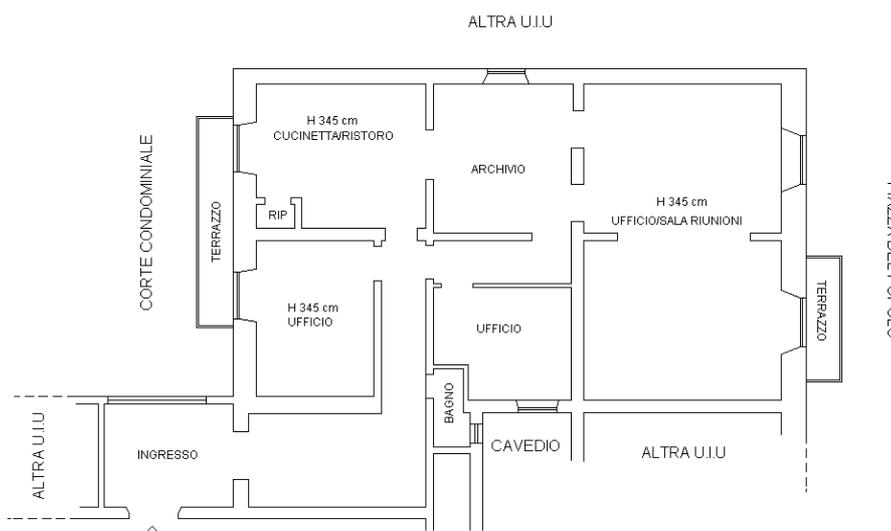
N. 1398

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2024 - Comune di SAVONA(1480) - < Foglio 64 - Particella 212 - Subalterno 136 >  
VIA URBANO RELLA n. 3 Interno 5 Piano 2

Ultima planimetria in atti

**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**

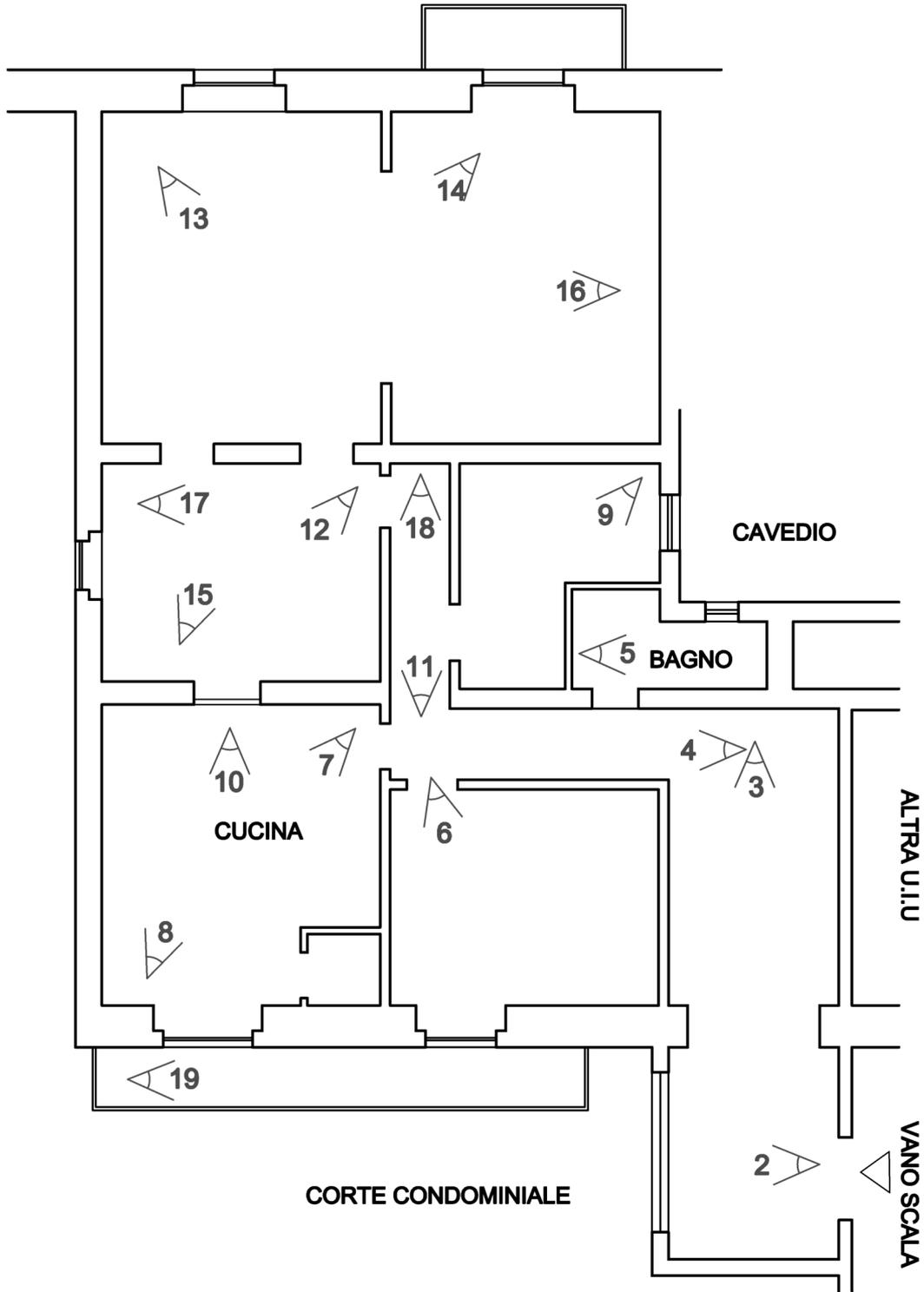
---

**ALLEGATO C** documentazione fotografica  
individuazione riprese fotografiche

**INDIVIDUAZIONE  
RIPRESE FOTOGRAFICHE**

**PIANO SECONDO**

**PIAZZA DEL POPOLO**



**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



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

FOTO 10



FOTO 9



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 15



FOTO 14



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

---

FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19

