

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



**PERIZIA TECNICA  
UNITA' ABITATIVA IN  
SAVONA VIA GIOBATTA BERLINGIERI N.1 INT.8**

**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



studio tecnico geometra  
elena schiappacasse  
piazza del popolo 2.2 17100 savona  
tel. 019815577 p.i. 0165796090

## 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 Berlingieri civ.1 int.8.

## Descrizione unità oggetto di stima, rappresentazione grafica e posizione catastale

L'unità a destinazione abitazione, oggetto di valutazione, è posta al piano terzo del fabbricato con accesso da Via Giobatta Berlingieri n.1.

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 e particolarmente trafficata.

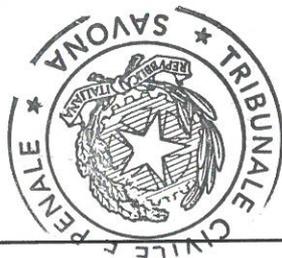


Edifici costruiti prima del 1940

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 in discreto stato di manutenzione
- copertura a falde inclinate con manto in ardesia
- serramenti esterni in legno e metallo dotati di persiane alla genovese
- vano scale di collegamento ai piani in discrete condizioni di manutenzione e dotato di impianto ascensore di recente installazione



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

L'immobile oggetto di stima, da sottoporre a opere di ristrutturazione, è composto ingresso, cucina abitabile, tre camere, due ripostigli, servizio igienico, due terrazzi con affaccio su corte interna e su Via Berlingeri.

L'unità risulta dotata di accessorio indiretto a destinazione magazzino posto al piano seminterrato dello stabile con accesso da corte interna comune ai fabbricati posti a margine delle strade pubbliche, Via G. Berlingeri, Via Santa Lucia, Via Famagosta, con percorso da corridoio comune con altre unità ad uso deposito.

La residenza risulta dotata di tutti gli impianti, elettrico e idrico sanitario e gas con allaccio alle reti di distribuzione, realizzati in periodo precedente all'anno 1990.

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 e piastrelle.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare viene determinata al punto successivo in mq. 107,52.

Catastalmente l'unità risulta così censita  
Comune censuario di Savona

Descrizione	Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
abitazione	63	456	20	Via G. Berlingieri n.1 int.8	A/4	2	7 vani	506,13

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

#### Posizione urbanistica

Fabbricato edificato in epoca antecedente il 1940 ricadente in Ambito R17 Ambito di conservazione/riqualificazione: S. Giacomo – Valloria, Sub-ambito Bu - Tessuto edilizio urbano saturo (prevalenti anni '60-'70) con eterogeneità di tipologie e maglie di impianto gerarchizzate in dipendenza della complessa stratificazione della rete viaria, di Piano Urbanistico Comunale del Comune di Savona.

Nell'anno 2014, a seguito di variazione catastale prot. n° SV27688 del 02/04/2014, è stata predisposta divisione del vano accessorio indiretto (ora sub. 21) dall'unità a destinazione residenziale, tale divisione non risulta avere valenza urbanistica.

#### **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 pubblico ricevuto dal Notaio Franchi il 27/12/1974 e pubblicato il 22/09/1975, verbale 111.521, eredità accettata con atto in data 05/05/1976 Rep. N° 115434 Racc. 14088.

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

#### **Criterio di stima, valutazione immobiliare**

Per la determinazione del valore dell'unità in oggetto, ai fini di una futura vendita, si fa riferimento al metodo di stima sintetico-comparativo.

Per la determinazione del valore unitario da applicare alla superficie complessiva al fine di determinare il valore desunta dagli elaborati grafici allegati, si sono effettuate ricerche presso una pluralità rappresentativa degli operatori del mercato immobiliare; assumendo valore di immobili con stessa destinazione, posti in zona del bene oggetto di stima, con caratteristiche simili.

Alle superfici desunte dalla documentazione grafica vengono di seguito applicati i coefficienti di destinazione e riduzione.



studio tecnico geometra  
elena schiappacasse  
piazza del popolo 2.2 17100 savona  
tel. 019815577 p.i. 0165796090

Corpo	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Coeff. eq.(%)	Sup. Eq. (mq)
1	terzo	abitazione	105,36	100,00%	105,36
	terzo	balconi	5,06	20,00%	1,01
	1 sottostrada	Accessorio indiretto	4,6	25,00%	1,15
		Superficie ragguagliata			107,52

Valori ricercati per unità in buono stato di conservazione ed adeguate all'uso:

Fonte	Valutazione euro/mq.
Agenzia 1	€ 1.100,00
Agenzia 2	€ 1.000,00
Agenzia 3	€ 1.000,00

VALORE UNITARIO MEDIO € 1.033,33

VALORE COMPLESSIVO UNITA'	mq. 107,52 x €/mq. 1033,33 = € 111.103,64
Arrotondamento	€ 111.000,00

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. 107,52 x €. 180,00/mq.= 19.353,60

Valore attuale unità € 111.000,00 - €. 19.353,60 = €. 91.646,40

**Arrotondamento € 92.000,00**

### 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 in atto 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.

Sulla base delle considerazioni sopra evidenziate, dei valori determinati e gli oneri di adeguamento, la sottoscritta ritiene equo il valore sopra determinato pari a €. 92.000,00

Savona, li 15/07/2021

Geom. Elena Schiappacasse



RUOLO 4299/2021



# TRIBUNALE DI SAVONA

## VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Cron. 4493/2021

L'anno duemilaventuno , il giorno 3 (TRE) del mese di dicembre negli uffici del Tribunale di Savona sono presenti di fronte al sottoscritto Cancelliere la Signora SCHIAPPACASSE ELENA nata a Loano il 07/10/1968 residente in Savona Via Alessandria 7/13 CF SCH LNE 68R47 E632P

Identificato con documento (carta identità ) n. AU0362740 rilasciato da Comune di Savona in data 23/08/2012 la quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei Geometri di Savona al n° 1398.

Esibisce la perizia da lei effettuata in data 15/07/2021 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

*[Handwritten signature of the Perito]*



Il Cancelliere  
IL FUNZIONARIO  
Monica Mazzone

*[Handwritten signature of the Cancelliere]*

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

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

Dichiarazione protocollo n. SV0027688 del 02/04/2014

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

Via Giobatta Berlingieri

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 63  
Particella: 456  
Subalterno: 20

Compilata da:  
Bellora Mauro

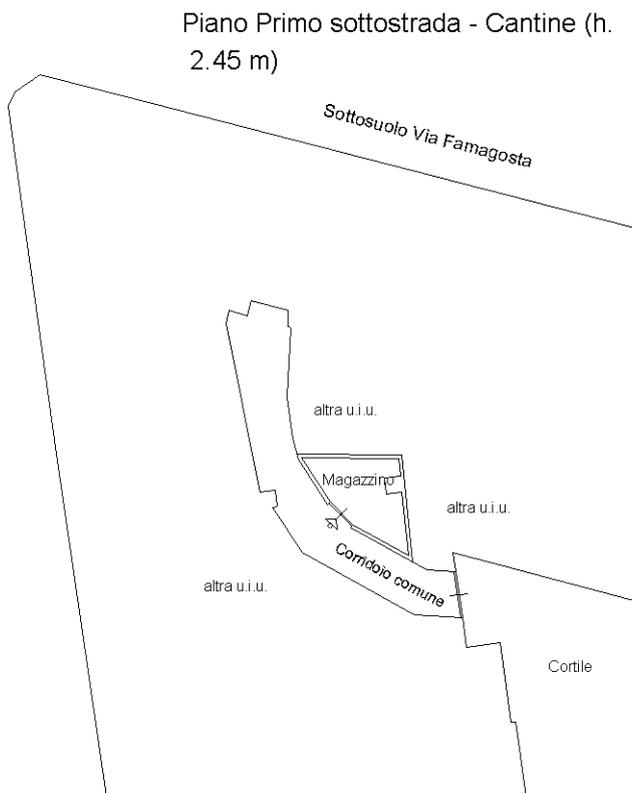
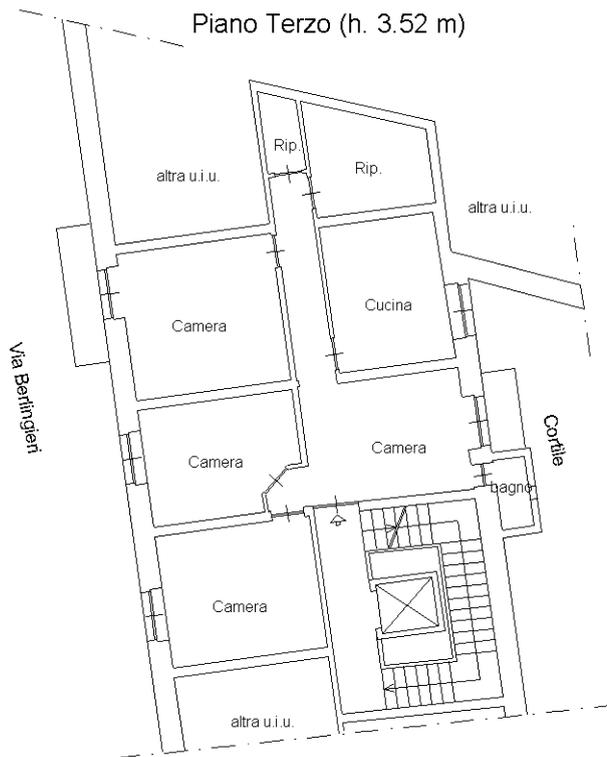
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Torino

N. 5947

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2021 - Comune di SAVONA (1480) - < Foglio: 63 - Particella: 456 - Subalterno: 20 >  
VIA GIOBATTÀ BERLINGIERI n. 1 piano: S1-3 interno: 8;

Ultima planimetria in atti

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAVONA ( Codice: I480)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di SAVONA</b>
	<b>Foglio: 63 Particella: 456 Sub.: 20</b>

### INTESTATO

1	OPERE SOCIALI DI N. S. DI MISERICORDIA	80004470094*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	--	--------------	------------------------------

### 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		63	456	20	1		A/4	2	7 vani	Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 106 m <sup>2</sup>	Euro 506,13	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA GIOBATTÀ BERLINGIERI n. 1 piano: S1-3 interno: 8;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I480 - Sezione - Foglio 63 - Particella 456

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/2015

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		63	456	20	1		A/4	2	7 vani		Euro 506,13	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/02/2015 protocollo n. SV0009537 in atti dal 05/02/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2985.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		, VIA GIOBATTÀ BERLINGIERI n. 1 piano: S1-3 interno: 8;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

## Visura storica per immobile

Data: 12/03/2021 - Ora: 14.27.15 Segue

Visura n.: T223477 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/2014

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		63	456	20	1		A/4	2	7 vani		Euro 506,13	DIVISIONE del 02/04/2014 protocollo n. SV0027688 in atti dal 02/04/2014 DIVISIONE (n. 7702.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA GIOBATTA BERLINGIERI n. 1 piano: S1-3 interno: 8;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 02/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERE SOCIALI DI N. S. DI MISERICORDIA	80004470094	(1) Proprieta` per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DIVISIONE del 02/04/2014 protocollo n. SV0027688 in atti dal 02/04/2014 Registrazione: DIVISIONE (n. 7702.1/2014)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/12/2004

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		63	456	12	1		A/4	2	7 vani		Euro 506,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2004 protocollo n. SV0213273 in atti dal 22/12/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34015.1/2004)
<b>Indirizzo</b>				VIA GIOBATTA BERLINGIERI n. 1 piano: 3;								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2004

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		63	456	12	1		A/4	2	7 vani		Euro 506,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2004 protocollo n. SV0062495 in atti dal 14/04/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7548.1/2004)
<b>Indirizzo</b>				, VIA BERLINGIERI GIOBATTA n. 1 piano: 3;								

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2021

### 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		63	456	12	1		A/4	2	7 vani		Euro 506,13 L. 980.000	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)
<b>Indirizzo</b> , VIA BERLINGIERI GIOBATTA n. 1 piano: 3;												
<b>Notifica</b> -				<b>Partita</b> 1506				<b>Mod.58</b>		-		

### 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		63	456	12			A/4	2	7 vani		L. 1.085.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b> , VIA BERLINGIERI n. 1 piano: 3;												
<b>Notifica</b> -				<b>Partita</b> 1506				<b>Mod.58</b>		-		

### 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		63	456	12			A/4	2	7 vani		L. 1.246	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Indirizzo</b> , VIA BERLINGIERI n. 1 piano: 3;												
<b>Notifica</b> -				<b>Partita</b> 1506				<b>Mod.58</b>		-		

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERE SOCIALI DI N. S. DI MISERICORDIA	80004470094	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 02/04/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 30/06/1987			

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2021

Data: 12/03/2021 - Ora: 14.27.15 Fine

Visura n.: T223477 Pag: 4

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

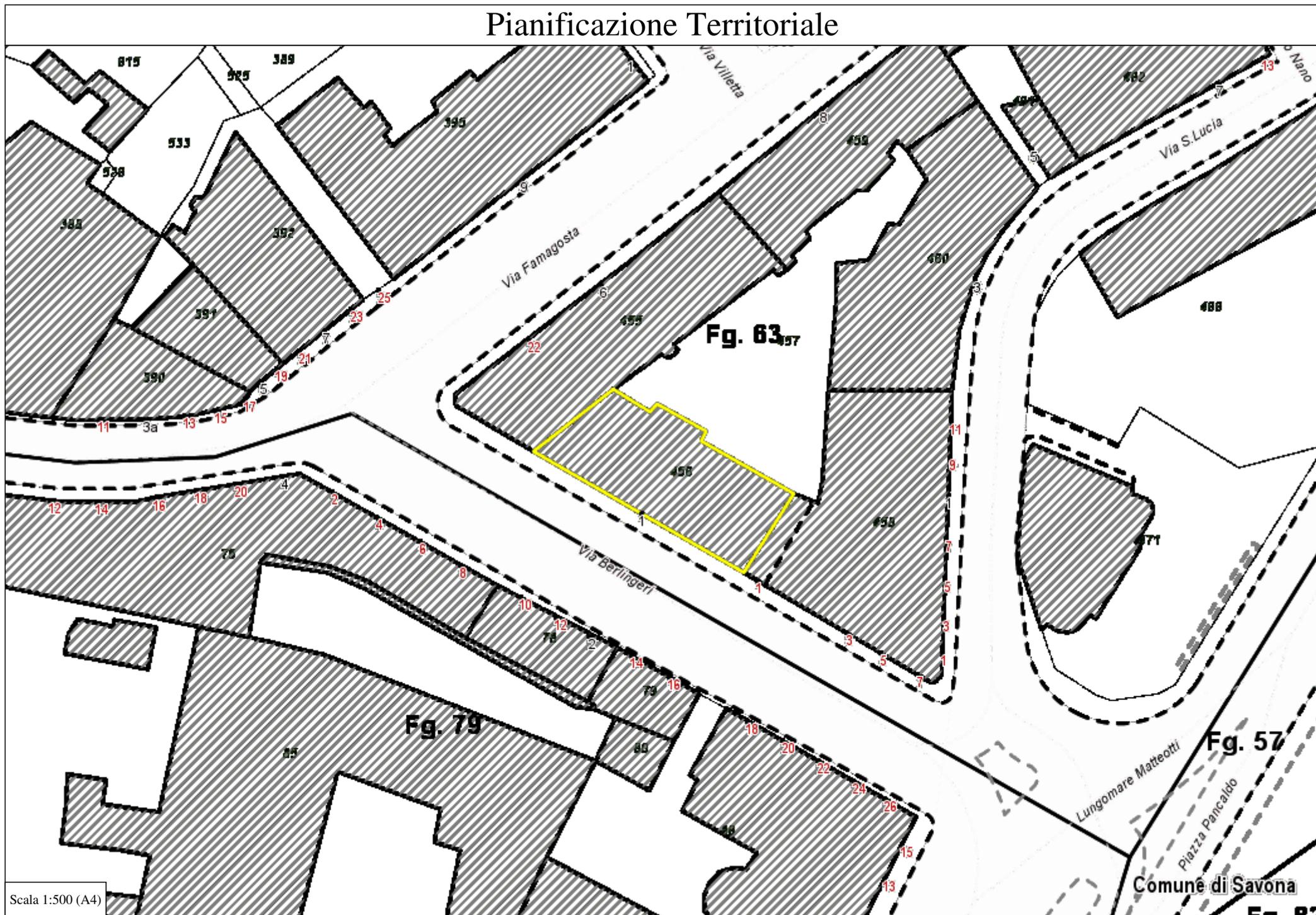
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

---

**Allegato B** individuazione planimetrica

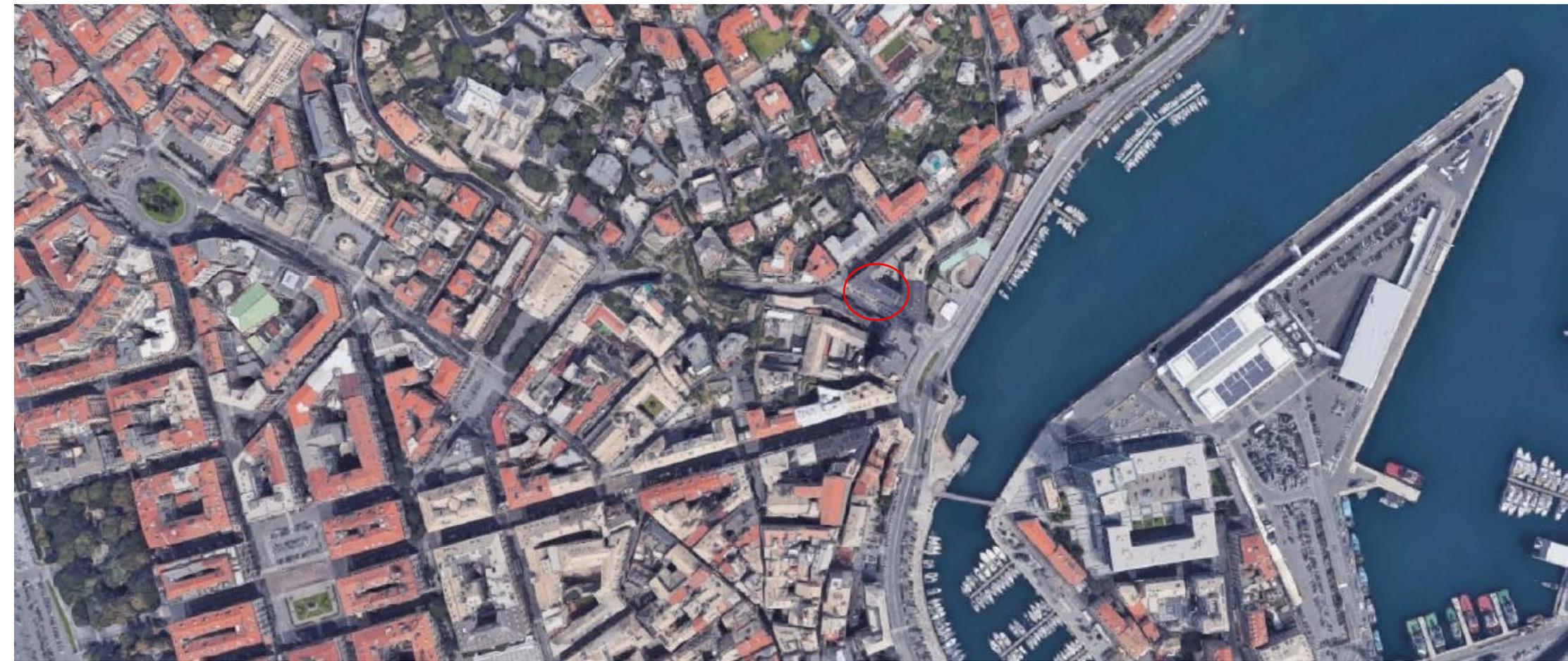
# Pianificazione Territoriale



Scala 1:500 (A4)

Comune di Savona

Fig. 82



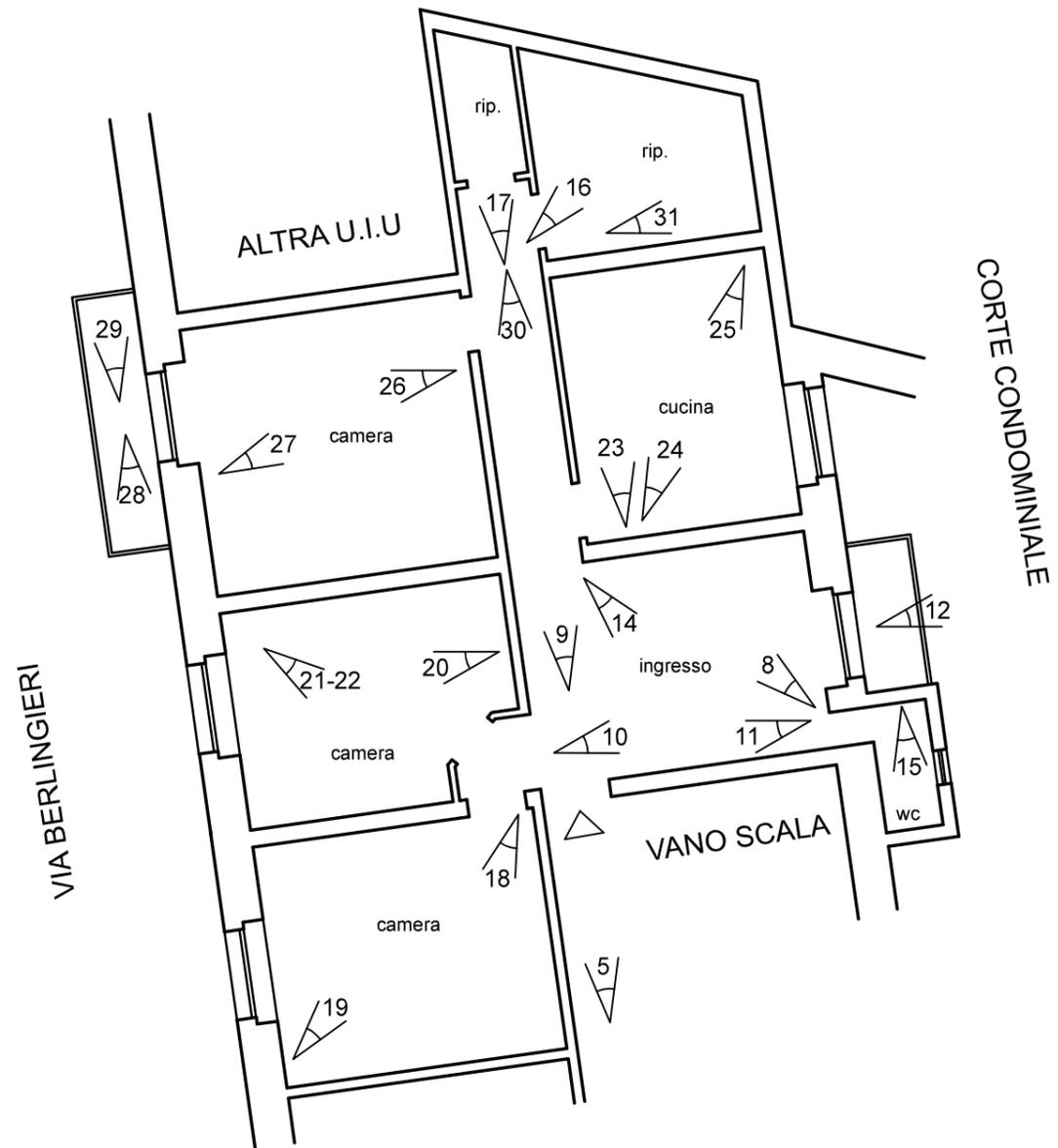
POSIZIONE FABBRICATO SU RIPRESA AEREA

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

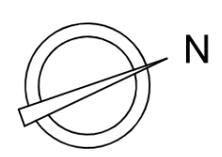
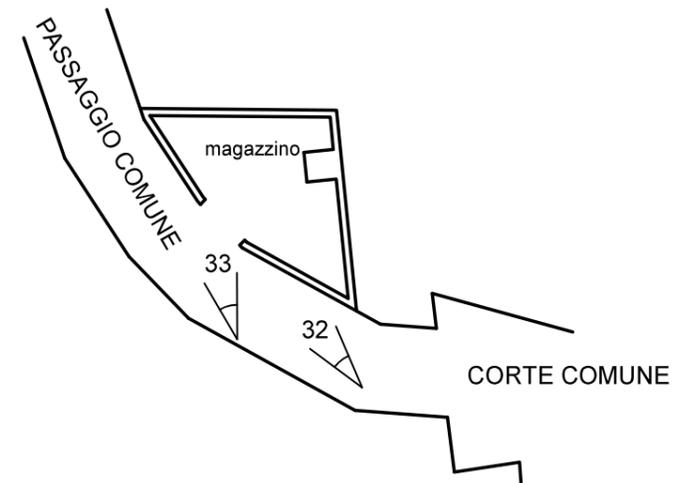
---

**Allegato C** documentazione fotografica

PIANO TERZO  
H=3,52 m



PIANO SEMINTERRATO  
H=2,45 m



COMUNE DI SAVONA  
Provincia di Savona  
REALIZAZIONE TECNICA DI PERIZIA

LOCALIZZAZIONE  
DELL'INTERVENTO:  
Via Berlingieri n.1/8  
IDENTIFICAZIONE  
CATATALE:  
FOGLIO: 63  
MAPPALI: 456  
SUB: 20

ELABORATO GRAFICO  
INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

RICHIEDENTE:  
  
PROGETTISTA:  
geometra  
SCHIAPPACASSE  
ELENA

SCALA: 1:100  
DATA: marzo 2021

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 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

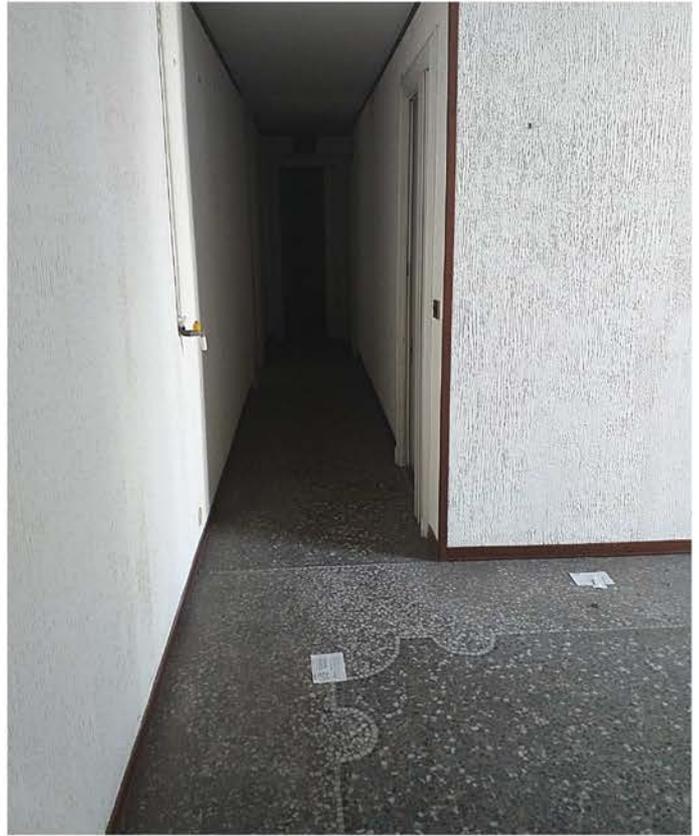


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15

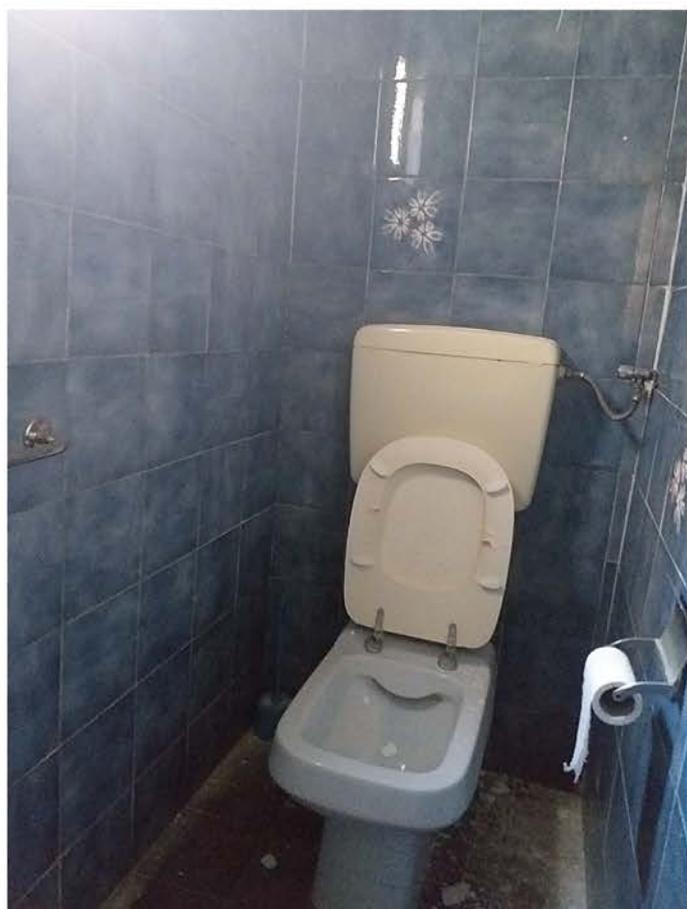


FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31





FOTO 32



FOTO 33