



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



**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
UNITA' ABITATIVA IN SAVONA
VIA LORENZO TRAVERSAGNI CIV. 2 INT. 3**

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 Nostra Misericordia di Savona, con sede in Savona Via Paleocapa 4, redige relazione tecnica di perizia sul valore dell'immobile in Savona Via Lorenzo Traversagni n.2/3

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

L'unità a destinazione di civile abitazione, oggetto di valutazione, è posta al piano primo del fabbricato con accesso da Via Traversagni civico n° 2.

Il fabbricato edificato in epoca antecedente il 1940, ricade nel perimetro del centro edificato nucleo principale del Comune di Savona in zona Villapiana, a poca distanza dal centro cittadino e comoda ai principali mezzi e vie di comunicazione, scuole di ogni ordine e grado.

La viabilità circostante risulta dotata di parcheggi ad uso pubblico e privato.



Lo stabile in buone condizioni di manutenzione e dotato di impianto ascensore, ha caratteristiche costruttive di tipo tradizionale:

- struttura mista in pietra e muratura
- tamponatura perimetrale in pietra e latero cemento
- finitura esterna facciata in intonaco a base cementizia tinteggiata
- copertura a falde inclinate con manto in tegole alla marsigliese
- serramenti esterni in legno e metallo dotati di persiane alla genovese



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

- vano scale di collegamento ai piani in buone condizioni di manutenzione e dotato di impianto ascensore di recente realizzazione

L'immobile oggetto di stima, da sottoporre ad opere di ristrutturazione è composto da ingresso e camera buia alla genovese, due camere con affaccio su via pubblica oltre terrazzo, cucina abitabile, bagno con accesso da veranda in metallo e vetro, con affaccio su corte condominiale.

La residenza risulta dotata di impianto elettrico, gas ed idrico sanitario con allaccio alle reti di distribuzione, realizzati in periodo precedente l'anno 1990. L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento.

Le finiture interne, presumibilmente risalenti all'edificazione del fabbricato, sono di tipo tradizionale con pareti e soffitti intonacati e finiti al civile, rivestimenti cucina e servizio igienico in piastrelle, pavimentazione in graniglia e piastrelle ceramiche, serramenti interni ed esterni in legno e vetro.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare determinata al punto successivo corrisponde mq. 73,38.

Posizione catastale

Catastalmente l'unità risulta così censita

Comune censuario di Savona

Descrizione	Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Abitazione	55	243	5	Via Traversagni n. 2/3	A/4	3	4 VANI	340,86

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

Posizione urbanistica

Fabbricato edificato in epoca antecedente il 1940.

Con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8049 rilasciata dal Comune di Savona nell'anno 2000 a seguito di istanza di Condono Edilizio prot. 10692 del 01/04/1986, veniva regolarizzata veranda con affaccio su corte interna di mq. 4,56.

Provenienza e stato di possesso al momento del sopralluogo

L'immobile descritto e valutato di proprietà delle Opere Sociali di N.S. di Misericordia di Savona a seguito di donazione Sig.ra Lombardi Olga in forza dell'atto Notaio Firpo in data 05/08/1970 n° 60644/6870.

Alle 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, verrà utilizzato metodo di stima sintetico-comparativo.



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

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 allegata vengono di seguito applicati i coefficienti di destinazione e riduzione al fine di determinare la superficie commerciale:

Corpo	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Coeff. eq.(%)	Sup. Eq. (mq)
1	primo	Abitazione	70,68	100,00%	70,68
		Veranda	2,70	80,00%	2,16
		Terrazzo	2,70	20,00%	0,54
		Superficie ragguagliata			73,38

Valori ricercati per unità simili in buone condizioni di manutenzione:

Fonte	Valutazione euro/mq.
Agenzia 1	€. 900,00
Agenzia 2	€. 900,00
Agenzia di Territorio di Savona Banca dati O.M.I.(quotazione minima)	€. 1.050,00

VALORE UNITARIO MEDIO €. 950,00

VALORE COMPLESSIVO UNITA'	mq. 73,38x €./mq. 950,00 = €. 69.711,00
Arrotondamento	€. 70.000,00

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. 73,38 x €. 180,00/mq.= 13.208,40

Valore attuale unità €. 70.000,00 - €. 13.208,40 = €. 56.791,60

Arrotondamento €. 57.000,00



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

Considerazioni

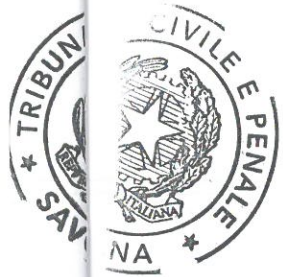
Come riferito dagli operatori del settore interpellati dalla sottoscritta, la crisi del mercato immobiliare, in forte calo, il momento storico e l'emergenza sanitaria in atto non garantiscono i risultati previsti.

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 €. 57.000,00

Savona, li 15/07/2021

Geom. Elena Schiappacasse



Protocollo 4320/2021



TRIBUNALE DI SAVONA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Cron. 4516/2021

L'anno duemilaventuno, il giorno 06 (SET) 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

Il Cancelliere



FUNZIONARIO
Monica Mazzone

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/12/2020

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice: I480)
Catasto Fabbricati	Provincia di SAVONA Foglio: 55 Particella: 243 Sub.: 5

INTESTATO

1	OPERE SOCIALI DI NOSTRA SIGNORA DI MISERICORDIA DI SAVONA	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	------------------------------

Unità immobiliare l'impianto meccanografico con atto del 11/11/1986

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		55	243	5	1		A/4	3	4 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte**: 75 m ²	Euro 340,86 L. 660.000	VARIAZIONE del 11/11/1986 in atti dal 22/02/1999 CLS AS99 L3 (n. 4868F.1/1986)
Indirizzo		VIA LORENZO TRAVERSAGNI n. 2 piano: 1 interno: 3;										
Notifica		-		Partita		1000491		Mod.58		3661		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I480 - Sezione - Foglio 55 - Particella 243

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		55	243	5	1		A/4	3	4 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte**: 75 m ²	Euro 340,86 L. 660.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA LORENZO TRAVERSAGNI n. 2 piano: 1 interno: 3;										
Notifica		-		Partita		1000491		Mod.58		3661		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/12/2020

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		55	243	5	1		A/4	3	4 vani		L. 660.000	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 TRAVERSAGNI LORENZO n. 2 piano: 1 interno: 3;												
Notifica - Partita 1000491 Mod.58 -												
Annotazioni da verificare												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 11/11/1986 (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		55	243	5			A/4	3	4 vani		L. 848	AMPLIAMENTO del 11/11/1986 in atti dal 23/08/1989 CREAZIONE DI VERANDA SUL BALCOVAR (n. 4868F/1986)
Indirizzo , VIA TRAVERSAGNI LORENZO n. 2 piano: 1 interno: 3;												
Notifica - Partita 1000491 Mod.58 -												
Annotazioni 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		55	243	5			A/4	3	4 vani		L. 740.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA TRAVERSAGNI LORENZO n. 2 piano: 1 interno: 3;												
Notifica - Partita 1000491 Mod.58 -												
Annotazioni da verificare												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/12/2020

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		55	243	5			A/4	3	4 vani		L. 848	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA TRAVERSAGNI LORENZO n. 2 piano: 1;												
Notifica - Partita 3661 Mod.58 -												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/02/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERE SOCIALI DI NOSTRA SIGNORA DI MISERICORDIA DI SAVONA		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		del 10/02/1971 Voltura in atti dal 23/08/1989 Repertorio n.: 64324 Rogante: FIRPO GIO BATTÀ Sede: SAVONA Registrazione: UR Sede: SAVONA n: 1095 del 25/02/1971 (n. 830/1971)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LOMBARDI Olga;FU GIUSEPPE VEDOVA REBAGLIATI		fino al 10/02/1971
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

** 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).

MODULARIO
F. - rig. rend. - 496



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
300

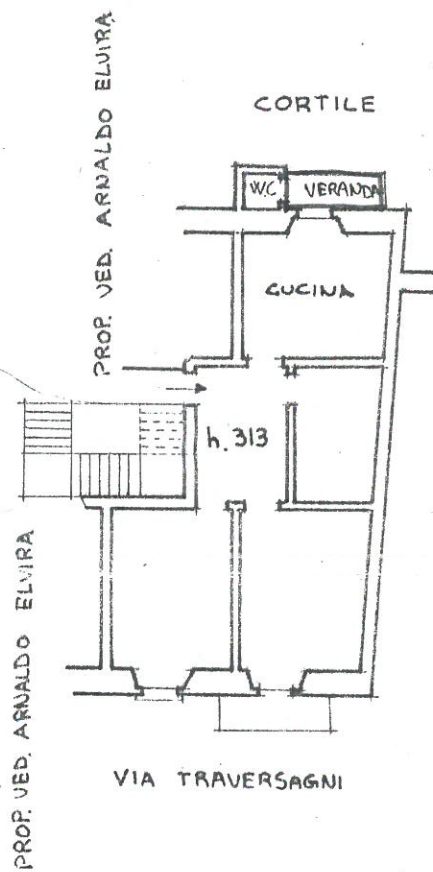
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAVONA Via TRAVERSAGNI 2/3

Ditta OPERE SOCIALI DI N.S. DI MISERICORDIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SAVONA

PRIMO PIANO



8049/3645
[Handwritten signature]



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

SOSTITUISCE SCHEDA N° 2564060
FG. 55 PRINC. 243 SUB. 5

Compilata dal GEOM. PIERO
SANTINI (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di SAVONA

DATA 15/7/86

Firma:

[Handwritten signature]

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

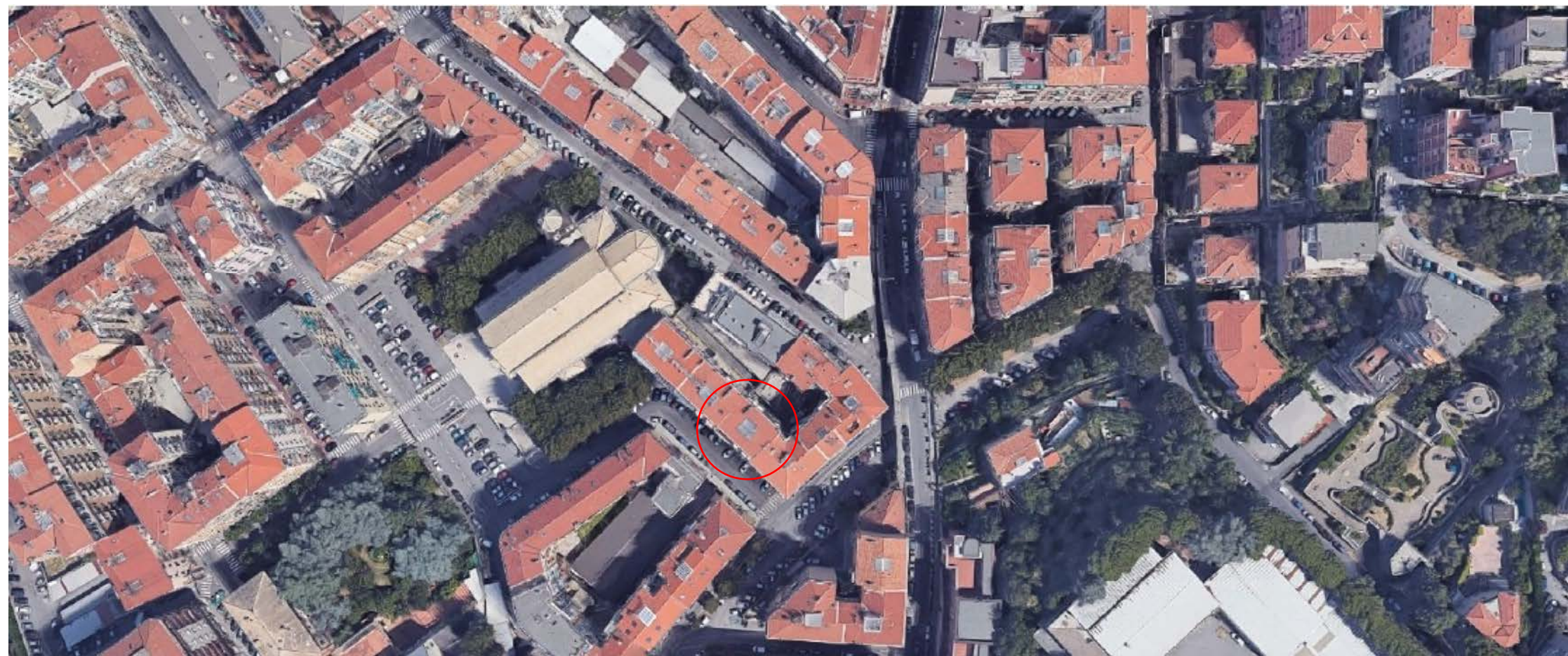
Allegato B individuazione planimetrica

Pianificazione Territoriale



Scala 1:700 (A4)

Comune di Savona



POSIZIONE FABBRICATO SU RIPRESA AEREA



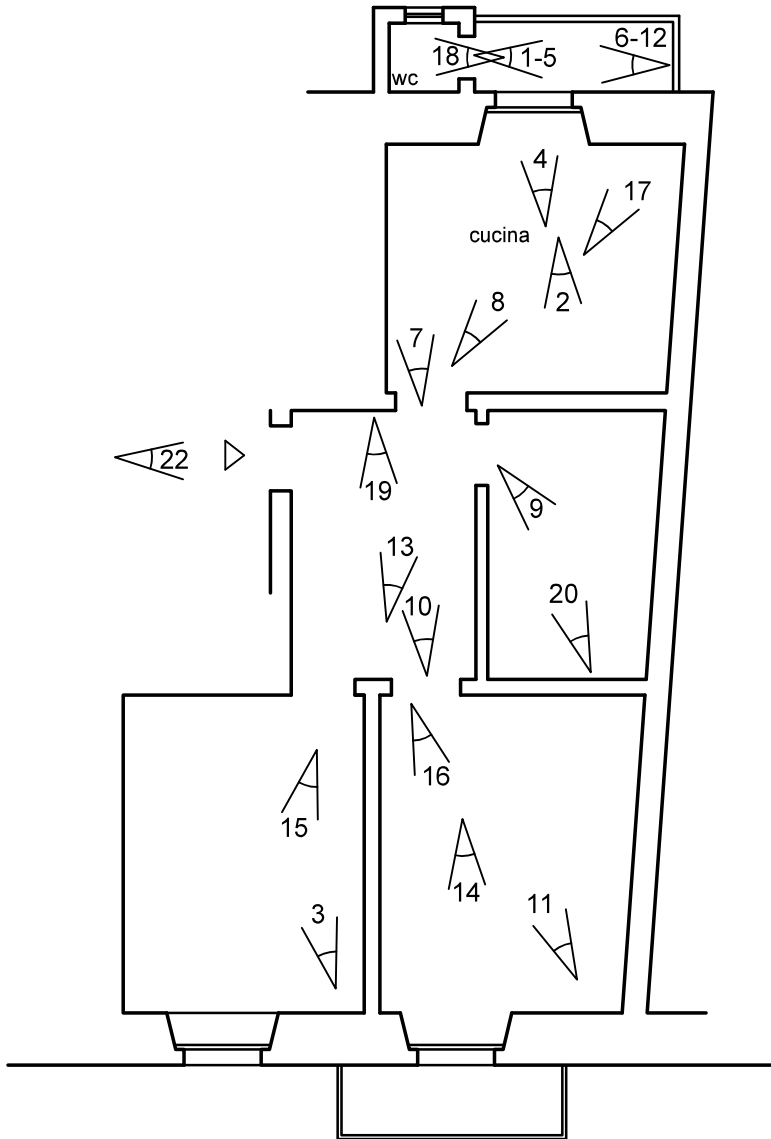
POSIZIONE FABBRICATO SU RIPRESA AEREA

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

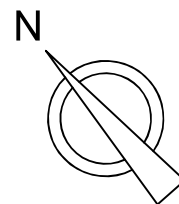
Allegato C documentazione fotografica

PIANO PRIMO
H 313 cm

CORTILE



VIA TRAVERSAGNI



COMUNE DI SAVONA
Provincia di Savona

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

LOCALIZZAZIONE
DELL'INTERVENTO:
Via Traversagni n.2/3

IDENTIFICAZIONE
CATATALE:
FOGLIO: 55
MAPPALI: 243
SUB: 5

ELABORATO GRAFICO
INDIVIDUAZIONE FOOGRAFICA

RICHIEDENTE:

PROGETTISTA:
geometra
SCHIAPPACASSE
ELENA

SCALA: 1:100
DATA: dicem. 2020

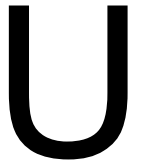


FOTO 1



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

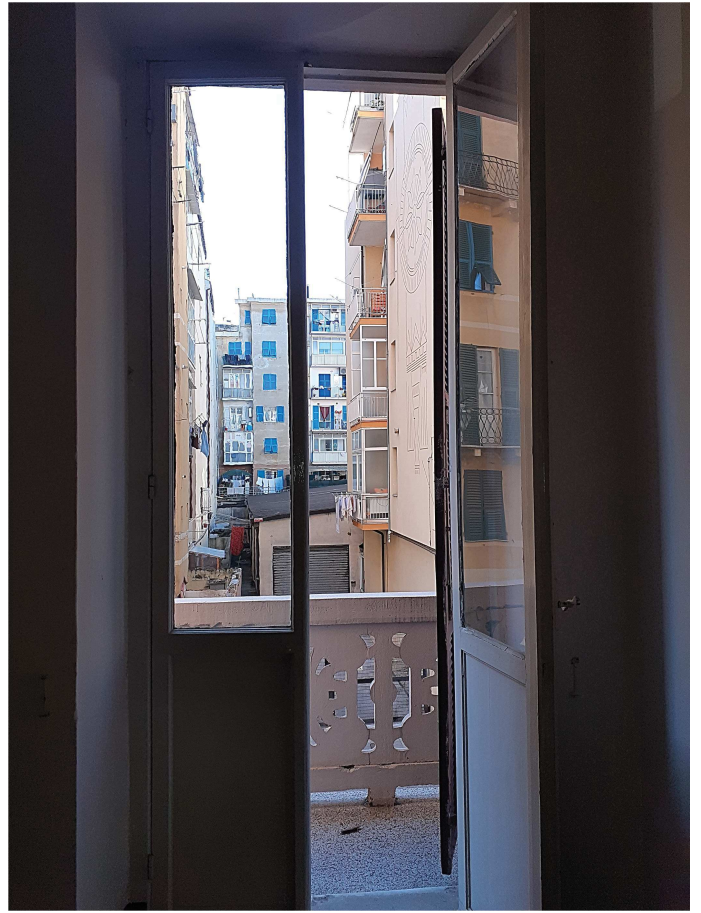


FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26

