

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



**PERIZIA TECNICA
UNITA' ABITATIVA
SAVONA VIA DOMENICO
CIMAROSA N° 3**

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 Domenico Cimarosa civ.3

DESCRIZIONE SINTETICA E CALCOLO DELLA CONSISTENZA COMMERCIALE

L'unità a destinazione abitazione, oggetto di valutazione, è posta al piano terra del fabbricato con accesso da via Domenico Cimarosa civico 3. Il fabbricato, ove è presente l'unità immobiliare, risulta edificato in epoca antecedente il 1942, lo stabile si sviluppa su sei piani fuori terra con corpo scala centrale di collegamento ai piani superiori e piano seminterrato occupato da unità abitative di piccole dimensioni.

L'edificio è collocato in zona semicentrale del Comune nelle immediate vicinanze della zona litoranea, dotata di stabilimenti balneari, attività commerciali e principali vie di comunicazione. L'area risulta trafficata scarsamente 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, da tempo inutilizzata, posta al piano seminterrato del fabbricato è composta da due locali da sottoporre ad opere importanti di riqualificazione ed adeguamento impiantistico nonché opere di isolamento.

Le caratteristiche costruttive e di finitura interne sono le seguenti:

- soffitti altezza pari a cm. 293
- muratura divisoria interna in latero cemento
- pavimentazione in cemento
- pareti intonacati al civile e tinteggiati sottoposti a a danneggiamento da fenomeni di risalita di umidità

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

- soffitti intonacati al civile
- serramenti interni ad anta singola in legno
- serramenti esterni in legno e vetro singolo non dotate di oscuranti
- impianto elettrico esterno
- impianto idrico sanitario non visibile

La sottoscritta riconduce le caratteristiche costruttive all'epoca di edificazione del fabbricato e a parziali opere di modifiche interne ed integrazione impianti.

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

Posizione catastale

L'unità è identificata al N.C.E.U del Comune di Savona al foglio 69 mappale 141 sub. 15, cat. A/4 – classe 1 – consistenza 2,5 vani – superficie mq. 50 rendita cat. €. 148,48.

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 46,65 mq

Corpo	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Coeff. eq.(%)	Sup. Eq. (mq)
1	terzo	abitazione	46,65	100,00%	46,65
		<i>Superficie ragguagliata</i>			46,65

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Regolarità urbanistica

Fabbricato edificato in epoca antecedente l'anno 1940.

La distribuzione interna risulta conforme dalla rappresentazione grafica contenuta in atti catastali dell'anno 1939.

Come da accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Savona l'unità il fabbricato risulta abitato dall'anno 1921.

Posizione catastale

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



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



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 Tarcisio Negro in data 21/12/1987 depositato agli atti Notaio Giulio Grillo il 23/02/1989.

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 03/2023 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di Savona (SV), CORSO VITTORIO VENETO 5r, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 69 mapp. 139 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 10/2023 al prezzo di 170.000,00 €, ubicato nel comune di Savona (SV), CORSO VITTORIO VENETO 7, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 69 mapp. 137 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 109,00

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



Prezzo e Caratteristiche ⁰	A	B
Data DATO	03/2023	10/2023
Prezzo PRZ (€)0	80.000,00	170.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0	78,00	109,00
pMED (€/mq)0	1.025,64	1.559,63

VALORE UNITARIO MASSIMO REPERITO € 1.559,63

VALORE ARROTONDATO APPLICATO € 1.500,00

VALORE COMPLESSIVO UNITA'	mq. 46,65 x €/mq. 1.500,00 = € 69.975,00
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, 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 € 700,00

Superficie complessiva mq. 46,65 x € 700,00/mq.= € 32.655,00

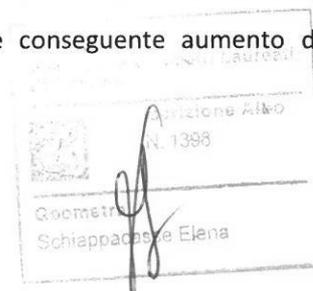
Valore attuale unità € 70.000,00 - € 32.655,00 = € 37.345,00

Arrotondamento € 37.500,00

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.



ng 538/25



TRIBUNALE DI SAVONA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Cron. 481/25

In data 28/02/2025 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 28/02/2025 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. [Signature]

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
rappresentazione grafica



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2025

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice:1480)
Catasto Fabbricati	Provincia di SAVONA Foglio: 69 Particella: 141 Sub.: 15

INTESTATO

1	OPERE SOCIALI DI NOSTRA SIGNORA DI MISERICORDIA, VIA PALEOCAPA, 4 - SAVONA sede in SAVONA (SV)	80004470094*	(1) Proprieta' 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		69	141	15	1		A/4	1	2,5 vani	Totale: 50 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 50 m ²	Euro 148,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA DOMENICO CIMAROSA n. 3 Piano 1												
Notifica												
Notifica in corso con protocollo n. SV0135737 del 31/10/2012												
Annotazioni												
di studio: g.a.f. verifica fabbricato - rettifica classamento incoerente - efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n.342 art 74												
Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1480 - Foglio 69 - Particella 141

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/2012

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		69	141	15	1		A/4	1	2,5 vani		Euro 148,48	VARIAZIONE del 10/10/2012 Pratica n. SV0119052 in atti dal 10/10/2012 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 15648.1/2012)
Indirizzo												
VIA DOMENICO CIMAROSA n. 3 Piano 1												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2025

Notifica	Notifica in corso con protocollo n. SV0135737 del 31/10/2012	Partita		Mod.58	
Annotazioni	di studio: g.a.f. verifica fabbricato - rettifica classamento incoerente - efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n.342 art 74				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune 1480 - Foglio 69 - Particella 141

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		69	141	15	1		A/5	3	2,5 vani		Euro 99,42 L. 192.500	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 DOMENICO CIMAROSA n. 3 Piano 1												
Notifica												
						Partita	1010823			Mod.58	-	

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		69	141	15			A/5	3	2,5 vani		L. 215.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo												
VIA CIMAROSA DOMENICO n. 3 Piano 1												
Notifica												
						Partita	4327			Mod.58	-	

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		69	141	15			A/5	3	2,5 vani		L. 250	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2025

Data: 24/02/2025 Ora: 16.07.39

Fine

Visura n.: T356596

Pag: 3

Indirizzo		VIA CIMAROSA,DOMENICO n. 3 Piano 1	
Notifica	Partita	4327	Mod.58

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

Situazione degli intestati dal 27/11/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERE SOCIALI DI NOSTRA SIGNORA DI MISERICORDIA, VIA PALEOCAPA, 4 - SAVONA sede in SAVONA (SV)	80004470094*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/11/1987 - US Sede SAVIGLIANO (CN) Registrazione Volume 348 n. 19 registrato in data 12/07/1989 - SUCC TEST. NEGRO T. (SE 147253/06) Voltura n. 8385.1/1989 - Pratica n. SV0148072 in atti dal 28/11/2006		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NEGRO Tarcisio nato a SAVONA (SV) il 10/03/1903	NGRTCS03C101480J*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 27/11/1987
DATI DERIVANTI DA			
	TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/12/1985 Pubblico ufficiale NEGRO TARCISIO - UR Sede SAVIGLIANO (CN) Registrazione Volume 339 n. 40 registrato in data 14/06/1986 - Voltura n. 1623/1986 in atti dal 23/08/1989		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/03/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NEGRO Emilia nata a SAVONA (SV) il 07/12/1894	NGRMLE94T471480K*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 25/12/1985
2	NEGRO Rosa nata a SAVONA (SV) il 02/04/1987	NGRRS087D421480P*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 25/12/1985
3	NEGRO Tarcisio nato a SAVONA (SV) il 10/03/1903	NGRTCS03C101480J*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 25/12/1985
DATI DERIVANTI DA			
	Documento del 02/03/1976 Voltura in atti dal 23/08/1989 Registrazione UR Sede SAVIGLIANO (CN) n. 47 del 15/06/1976 (n. 404/1977)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NEGRO Emilia ; Fu Gerolamo		(1) Proprieta' 1/4 fino al 02/03/1976
2	NEGRO Rosa ; Fu Gerolamo		(1) Proprieta' 1/4 fino al 02/03/1976
3	NEGRO Tarcisio ; Fu Gerolamo		(1) Proprieta' 1/4 fino al 02/03/1976
4	NEGRO Teresa ; Fu Gerolamo		(1) Proprieta' 1/4 fino al 02/03/1976
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

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).



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

09961

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 13946281
Comune SAVONA Ditta Negre Gerolamo fu Francesco
Via Libia 3-C

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di SAVONA

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 13946281

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

p. seminterrato

Via Libia

h = 275



cortile

ORIENTAMENTO



Nord
SCALA 1:200

Compilata da:
ing. Negro Gerolamo
(firma, nome e cognome del tecnico)
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di SAVONA

Data *28-12-39*
A. XVIII

Firma *ing. Negro Gerolamo*

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



Coll. Geometri
di Savona
Iscrizione Albo
1989



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

ALLEGATO C documentazione fotografica
individuazione riprese fotografiche



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



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

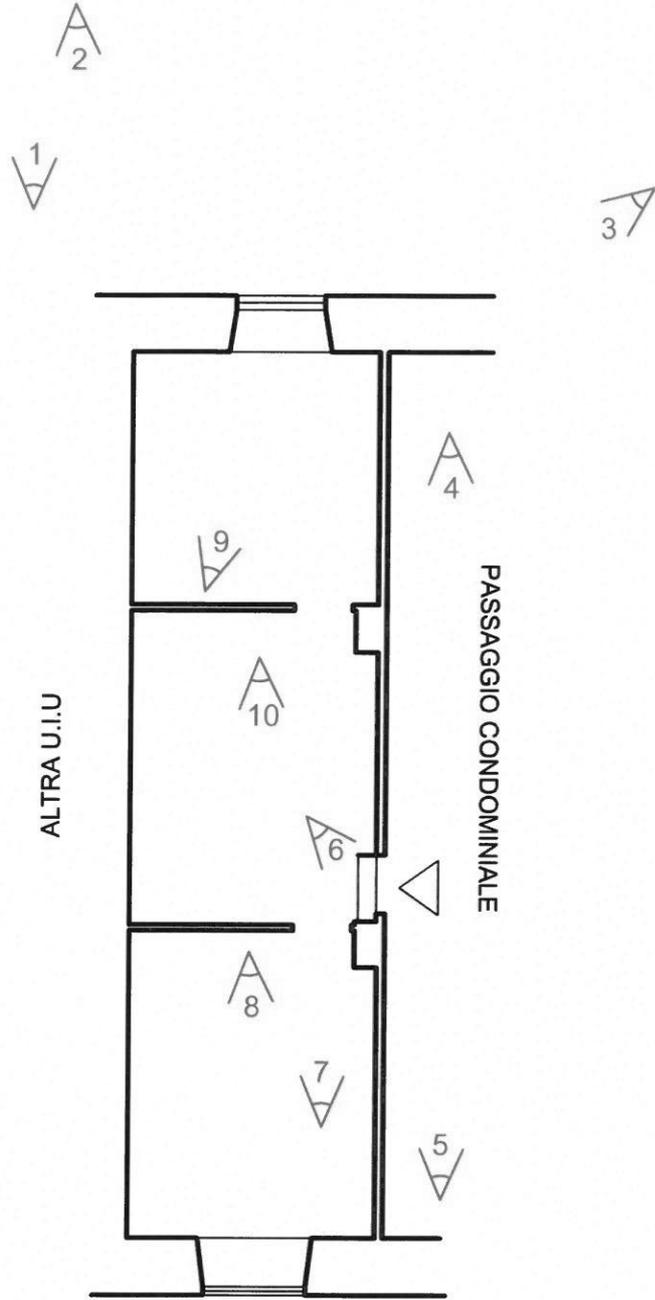


Foto 10



INDIVIDUAZIONE
RIPRESE FOTOGRAFICHE

PIANO TERRA
H 293 cm



ALTRA U.I.U

PASSAGGIO CONDOMINIALE

CORTE CONDOMINIALE

Collegio Provinciale
Geometri, Geosurvey e Geomatici
di Savona
Incaricato Atto
N. 1008
Geom. Elena Schiappacasse
Schiappacasse Elena