GEOSET
GEOMETRI ASSOCIATI
SCHIAPPACASSE A. – FORNI F. - FAZZI S.
VIA ASTENGO N° 4/4 - 17100 SAVONA

COMUNE DI MAGLIOLO

(Provincia di Savona)

COMUNE DI MAGLIOLO
PROVINCIA DI SAVONA
- 4 LUG. 2009
N. 2381
Cl. V Cat. 7 Fasc.

Oggetto:

GIUDIZIO DI STIMA PER IMMOBILE SITO IN LOCALITA' CANOVA E DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 14, MAPPALE 255 (EX SCUOLA DI FRAZIONE)

Richiedente:

COMUNE DI MAGLIOLO

Servizio Tecnico

Savona, 20 Novembre 2008.

Geom. Franco Forni

COLLEGIO DEI GEOMETRI
Nr. 1033
F. FORNI
PROV. SAVONA

1. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ubicazione:

Comune di Magliolo (SV) – Frazione Canova – Via Don Bosco 4.

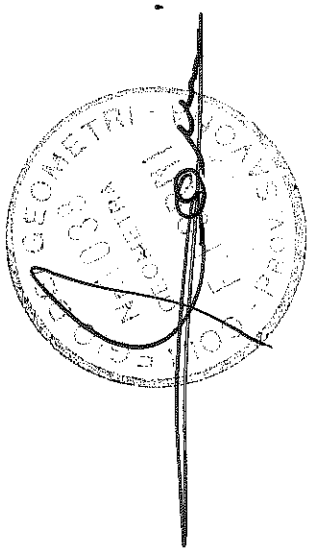
Proprietà:

Comune di Magliolo.

2. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente relazione è situato a Magliolo (SV) in Frazione Canova, Via Don Bosco 4. La appena citata frazione è posta alle spalle del principale centro abitato del Comune di Magliolo, lungo la strada provinciale che conduce al Passo del Melogno. Trattasi, quindi, di una zona suburbana priva dei principali servizi primari e secondari(negozi, banche, uffici postali, ecc.) e poco servita da mezzi di trasporto pubblico. Il contesto urbano è caratterizzato da un'edilizia abitativa sparsa costituita prevalentemente da fabbricati di tipo mono famigliare ad uno o due piani.

Più sinteticamente si possono dare le seguenti informazioni:



Ubicazione rispetto al centro abitato

Suburbana periferica

Tipologia edilizia degli immobili circostanti

Abitativa e/o agricola sparsa

Strade di collegamento

Provinciale del Melogno e comunali

Mezzi pubblici di collegamento

Poco frequenti (Autolinee extraurbane delle linea Finale Ligure - Melogno)

Uffici e servizi

Assenti

Fruibilità di parcheggi in zona

Scarsa

3. CARATTERISTICHE IMMOBILE

3.1 Destinazione d'uso

Abitativa (ex scuola comunale)

3.2 Anno di costruzione

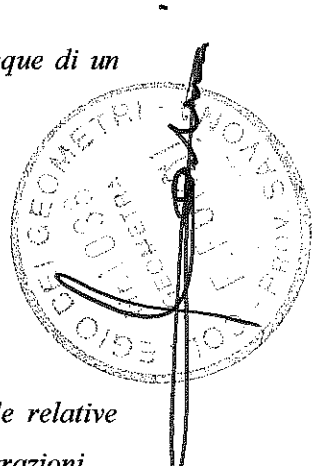
Anni '60

3.3 Descrizione e finiture

L'immobile in questione, su un unico piano a livello strada, è costituito, in oggi, da un'unità abitativa composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucina abitabile, due bagni, un ampio ripostiglio.
Si rileva, infine, che il fabbricato è circoscritto dal terreno che costituisce il mappale censito al catasto terreni con il numero di particella 255 del foglio 14.
La struttura è del tipo in muratura portante con tetto a falde.
Le finiture, sia interne che esterne sono del tipo civile.

3.4 Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in generale in buone condizioni, ma necessiterebbe, comunque di un generale intervento di manutenzione sia internamente che esternamente.



4. IMPIANTI TECNOLOGICI

4.1 Descrizione degli impianti

L'immobile risulta dotato di impianto idrico-sanitaro ed elettrico privi, però, delle relative dichiarazioni di conformità previste dalla Legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni.
Non è presente l'impianto di riscaldamento il quale, attualmente, è garantito da stufe a legna e/o gasolio situate una in cucina, una nell'ingresso e una nel soggiorno.

4.2 Condizioni di manutenzione

I suddetti impianti si presentano alla vista in buone condizioni ma, salvo valutazioni tecniche più specialistiche, non conformi alle normative vigenti in materia.

5. CONSISTENZE

Superficie fondiaria

Metri quadri 1.000,00

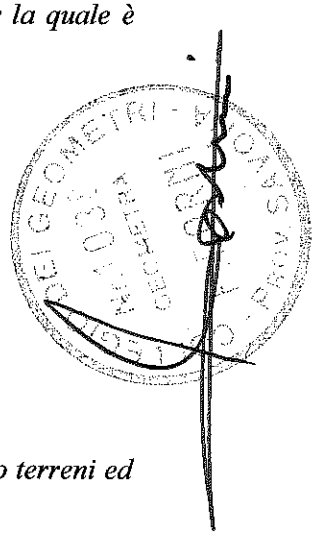
Superficie coperta

Metri quadri 95,00

Superficie commerciale sviluppata

PIANO	*DESTINAZIONE D'USO*	*SUPERFICIE COMMERCIALE*
Terra	*Abitativa*	*Mq 95,00 x 1,00 = Mq 95,00*
Terra	*Terreno di pertinenza*	*Mq 320 x 0,15 = Mq 16,00*
		Superficie commerciale totale = Mq 111,00

Le misure sono state ricavate graficamente dopo una verifica in loco, debitamente corrette con l'applicazione di opportuni coefficienti di destinazione d'uso e arrotondate.
Occorre rilevare che il compendio immobiliare in questione è composto oltre che dal fabbricato abitativo e dal relativo terreno di pertinenza (fascia di 5 metri attorno al fabbricato stesso), anche da un'ulteriore superficie di terreno di circa 580,00 metri quadri che ricade in zona C1 (d'espansione residenziale) dello strumento urbanistico generale vigente, zona per la quale è previsto un indice d'edificabilità pari a 0,20 mc/mq.



6. ACCESSI

L'immobile ha accesso diretto dalla via pubblica.

7. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio peritale, è distinto al catasto terreni ed al catasto fabbricati del Comune di Magliolo come segue.

7.1 Catasto Terreni

Foglio: 14, Particella: 255, Qualità: Ente Urbano

7.2 Catasto Fabbricati

Foglio: 14, Particella: 255, Categoria: B/5, Classe: Unica, Consistenza: 350 mc, Rendita: euro 488,05

Verificata la documentazione tecnico catastale si dichiara la non conformità catastale dell'immobile rispetto allo stato di fatto esistente.

8. COERENZE

Il compendio immobiliare in questione confina:

- *a Nord con il mappale 131 del foglio 14*
- *a Est con i mappali 91 e 396 del foglio 16*
- *a Sud con il mappale 110 del foglio 16*
- *a Ovest con il mappale 133 del foglio 14*

9. PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto del giudizio peritale è un immobile realizzato direttamente dall'Amministrazione Comunale di Magliolo, al cui Ufficio Tecnico si rimanda per i relativi provvedimenti inerenti la regolarità edilizia del bene.

10. CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Vale quanto già espresso al precedente paragrafo 9.

11. SERVITU', VINCOLI E GRAVAMI

Il mappale che identifica il compendio immobiliare oggetto di relazione risulta attraversato da una strada che consente il passaggio per raggiungere i mappali 133 e 329 del foglio 14 e 396 del foglio 16. Sembrerebbe, quindi, che il compendio immobiliare stesso sia gravato da una servitù di passaggio a favore dei fondi appena sopra indicati.
Per quanto dato a sapere non risultano ulteriori servitù, vincoli e gravami particolari a carico dell'immobile in questione.

12. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione per uso abitativo stipulato in data 31/7/2001 con il numero di repertorio 372 del Comune di Magliolo.

13. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Prima di procedere alla stima occorre premettere che la valutazione di un bene risulta sempre condizionata sia dalla soggettività del giudizio che ogni persona può esprimere, sia dalla scelta del criterio di stima utilizzato.

13.1 Valutazione del fabbricato ad uso abitativo e del relativo terreno di pertinenza

Nel caso specifico, si ritiene che i metodi di stima più adatti a valutare il bene in questione siano quello "comparativo" e quello per "capitalizzazione del reddito".
Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene di poter valutare a corpo i singoli immobili sopra descritti come segue:

Criterio di comparazione

Si basa sul raffronto del bene da valutare con altri ad esso simili e di cui si conoscono, dopo un'indagine accurata, in prezzi di mercato.
Dopo avere effettuato le opportune indagini presso operatori di mercato della zona e banche dati di operatori istituzionali e dopo aver tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente relazione, della loro destinazione d'uso e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti gli altri elementi necessari, si giunge alla valutazione di cui alla sottostante tabella.

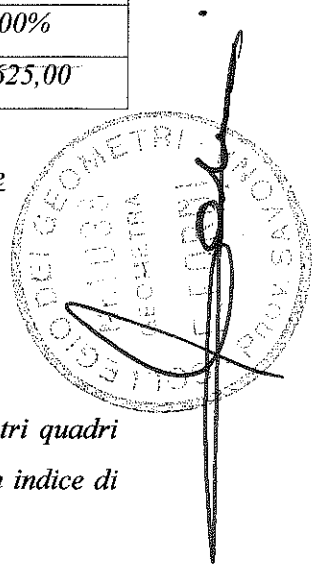
PIANO	*DESTINAZIONE*	*SUPERFICIE (Mq)*	*PREZZO (Euro/Mq)*	*VALUTAZIONE (Euro)*
Terreno	*Abitativa*	*111,00*	*1.600,00*	*177.600,00*
			Totale Euro	*177.600,00*

Criterio di capitalizzazione

La valutazione si basa sul potenziale canone netto di affitto richiesto mediamente sul mercato per immobili similari presenti in zona e sul relativo tasso medio di capitalizzazione.

In funzione di una attenta ricerca di mercato circa i canoni correnti in zona ed i relativi tassi di capitalizzazione applicati si ottiene quanto indicato nella tabella che segue.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (Mq)	CANONE UNITARIO (Euro/Mq)	CANONE COMPLESSIVO (Euro)
Terra	Abitativa	111,00	41,00	4.550,00
			Totale Euro	4.550,00
Spese annue ricorrenti (23% totale)				1.045,00
Rendita netta annua				3.505,00
Tasso medio di capitalizzazione				4,00%
		Valore totale bene in euro (arrotondato)		87.625,00



Mediando aritmeticamente fra i risultati ottenuti per comparazione e capitalizzazione si ottiene un valore arrotondato di Euro =135.000,00=

13.2 Valutazione del terreno non pertinenziale annesso al fabbricato

Come già sopra evidenziato tale porzione di terreno ha una superficie di circa metri quadri 580,00 e ricade in una zona urbanisti d'espansione residenziale caratterizzata da un indice di edificabilità pari a 0,20 mc/mq.

In relazione alle appena ribadite caratteristiche edificatorie del terreno, si ritiene che, da un punto di vista estimativo, il più probabile valore del terreno stesso possa esser determinato sulla base del criterio di "trasformazione" dell'area.

Questo criterio, nella fattispecie, può essere applicato con riferimento alle consuete operazioni di permuta di aree edificabili con porzioni immobiliari del prodotto edilizio realizzabile.

Ritenendo congrua, nel caso in questione, una percentuale di permuta pari al 18% del valore della superficie commerciale realizzabile in forza del sopra indicato indice d'edificabilità si ottengono i seguenti valori:

- *Volumetria ammissibile virtuale = mq 580,00 x mc/mq 0,20 = mc 116,00*
- *Superficie commerciale virtuale ammissibile = mc 116,00 : m 3,00 = mq 38,67*
- *Valore superficie ammissibile = euro/mq 2.100,00 x mq 38,67 =euro 81.207,00*
- *Valore di trasformazione dell'area = euro 81.207,00 x 0,18 = euro 14.617,26*

In definitiva, arrotondando, si può ritenere che il valore a corpo del terreno non pertinenziale annesso al fabbricato sia pari a circa Euro =15.000,00=.

13.3 Valore complessivo del compendio immobiliare

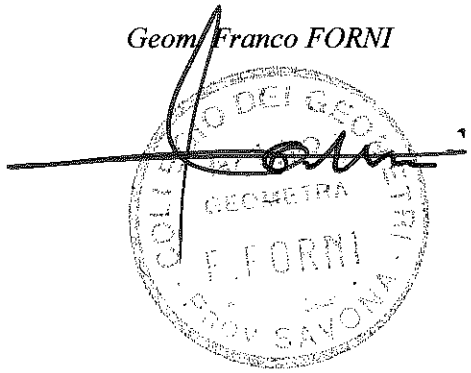
In funzione di quanto contenuto nei precedenti paragrafi 13.1 e 13.2, si può ritenere che

> *Il compendio immobiliare, nel suo complesso, possa essere stimabile a corpo in Euro =150.000,00=.*

Con tutto quanto sopra riportato, il sottoscritto Geom. Franco Forni, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Savona con il numero 1038, ritiene di avere assolto all'incarico affidatogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Savona, 20 Novembre 2008.

Geom. Franco FORNI



ESTRATTO MAPPA CATASTALE, VISURE CATASTALI E PIANTA CATASTALE



Comune: MAGLIOLO
Foglio: 14

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

19-Mar-2009 14:50
Prot. n. 702857/2009

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2009

Dati della richiesta	**Comune di MAGLIOLO (Codice: E816)**
	Provincia di SAVONA
Catasto Terreni	**Foglio: 14 Particella: 255**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	14	255		-	ENTE URBANO	10 00				TIPO MAPPALE del 20/10/1982 n . 6233 .1/1982 in atti dal 01/04/2004 (protocollo n . SV0055371) TM 6233/82
Notifica						Partita	1			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - FRNFNC

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2009

Dati della richiesta	**Comune di MAGLIOLO (Codice: E816)**
	Provincia di SAVONA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 14 Particella: 255**

Unità immobiliare

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		14	255				B/5	U	350 m³		Euro 488,05	Variazione del 19/05/2006 n . 4001 .1/2006 in atti dal 19/05/2006 (protocollo n . SV0059711) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
Indirizzo	STRADA PROVINCIALE 4 piano: T;											
Notifica	-				**Partita**	-		**Mod.58**	296			

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MAGLIOLO con sede in MAGLIOLO	00342700093*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - FRNFNC

F. - Cat. S. T. - 366

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

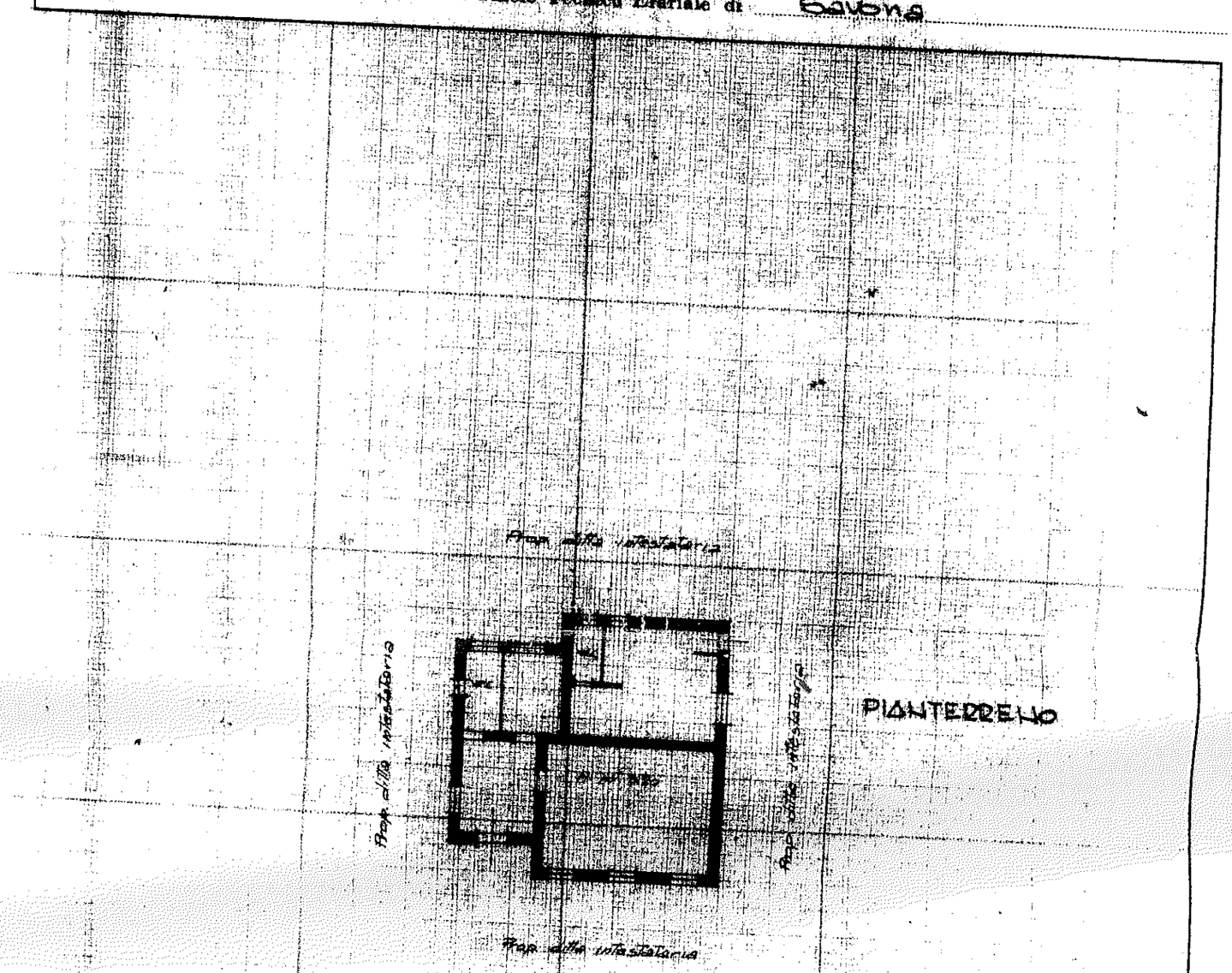
Lire 100

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Magliolo *Via* .....

Ditta COMUNE DI MAGLIOLO p.zza Plebiscito 26

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Savona



CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA GEOMETRI

PROV. SAV

ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 054473

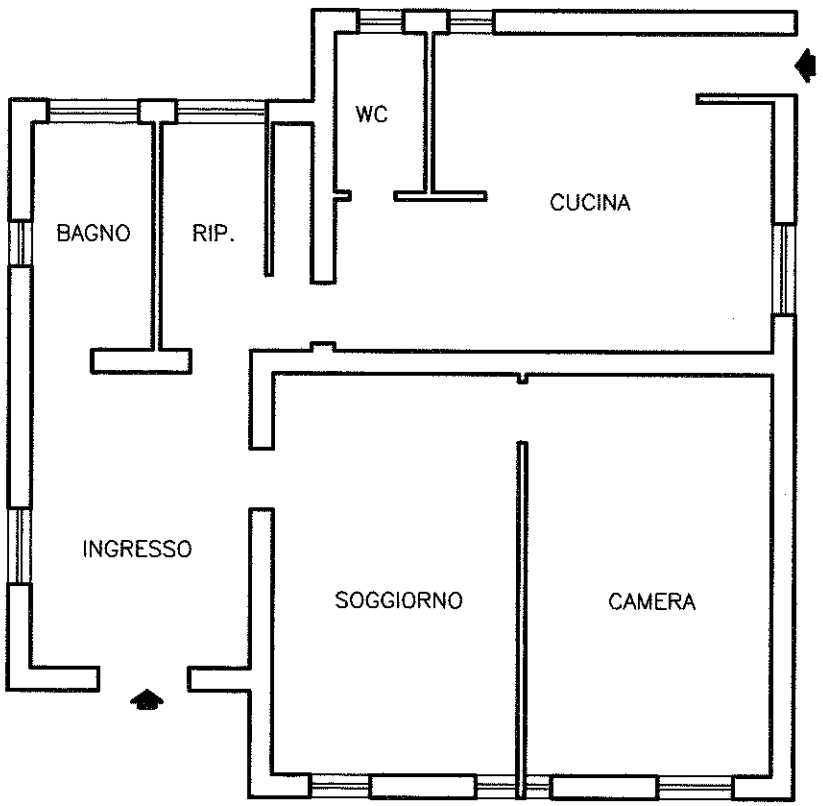
Compilata dal Geometra Mario Antonielli
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri *della Provincia di* Savona

DATA 22-7-1982

PLANIMETRIA IMMOBILE

PLANIMETRIA EX SCUOLA IN LOC. CANOVA



N

SCALA 1:100

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: Vista esterna



Foto 2: Vista esterna



Foto 3: Vista esterna



Foto 4: Vista esterna

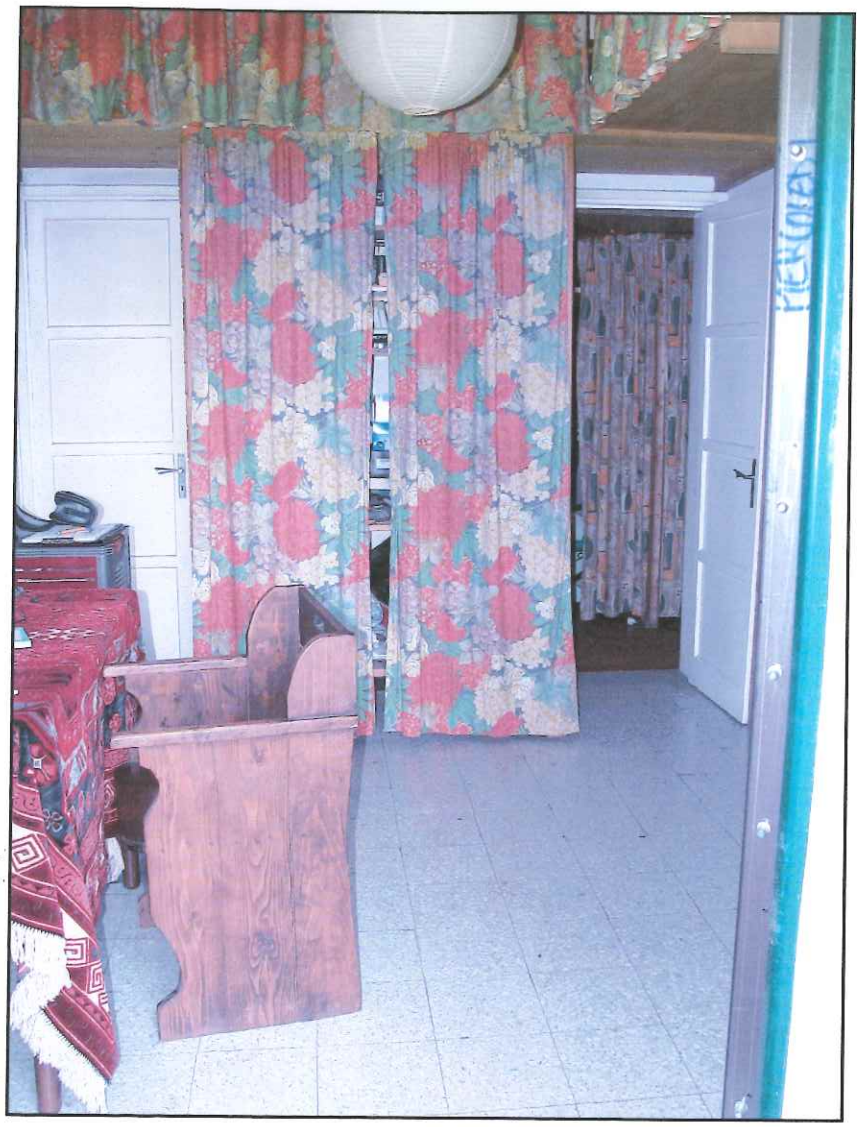


Foto 5: Ingresso

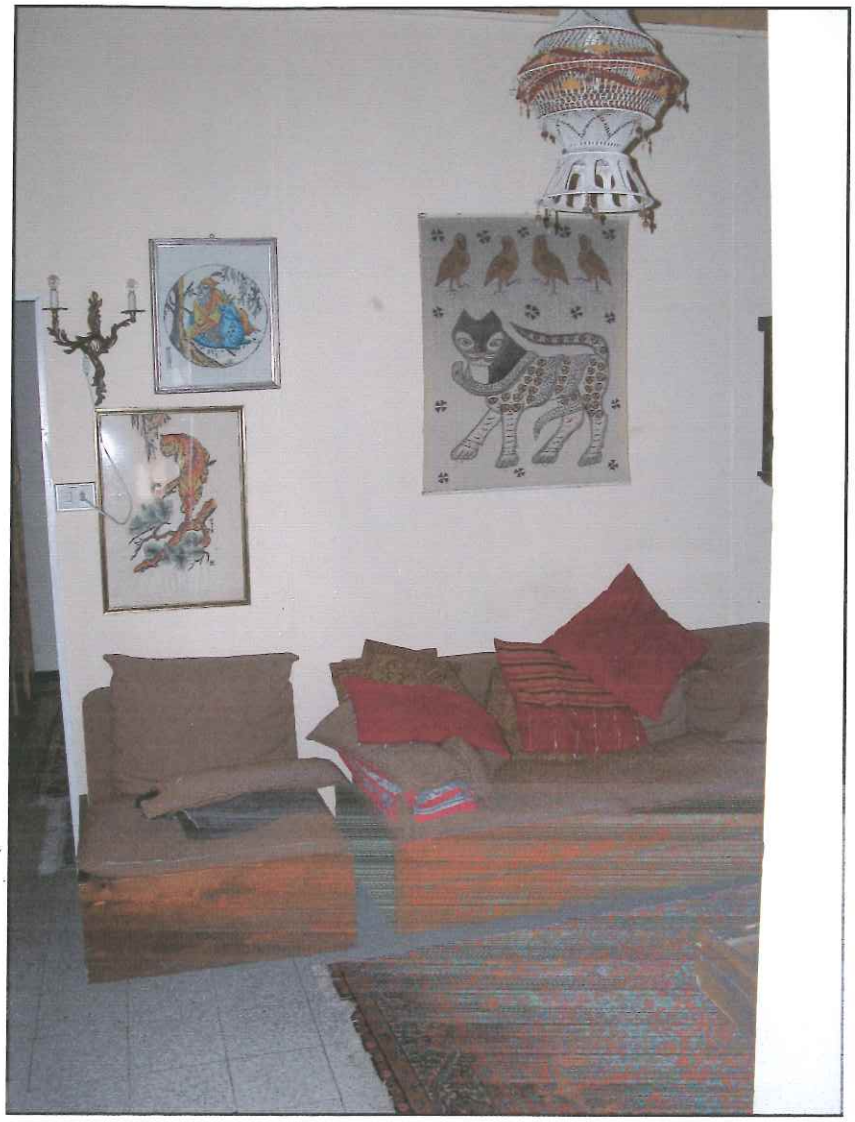


Foto 6: Soggiorno

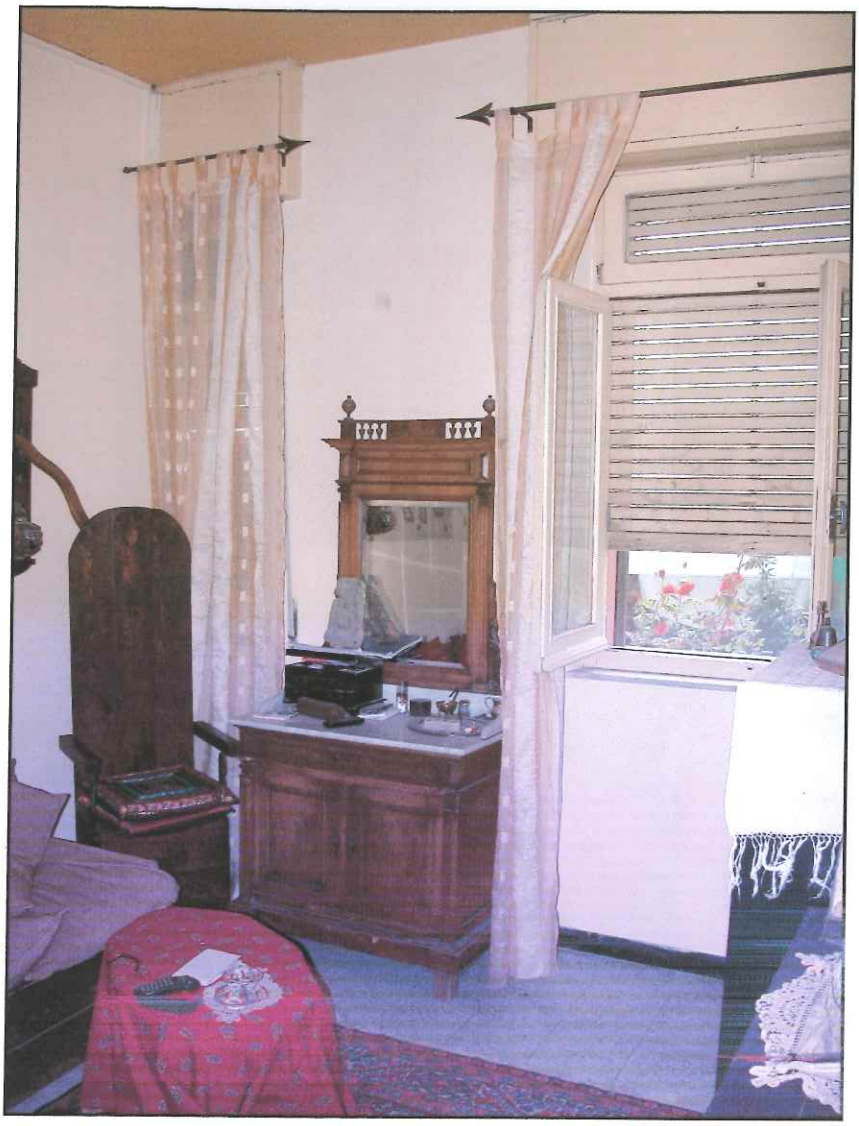


Foto 7: Soggiorno



Foto 8: Camera



Foto 9: Bagno



Foto 10: Ripostiglio



Foto 11: Doccia



Foto 12: Locale wc



Foto 13: Cucina



Foto 14: Cucina



Foto 15: Cucina