



COMUNE DI MAGLIOLO

Provincia di Savona

Piazza Plebiscito, 26 - C.A.P. 17020

Tel. 019 63.40.04 / 63.42.74 - Fax 019 63.45.03

Email: protocollo@pec.comunemagliolo.it

www.comune.magliolo.sv.it

p.i. 00342700093

Servizio Tecnico Comunale

Email: utc@comune.magliolo.sv.it

Prot. n. 3772

Magliolo, 12.07.2018

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

Oggetto: *Giudizio di stima per immobile sito in località Canova e distinto al catasto terreni al foglio 14 mappale 255.*
Aggiornamento stima.

Premesso:

- che nel novembre 2008 è stata redatta una perizia di stima dell'immobile in oggetto di proprietà comunale;
- che la perizia è stata redatta dal geom. FORNI Franco di Savona dal quale si evince un valore dell'immobile di Euro 150.000,00;
- che l'amministrazione comunale intende avviare un bando per la vendita dell'immobile di che trattasi;
- che pertanto risulta indispensabile avere un valore da porre a base d'offerta;

Riscontrato che l'andamento del mercato immobiliare ha avuto una notevole svalutazione in questi anni;

Valutato pertanto indispensabile procedere ad un aggiornamento delle stime ottenute nel 2008;

Criterio di comparazione:

riscontrato che dalla consultazione dell'OMI mediante consultazione dal sito dell'Agenzia delle Entrate, risulta che un'abitazione civile presso la località Canova ha un valore di mercato che oscilla fra Euro 890 ed Euro 1.300. Considerato che il fabbricato risulta un fabbricato indipendente, al quale è vero che bisogna apportare alcune migliorie e lavorazione, ma nel complesso ad oggi l'immobile risulta abitabile e confortevole, pertanto pare congruo applicare il valore di Euro 1.300,00, che l'immobile risulta avere una superficie di mq. 111,00 per un valore di Euro 144.300,00.

Criterio di capitalizzazione:

riscontrato che dall'immobile percepisce un canone di locazione di Euro 166,51 per un canone annuo complessivo di Euro 1998,12, reputato che le spese si aggirano attorno al 23% per una spesa complessiva di Euro 459,57, con una rendita netta annua di Euro 1.538,55. Tenuto conto un tasso medio di capitalizzazione del 4% si ottiene un valore totale del bene in Euro 38.450,00.

Dai valori sopra determinati si ottiene una media aritmetica fra i risultati ottenuti per comparazione e capitalizzazione arrotondato di Euro 91.375,00.

Valutazione del terreno non pertinenziale annesso al fabbricato

Il terreno in questione come meglio specificato nella perizia risulta di mq. 580 e ricade in una zona urbanistica d'espansione residenziale caratterizzata da un indice di edificabilità pari a 0,20 mc/mq. Considerato che sul territorio di Magliolo si ottiene un valore di superficie dell'area sul nuovo di circa Euro/mq 2.300,00, da questo si può determinare un valore di trasformazione dell'area di circa il 18% ovvero:

$\text{mq. } 580 \times 0,20 = \text{mc } 116,00 / \text{m. } 3,00 = 38,67 * \text{Euro/mq } 2.000,00 = 77.340,00 * 18\% = \text{Euro } 13.921,20$
Valore del terreno di euro 14.000,00

Conclusione

Da quanto sopra determinato si reputa congruo aggiornare il valore di vendita dell'immobile ad Euro 105.375,00, arrotondato ad Euro **105.000,00**.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
(ing. Simone NOLESIO)

