

GEOSET

GEOMETRI ASSOCIATI
SCHIAPPACASSE A. - FORNI F. - FAZZI S.

VIA ASTENGO N° 4/4 - 17100 SAVONA

COMUNE DI MAGLIOLO

(Provincia di Savona)



Oggetto:

**GIUDIZIO DI STIMA PER IMMOBILE SITO IN LOCALITA'
MELOGNO E DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1,
MAPPALE 210 (EX SCUOLA DI FRAZIONE)**

Richiedente:

COMUNE DI MAGLIOLO

Servizio Tecnico

Savona, 20 Novembre 2008.

Geom. Franco Forni



1. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ubicazione:

Comune di Magliolo (SV) – Via Melogno 12.

Proprietà:

Comune di Magliolo.

2. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente relazione è situato a Magliolo (SV) in Località Melogno, Via Melogno 12. La appena citata frazione è posta lungo la strada provinciale che conduce al Passo del Melogno e a poca distanza dal Passo stesso. Trattasi, quindi, di una zona agricola non urbanizzata priva di tutti 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 e rarefatta e dove quei pochi fabbricati esistenti sono costituiti prevalentemente da edifici di tipo monofamiliare ad uno o due piani.

Più sinteticamente si possono dare le seguenti informazioni:

Ubicazione rispetto al centro abitato

Rurale

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

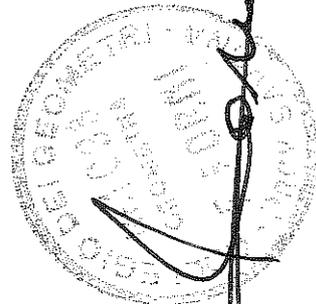
Fruibilità di parcheggi in zona

Assente

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 è composto due piani di cui uno sottostrada ed uno a livello strada. Al piano strada trovano spazio un ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, un bagno, ed un locale wc, mentre al piano sottostrada sono collocati una camera, disimpegno, un locale ripostiglio, un locale wc ed un ampio locale di sgombero con altezza media di metri 1,60.

Attualmente, in realtà, i locali del piano sottostrada sono locati alla Telecom Italia S.p.A, la quale, all'interno dei locali stessi, ha installato apparecchiature per l'esercizio delle telecomunicazioni.

Si rileva, infine, che il fabbricato è circoscritto da terreno agricolo in pendenza e parzialmente ricoperto da vegetazione poschiva ed arbustiva.

Le finiture, sia interne che esterne sono del tipo civile.

3.4 Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta, in generale, in sufficienti condizioni manutentive anche se si evidenziano i segni d'infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla copertura. In ogni modo, il sottoscritto ritiene che si renderebbe necessario un generale intervento di manutenzione sia internamente che esternamente.

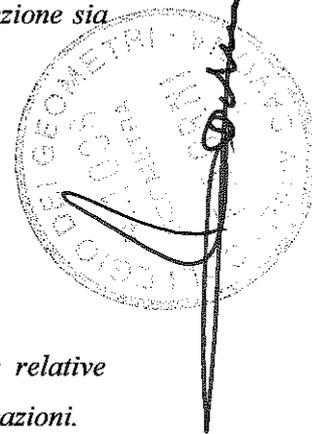
4. IMPIANTI TECNOLOGICI

4.1 Descrizione degli impianti

L'immobile risulta dotato d'impianto idrico-sanitario 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 una cucina economica a legna e da stufe a legna e/o gasolio.

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 505,00

Superficie coperta

Metri quadri 118,00

Superficie commerciale sviluppata

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Sottostrada	Abitativa	$Mq\ 46,00 \times 1,00 = Mq\ 46,00$
Sottostrada	Locale di sgombero	$Mq\ 39,00 \times 0,075 = Mq\ 3,00$
Strada	Abitativa	$Mq\ 90,00 \times 1,00 = Mq\ 90,00$
Sottostrada	Terreno	$Mq\ 387,00 \times 0,05 = Mq\ 19,00$
		<i>Superficie commerciale totale = Mq 158,00</i>

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.

6. ACCESSI

L'immobile ha accesso diretto dalla via pubblica.

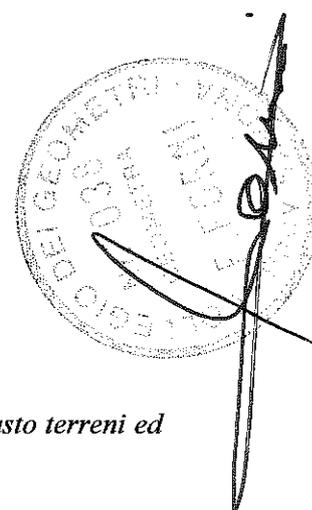
7. IDENTIFICATIVI CATASTALI

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: 1, Particella: 210, Qualità: Ente Urbano

7.2 Catasto Fabbricati



Foglio: 1, Particella: 210, Categoria: B/5, Classe: Unica, Consistenza: 530 mc, Rendita: euro 739,05

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 la strada provinciale per Calizzano
- a Est con il mappale 111
- a Sud con il mappale 154
- a Ovest con il mappale 211

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'

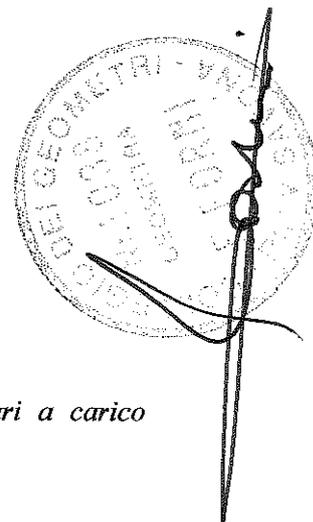
Vale quanto già espresso al precedente paragrafo 9.

11. SERVITU', VINCOLI E GRAVAMI

Per quanto dato a sapere non risultano 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 due distinti contratti di locazione di cui il primo, stipulato il 12/1/2007 e relativo al piano strada, per uso abitativo ed il secondo, stipulato il 25/3/2004 e relativo al piano sottostrada, per l'installazione e l'esercizio di apparecchiature per la telecomunicazione.



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

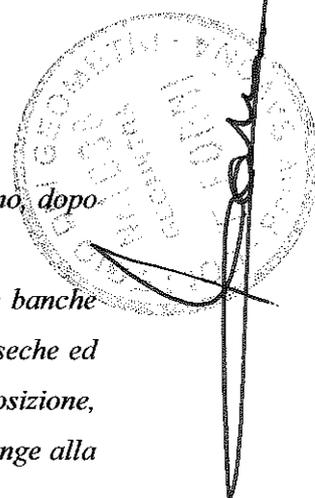
Si basa sul raffronto del bene da valutare con altri ad esso simili e di cui si conoscono, dopo un'indagine accurata, in prezzi di mercato.

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.

<i>PIANO</i>	<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE (Mq)</i>	<i>PREZZO (Euro/Mq)</i>	<i>VALUTAZIONE (Euro)</i>
<i>Strada e Sottostrada</i>	<i>Abitativa</i>	<i>158,00</i>	<i>1.100,00</i>	<i>173.800,00</i>
			<i>Totale arrotondato in Euro</i>	<i>175.000,00</i>

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)
Stada e sottostrada	Abitativa	158,00	37,00	5.846,00
			Totale Euro	5.846,00
Spese annue ricorrenti (23% totale)				1.345,00
Rendita netta annua				4.501,00
Tasso medio di capitalizzazione				4,00%
Valore totale bene in euro (arrotondato)				110.000,00

Mediando aritmeticamente fra i risultati ottenuti per comparazione e capitalizzazione si ottiene un valore arrotondato di Euro =145.000,00=

13.3 Valore complessivo del compendio immobiliare

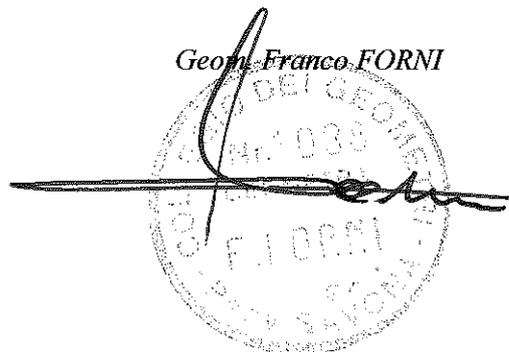
In funzione di quanto contenuto nei precedenti paragrafi 13.1 e 13.2, si può ritenere che

Il compendio immobiliare, nel suo complesso, possa essere stimabile a corpo in Euro =145.000,00= di cui Euro =50.000,00= attribuibili al piano sottostrada e Euro = 95.000,00= per il piano a livello strada.

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



Particella: 210

E--58700

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2009

Data: 01/07/2009 - Ora: 16.53.48

Visura n.: 713547 Pag. 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di MAGLIOLO (Codice: E816)
Catasto Terreni	Provincia di SAVONA
	Foglio: 1 Particella: 210

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	
1	1	210		-	ENTE URBANO	05 05		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Dominicale</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Agrario</td> </tr> </table>	Dominicale	Agrario
Dominicale	Agrario									
TIPO MAPPALE del 20/10/1982 n. 6254.1/1982 in atti dal 01/04/2004 (protocollo n. SY0054741) TM 6254/82										
Notifica				Partita		1				

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2009

Dati della richiesta Comune di **MAGLIOLO** (Codice: E816)
Catasto Fabbricati Provincia di **SAVONA**
Unità immobiliare Foglio: **1** Particella: **210**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		1	210				B/S	U	530 m ²	Euro 739,05	Variazione del 19/05/2006 n. 4000. 1/2006 in atti dal 19/05/2006 (protocollo n. SY0059704) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
Indirizzo - STRADA PROVINCIALE 4 piano: T;											
Notifica - Partita - Mod.58 - 296											

INTESTATO

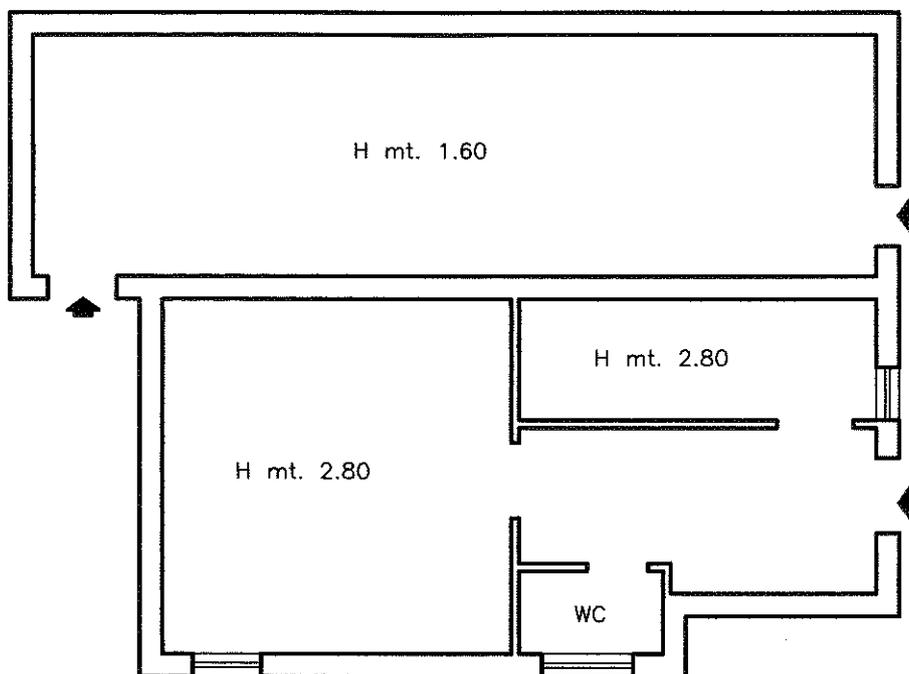
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MAGLIOLO con sede in MAGLIOLO	00342700093*	(1) Proprietà per 1000/1000

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

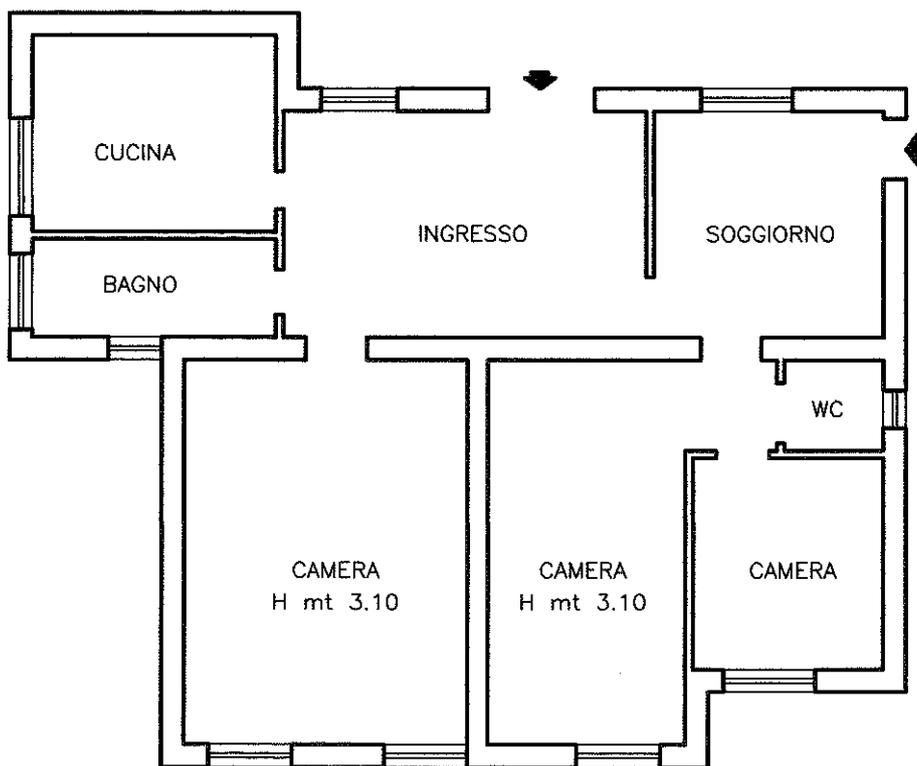
PLANIMETRIA IMMOBILE

PLANIMETRIA EX SCUOLA IN LOC. MELOGNO

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRENO



SCALA 1:100

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: Vista esterna



Foto 2: Vista esterna



Foto 3: Vista esterna



Foto 4: Vista esterna



Foto 5: Piano strada – Ingresso



Foto 6: Piano strada – Ingresso



Foto 7: Piano strada – Bagno



Foto 8: Piano strada – Bagno



Foto 9: Piano strada – Cucina



Foto 10: Piano strada – Camera

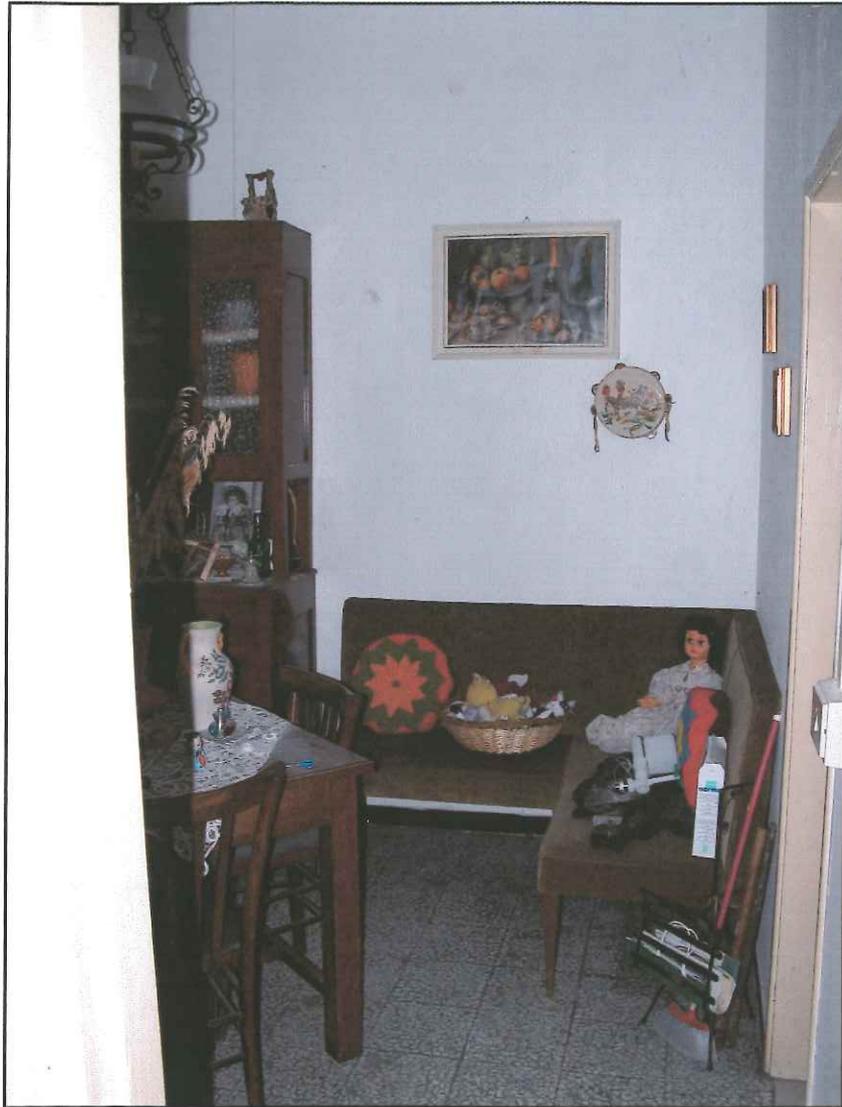


Foto 11: Piano strada – Soggiorno



Foto 12: Piano strada – Disimpegno



Foto 13: Piano strada – Locale wc

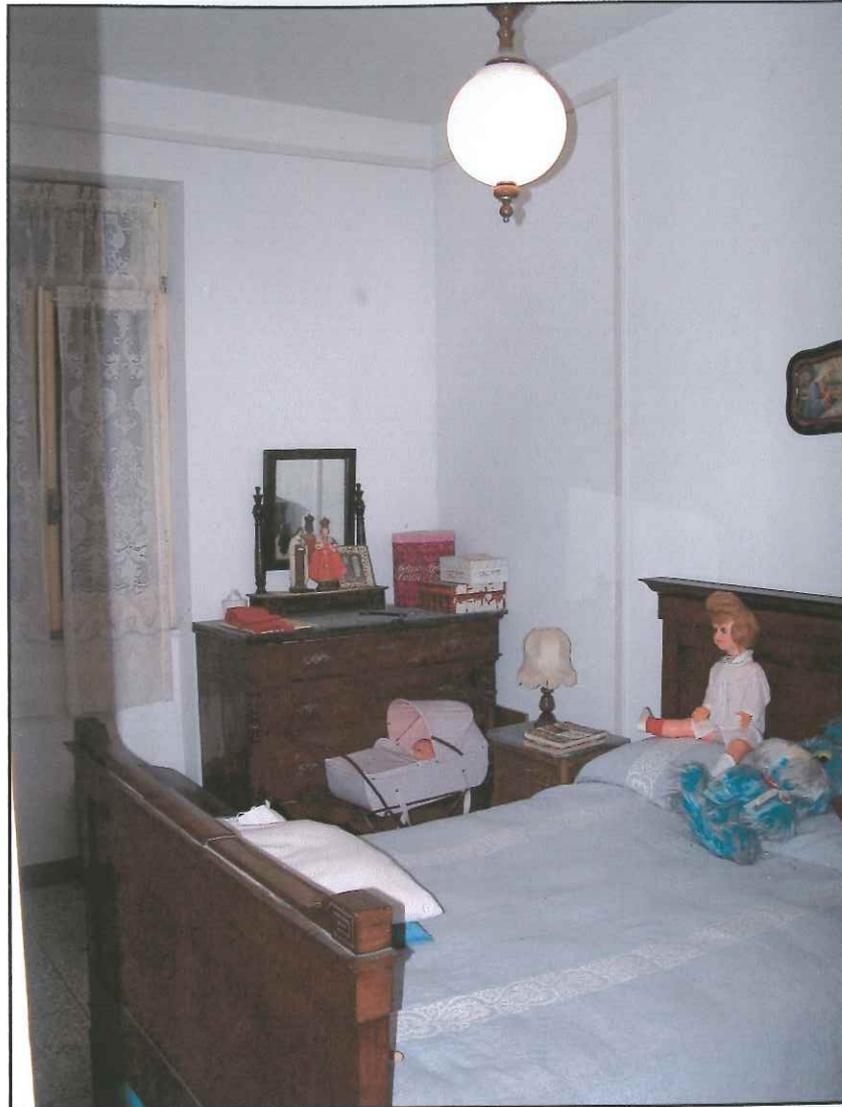


Foto 14: Piano strada – Camera

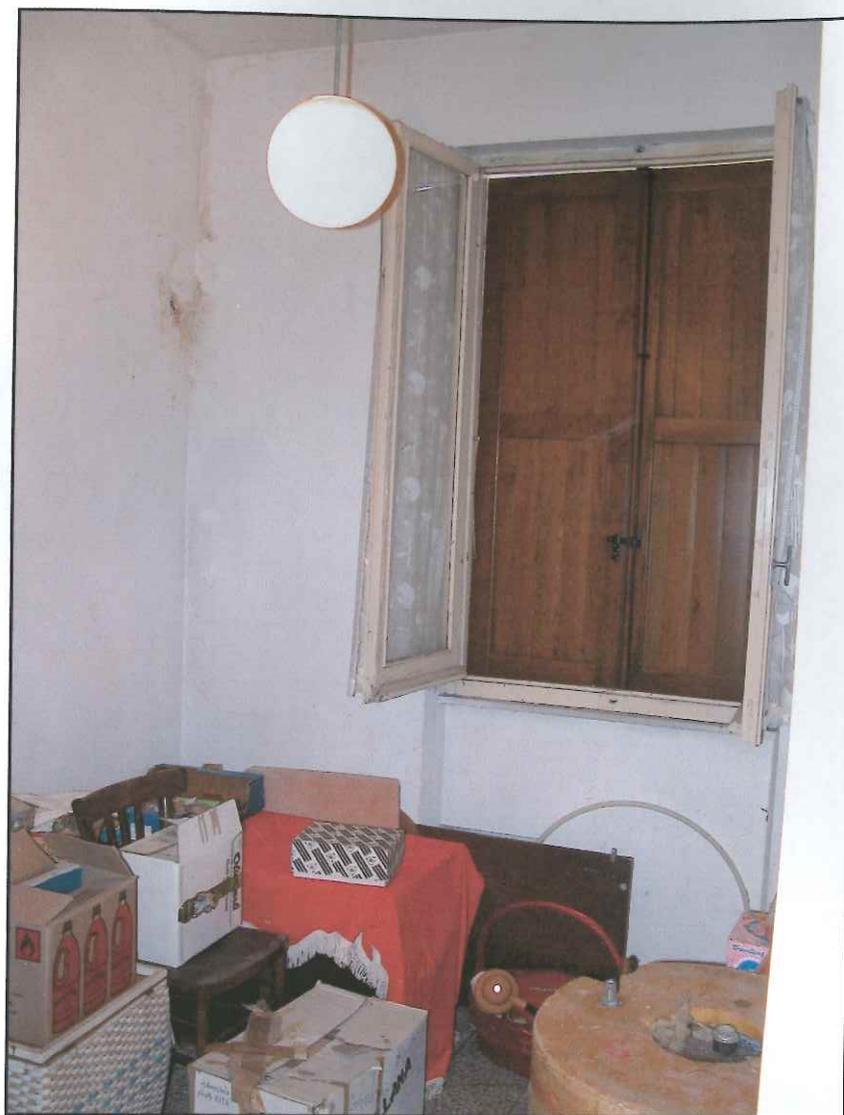


Foto 15: Piano strada - Camera