

# 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](mailto:protocollo@pec.comunemagliolo.it)

[www.comune.magliolo.sv.it](http://www.comune.magliolo.sv.it)

p.i. 00342700093

**Servizio Tecnico Comunale**

Email: [uto@comune.magliolo.sv.it](mailto:uto@comune.magliolo.sv.it)

Prot. n. 3773

Magliolo, 12.07.2018

## AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

**Oggetto:** *Giudizio di stima per immobile sito in località Melogno e distinto al catasto terreni al foglio 1 mappale 210.  
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 145.000,00;
- > 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 Rive, Rocchiale, Ghezzo ad altri nuclei (unica categoria ravvicinata a quella del Melogno) ha un valore di mercato che oscilla fra Euro 790 ed Euro 1.150. Considerato che il fabbricato risulta un fabbricato indipendente, al quale occorre rifare porzione del tetto nonché apportare alcune migliorie e lavorazioni, valutato inoltre che l'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento, oggi garantito esclusivamente da una stufa a legna, ma nel complesso ad oggi l'immobile risulta abitabile, pertanto pare congruo applicare il valore di Euro 850,00, che l'immobile risulta avere una superficie di mq. 158,00 per un valore di Euro 134.300,00.

### **Criterio di capitalizzazione:**

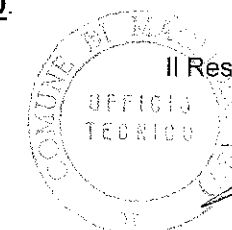
riscontrato che dall'immobile percepisce un canone di locazione di Euro 481,14 per un canone annuo complessivo di Euro 5.773,68, reputato che le spese si aggirano attorno al 23% per una spesa complessiva di Euro 1.327,95, con una rendita netta annua di Euro 4.445,73. Tenuto conto un tasso medio di capitalizzazione del 4% si ottiene un valore totale del bene in Euro 111.125,00.

Dai valori sopra determinati si ottiene una media aritmetica fra i risultati ottenuti per comparazione e capitalizzazione arrotondato di Euro 122.712,50.

### **Conclusione**

Da quanto sopra determinato si reputa congruo aggiornare il valore di vendita dell'immobile ad Euro 122.712,50, arrotondato ad Euro **120.000,00**.

Distinti saluti.



Il Responsabile del Servizio Tecnico  
(ing. Simone NOLESIO)

aggiornare il valore di vendita dell'immobile ad Euro

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
(ing. Simone NOLESIO)