



Piazza del Popolo n.5 int.3 - 17100 Savona - Tel.019854415

STUDIO TECNICO Geom. VITTORIO MARINO

Email: marino_vittorio@virgilio.it

RELAZIONE/PARERE DI CONGRUITA' relativi al valore dell'immobile sito in Comune di

Savona Via Leopardi n.3 interno 12.

Ricevuto incarico dall' Amministrazione delle Opere Sociali di N.S. di Misericordia di Savona, il sottoscritto Geometa Vittorio Marino, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Savona al n.913, ha proceduto a redigere la presente al fine di determinare il valore di mercato corrente dell'immobile più avanti descritto.

PREMESSO

• Che in data 05 Maggio 2014 veniva redatta a cura del Settore Tecnico dell'A.P.S.P. Opere Sociali di N.S. di Misericordia di Savona apposita relazione di stima inerente l'immobile ad uso residenziale di proprietà dell'Ente ed ubicato in Via Leopardi n.3 interno 12 in Savona (relazione a cui si fa ampio riferimento per quanto non espressamente riportato nella presente) per un importo di € 71.834,00 (settantunomilaottocentotrentaquattro/00);

• Che con deliberazione n.47 del 17 Giugno 2014 è stata indetta una prima procedura d'asta pubblica, nella forma del pubblico incanto per la vendita dell'immobile sito in Via Leopardi n.3 interno 12 in Savona al prezzo base d'asta di € 71.834,00 (settantunomilaottocentotrentaquattro/00);

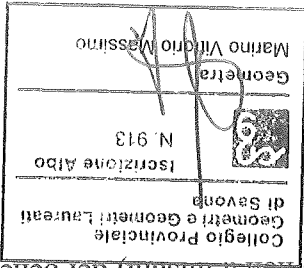
• Che con successiva deliberazione n.65 del 30 Settembre 2014 è stata indetta una seconda asta per la vendita dell'immobile sito in Via Leopardi n.3 interno 12 in Savona confermando l'importo del primo esperimento di gara;

• Che con deliberazione n.04 del 14 Aprile 2015 è stato indetto un terzo esperimento di asta pubblica per la vendita dell'immobile sopraccitata allo stesso prezzo base d'asta;

• Che le suddette aste indette rispettivamente per i giorni 05 settembre e 26 Novembre 2014 e 16 Giugno 2015 sono andate deserte.

• Che in conseguenza di quanto sopra con delibera n.21 del 23 Giugno 2015 venne ritenuto di procedere ad indizione di trattativa privata per la vendita (a corpo e non a misura) del bene

di cui trattasi;



- Che con determinazione n.41 del 02 Luglio 2015 venne approvato l'avviso integrale per la trattativa privata di cui sopra e di procedere alla diffusione dei relativi avvisi sui mezzi di informazione, quotidiani, riviste e pubblicazioni varie nel settore delle alienazioni immobiliari nonché affissione di manifesti;
- Che in data 02 Maggio 2016 si è proceduto all'esame dell'unica offerta pervenuta subordinandola a valutazione di congruità;

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

- L'immobile oggetto della presente fa parte di fabbricato edificato nei primi anni del secolo scorso ubicato in zona semicentrale di contesto urbano comodo ai servizi pubblici e privati ma con scarsa dotazione di parcheggi.

DESCRIZIONE SOMMARIAMENTE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA DELL'IMMOBILE:

- Il caseggiato di cui fa parte l'u.i. si eleva per sette piani fuori terra (sei piani ad uso abitativo con n.12 unità) ed il piano terreno ad uso negozi-magazzini; le strutture verticali dell'edificio sono in muratura piena mentre i solai e la copertura presentano struttura in legno. Il fabbricato in mediocre stato di manutenzione generale è sprovvisto di impianto di ascensore.

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE:

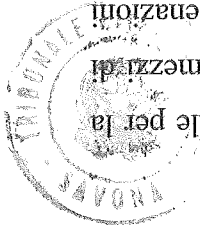
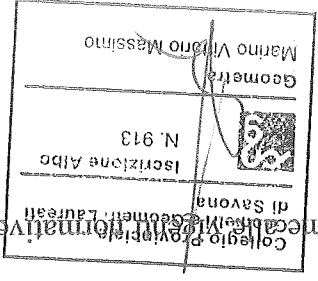
- NCEU Comune Censuario di Savona Foglio 68 Particella 108 Subalterno 25 - Zona censuaria I - Categoria A4 - Classe I - Vani 5,5 - R.C. € 326,66 - Via Giacomo Leopardi n.3 - Piano 6 - Interno 12.

COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE:

- Alloggio ubicato al piano sesto (sottotetto) settimo fuori terra e composto da ingresso, cucina, servizio igienico su balcone verandato, piccolo ripostiglio, n. 3 camere e terrazzo.

DESCRIZIONE SOMMARIAMENTE DELL'IMMOBILE:

- L'alloggio presenta pavimentazioni in graniglia semplice a decoro ad eccezione della cucina, del servizio igienico con accesso da veranda e del terrazzo che sono invece piastrellati in ceramica di natura diversa;
- I serramenti interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice ed anche in legno sono gli oscuramenti, la veranda è in alluminio.
- L'appartamento presenta impianto elettrico vetusto e non conforme alle norme normative, Collegio P. Giovanni Battista, Cattedrale, di Savona
- L'impianto idrosanitario è anch'esso non più idoneo all'uso.
- Non è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento.



- L'immobile è sprovvisto di locale bagno adeguato ai correnti standards abitativi.
 - I soffitti di n.3 camere risultano gravemente danneggiati in conseguenza di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal manto di copertura che si presenta in pessimo stato di conservazione.

Per quanto non espressamente specificato nella presente si fa comunque ampio riferimento alla perizia redatta dal settore tecnico dell'Ente in data 05 maggio 2014 e già richiamata.

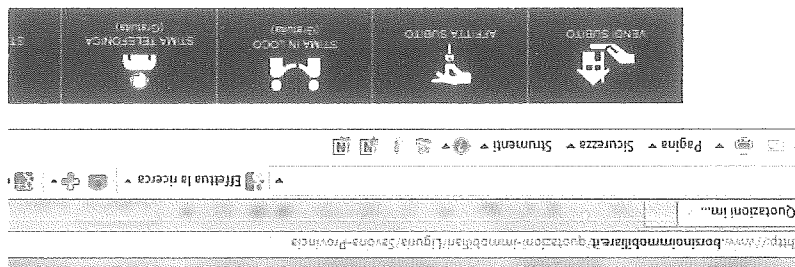
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:

- La consistenza dell'immobile è stata determinata nella già citata perizia redatta dal settore tecnico dell'Ente in data 05 maggio 2014 in Mg. 70,00 circa commerciali, cifra puramente indicativa in quanto lo stesso è stato posto in vendita a corpo e non a misura.

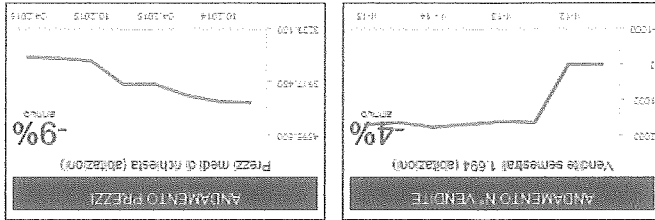
DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ:

- Le tre aste andate deserte ed il successivo esito della trattativa privata esperita dall'Ente e con presentazione di unica offerta, portano a concludere che deve essere disatteso il precedente giudizio di stima di € 71.834,00 (settantunomilaottocentotrentaquattro/00) determinato con la perizia redatta a cura dell'Ente.

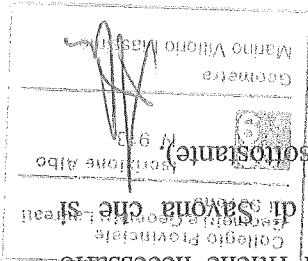
I risultati di recenti e più approfondite analisi di mercato attestano un decremento di prezzo medio di richiesta annuo del 9% a partire da Ottobre 2014 e ad arrivare ad Aprile 2016 riferito alla Provincia di Savona così come viene attestato un decremento di andamento medio delle vendite annuo del 4% a partire da Ottobre 2014 e ad arrivare ad Aprile 2016 (vedi report sottostante).

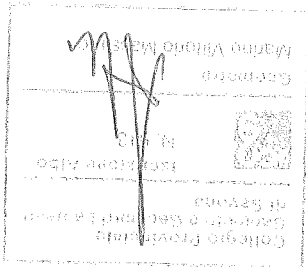


Provincia di Savona



Analoga mente per la determinazione del valore di mercato attuale si ritiene necessario evidenziare l'andamento dei dati di disoccupazione nella Provincia di Savona che si attestano al 9,5% per l'anno 2014 e al 9,4% per l'anno 2015 (vedi report sottostante).





VBT = a/r

bene già trasformato applicando la formula:

Il valore del bene trasformato viene ottenuto per capitalizzazione del reddito ricavabile dal

mettere a reddito il cespite.

l'incidenza di spesa per opere di natura condominiale al manto di copertura) per poter

K = Costi necessari per la trasformazione (ristrutturazione dell'immobile compresa

VBT = Valore del bene trasformato.

V = Valore attuale del bene (prezzo di assorbimento del mercato).

Dove

$$V = VBT - K$$

costi di trasformazione.

capitalizzazione del reddito ricavabile dal bene già trasformato e detrando da tale valore i

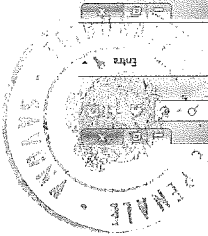
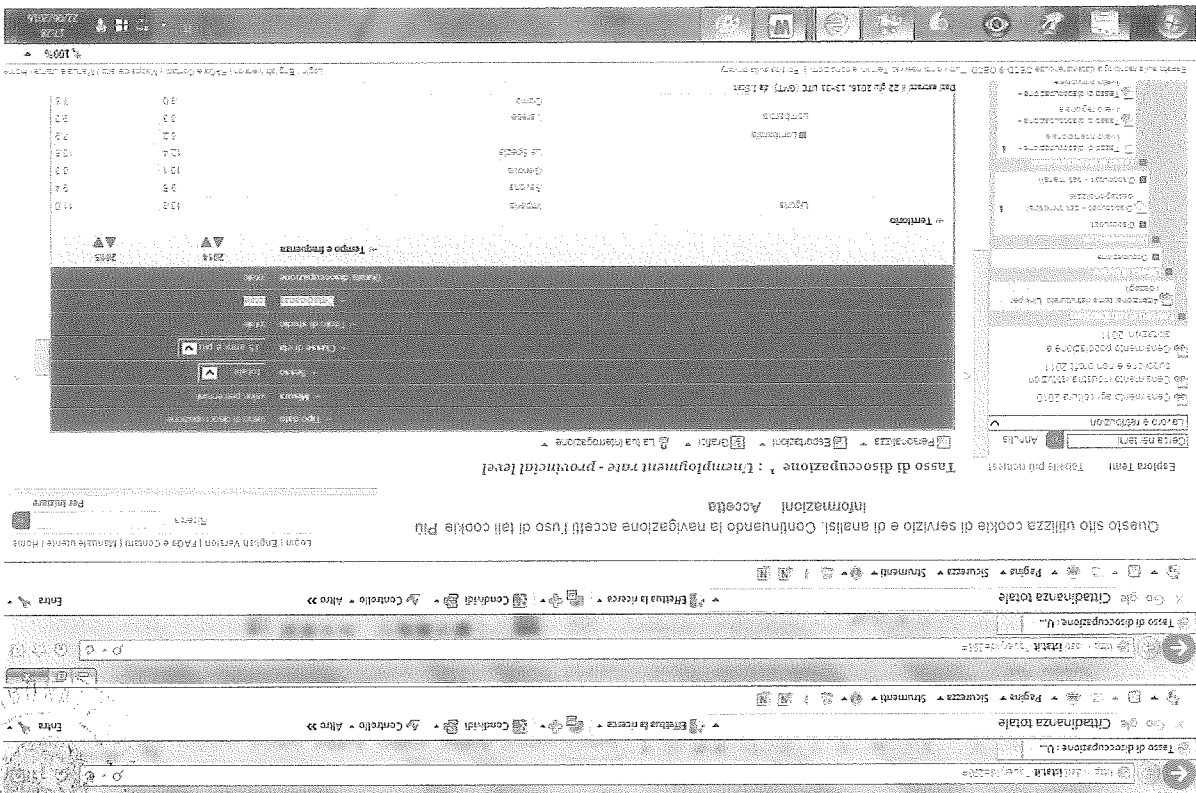
assorbimento del mercato determinando il valore del bene trasformato attraverso la

attuale si ritiene congruo procedere alla individuazione del più probabile prezzo di

in zona, stato di manutenzione dell'alloggio), per la determinazione del valore di mercato

(Utilizzo possibile del cespite da parte della proprietà, presenza di "competitors" di mercato

Tenuto conto di quanto sopra esposto ed in considerazione della peculiarità del bene



Dove

economico (Fonte OMI)



Home | Contatti | Pagine del sito | Chi siamo | Area riservata

L'Agenzia Il tuo profilo fiscale Cosa devi fare Strumenti Documentazione Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: SAVONA

Comune: SAVONA

Fascia/zona: Centrale/OLTRALETTIMBRO, C.SO VIGLIENONI, C.SO VITTORIO VENETO, V. KIZZA, FERROVIA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
	Min	Max			
Abitazioni civili	3000	4500	L	11	13
	1800	2400	L	4,1	6,1
Box	1900	2400	L	5	7
	2450	2900	L	7	8

r = saggio medio di capitalizzazione del periodo pari al 5%

e pertanto

$$a = 5,1 \times 70 \times 12 = \text{€ } 4.284,00$$

$$r = 5\%$$

$$VBT = 5,124,00 / 5\% = \text{€ } 85.680,00$$

I costi necessari per la trasformazione (ristrutturazione globale dell'immobile) necessari per la messa a rendita del bene conseguenti alla vetustà fisica ed al superamento tecnologico dello stesso vengono determinati su basi comparative desunte da riviste specializzate ad hanno un'incidenza pari al 40% del VBT (valore del bene trasformato, pertanto:

$$V = 85.680 - (85.680 \times 0,4) = 85.680,00 - 34.272,00 = \text{€ } 51.408,00$$

CONCLUSIONI:

In ragione di quanto sopra esposto si può concludere che il prezzo di € 53.000,00

(cinquantatremila/00) esplicitato a seguito dell'unica offerta per vendita dietro trattativa

privata sia al momento attuale da ritenersi congruo.

Geometra
Martino Vittorio Mazzoni

di Savona e Geometri Laureati
N. 913

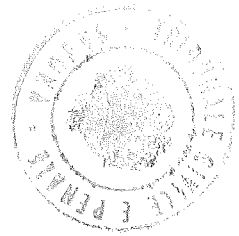
Iscrizione Albo

€ 53.000,00





IL CANCELLIERE
 IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
 Dr. Massimo Capurro



Collegio Provinciale Laureati
 Geometri e Geometri Laureati
 di Savona
 Iscrizione Albo
 N. 913
 Geometri
 Martino Vittorio Massimo

IL CONSULENTE

Addì 12 7 GIU. 2016 nel Tribunale di Savona, davanti al sottoscritto cancelliere è comparso il Sig. MARINO VITTORIO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Savona al n.913 il quale presenta l'avanti estesa relazione di consulenza tecnica stragiudiziale dallo stesso redatta e chiede di asseverarla con giuramento.
 Ricordato quindi al consulente l'importanza dell'atto che è stato chiamato ad adempiere, il medesimo giura ripetendo le parole: GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA';
 Del che il presente verbale che previa lettura viene appresso sottoscritto.

Reg. cronologico n. 757

Ministero dell'economia e delle finanze
 MARCA DA ROLLO
 €16,00
 SEDICI/00
 numero
 0002898
 00004888
 0012538
 24/06/2016 15:36:35
 4578-00088
 221060E121F3355
 IDENTIFICATIVO : 01190744246443
 0 1 15 074424 644 3