



PERIZIA DI STIMA

Premessa:

In data 04 Ottobre 2022, l'Avv. **Paolo AMISANO**, nella sua qualità di Legale dei Sig. [REDACTED], conferiva al sottoscritto Cavanna Giorgio, Geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Alessandria col nr. progr. 1664 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Alessandria col nr. progr. 99/103, contitolare dello **Studio Tecnico Associato Cavanna Giorgio e Veggi Cristoforo**, con sede in Alessandria, Via San Francesco d'Assisi, civico 49, incarico di stimare il più probabile valore di mercato di un lotto comprendente i seguenti beni immobili siti in Comune di Alessandria.

Individuazione dei beni sulla base delle risultanze catastali:

Fabbricato 1:

Catasto dei fabbricati del Comune di Alessandria:

Zona Censuaria 2

Foglio di mappa n. **21** – particella n. **549**

Categoria A/3 - classe U[^] - consistenza vani 8,0

Superficie escluse aree scoperte mq. 172

Superficie catastale totale mq. 200

Rendita catastale euro 475,14

Intestazione catastale:

[REDACTED]
(nuda proprietà per 1/4)

[REDACTED]
(nuda proprietà per 1/4)

[REDACTED]
(usufrutto per 2/4)

[REDACTED]
(piena proprietà per 2/4)

Situazione urbanistica ed edilizia:

La costruzione dell'immobile sopra descritto è stata iniziata in data **anteriore al 1 Settembre 1967**; successivamente a tale data, sentito anche il proprietario, non sono state eseguite opere modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi o comunque insuscettibili di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985.

Breve relazione descrittiva degli immobili:

Oggetto della presente perizia è un immobile situato nel Sobborgo di Valle San Bartolomeo e più precisamente in Strada Cerca al civico n. 88.

Si tratta di un vecchio fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, catastalmente classato come abitazione. La scheda planimetrica catastale riporta al piano terreno ingresso su cucina con annesso soggiorno, scala interna, lavanderia con piccolo ripostiglio, cantina, locale di sgombero, legnaia ed altro piccolo ripostiglio con scaletta esterna di accesso ad un terrazzo posto al piano primo dove si trovano inoltre tre camere, servizio igienico e piccolo balcone.

Il fabbricato si presenta attualmente in condizioni ordinarie, eccezion fatta per il tetto che necessita di interventi di manutenzione ordinaria sia per quanto riguarda il manto di copertura in coppi sia la sostituzione di buona parte dell'orditura secondaria.

L'edificio risulta privo di impianto di riscaldamento mentre sono presenti quelli idrico ed elettrico.

Fabbricato 2:

Catasto dei fabbricati del Comune di Alessandria:
Zona Censuaria 1

Foglio di mappa n. **115** – particella n. **678** – subalterno n. **3**
Categoria A/2 - classe 1[^] - consistenza vani 4,0
Rendita catastale euro 371,85

Intestazione catastale:

[REDACTED]

(piena proprietà per 1/6)

[REDACTED]

(piena proprietà per 1/6)

- [REDACTED]

(piena proprietà per 4/6)

Situazione urbanistica ed edilizia: _____

La costruzione dell'immobile sopra descritto è stata iniziata in data **anteriore al 1 Settembre 1967**; successivamente a tale data, sentito anche il proprietario, non sono state eseguite opere modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi o comunque insuscettibili di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985.

Breve relazione descrittiva degli immobili: _____

Oggetto della presente perizia è un alloggio posto al piano rialzato di un condominio di medie dimensioni situato nel rione Cristo della città di Alessandria e più precisamente in Via Raffaello Sanzio. Planimetricamente è costituito da ingresso su corridoio, cucina abitabile, camera da letto, salotto e piccolo balcone verandato, oltre ad un locale cantina al piano interrato.

Il riscaldamento risulta autonomo con alimentazione a metano, serramenti in alluminio dotati di vetri semplici. La superficie complessiva è quantificabile in circa 60 mq.

Schema analitico e criteri generali di valutazione degli immobili: _____

A parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato dell'intero lotto, considerate, l'ubicazione, la disposizione rispetto alle vie di comunicazione ed in particolare considerato il trend commerciale che la situazione del mercato immobiliare ormai da anni sta attraversando, con una quasi totale stagnazione nelle compravendite ed una pesante diminuzione nelle valutazioni unitarie, nonché considerate altresì le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e le condizioni degli interi edifici, può essere sommariamente quantificato in complessivi **euro 58.400,00** (cinquantottomilaquattrocento/00), ma la quota di spettanza della Sig.ra [REDACTED] è quantificabile in complessivi **euro 11.310,00** (undicimilatrecentodieci/00) come analiticamente sotto calcolato:

Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Consistenza catastale	Valore unitario	Valore totale	Valore quota
21	549	-	Abitazione	172 mq. circa	200,00	34.400,00	7.310,00 (*)
115	678	3	Alloggio	60 mq. circa	400,00	24.000,00	4.000,00
Valore complessivo a parere dello scrivente						58.400,00	11.310,00

(*)

[REDACTED]
Età compresa tra 87 a 92 anni valore dell'usufrutto pari al 15%) x ½ della proprietà

Per cui euro 34.400,00 x ½ = 17.200,00 x (- 15%) = 14.620,00 euro

Valore quota di nuda proprietà [REDACTED] (pari ad ¼) = 7.310,00 euro

Si fa presente che l'alloggio di cui al fabbricato 2 è l'unica residenza quale prima casa del [REDACTED]
[REDACTED] padre della Sig.ra [REDACTED]

Si sottolinea inoltre la difficile vendibilità di entrambi i beni sopra indicati.

Documentazione fotografica: _____

Al fine di meglio evidenziare le caratteristiche del compendio immobiliare, lo scrivente ha provveduto ad eseguire un rilievo fotografico.

Si rassegna la presente relazione di stima ad evasione del mandato conferito.

Allegati:

1. visura catastale aggiornata (catasto fabbricati);
2. scheda planimetrica dell'unità immobiliare urbana;
3. documentazione fotografica.

Alessandria, lì 10 Novembre 2022

Il tecnico incaricato

Geom. Giorgio CAVANNA _____