



PERIZIA DI STIMA

Premessa:

In data 04 Ottobre 2022, l'Avv. **Paolo AMISANO**, nella sua qualità di Legale dei Sig.ri [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:

Catasto dei terreni del Comune di Alessandria:

Foglio di mappa n. **21** – particella n. **207**

Qualità: bosco ceduo – classe 2[^]

Superficie mq. 32

Reddito dominicale euro 0,06

Reddito agrario euro 0,01

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)

Catasto dei terreni del Comune di Pietra Marazzi:

Foglio di mappa n. **4** – particella n. **81**

Qualità: vigneto – classe 3[^]

Superficie mq. 2.550

Reddito dominicale euro 17,78

Reddito agrario euro 15,15

Intestazione catastale:

[REDACTED]
(nuda proprietà per 1/2)

[REDACTED]
(nuda proprietà per 1/2)

[REDACTED]
(usufrutto per 1/1)

Situazione urbanistica e breve descrizione

I terreni sono in zona prettamente agricola. Trattasi di un piccolissimo bosco ed un appezzamento catastalmente indicato come vigneto ma in realtà in stato pressoché di abbandono.

Schema analitico e criteri generali di valutazione degli immobili: _____

A parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato dell'intero lotto, può essere sommariamente quantificato in complessivi **euro 2.052,80** ma la quota di spettanza della Sig.ra [REDACTED] (pari ad $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà) è quantificabile in complessivi **euro 869,72** come analiticamente sotto calcolato:

Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Consistenza catastale	Valore unitario	Valore totale	Valore quota spettante
21	207	-	Bosco ceduo	mq. 32	0,40	12,80	(*) 2,72
4	81	-	Vigneto	mq. 2.550	0,80	2.040,00	(**) 867,00
Valore complessivo a parere dello scrivente						2.052,80	869,72

(*) La Sig.ra [REDACTED] è del 1932 per cui ha 90 anni
 Età compresa tra 87 a 92 anni valore dell'usufrutto pari al 15% x ½ della proprietà
 Per cui euro 12,80 x ½ = 6,40 x (- 15%) = 5,44 euro

Valore quota di nuda proprietà di [REDACTED] (pari ad 1/4) = 2,72 euro

(**) La Sig.ra [REDACTED] è del 1932 per cui ha 90 anni
 Età compresa tra 87 a 92 anni valore dell'usufrutto pari al 15% x ½ della proprietà
 Per cui euro 2.040,00 x (- 15%) = 1.734,00 euro

Valore quota di nuda proprietà di [REDACTED] (pari ad 1/2) = 867,00 euro

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

Si allega la visura catastale.

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

Alessandria, lì 02 Marzo 2023

Il tecnico incaricato

Geom. Giorgio CAVANNA _____