

AUTO 2

Valutazione Immobiliare.

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO
RELATIVA A BENI IMMOBILI
IN COMUNE DI VALENZA
E
PECETTO DI VALENZA**

1) PREMESSE – QUESITI

Il sottoscritto Geom. Alberto Scotti, c.f. SCTLRT63L07A1820 iscritto al n. 1668 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Alessandria, libero professionista, con studio tecnico ad Alessandria, Piazza Valfrè n° 40, veniva incaricato dalla Sig.ra Boscarato Rosanna c.f. BSCRNN56B53 di procedere alla stima del probabile attuale valore commerciale, sul libero mercato, di beni immobili ubicati in Valenza e Pecetto di Valenza.

Pertanto lo scrivente procedeva ai necessari accertamenti-sopralluogo ed assunte le necessarie informazioni ed indagini mercatali, in rapporto alla attuale realtà locale, ritiene di riferire in merito quanto segue:

**2) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'
IMMOBILIARE**

La relazione viene eseguita sulla scorta della documentazione catastale e documentale fornita dalla proprietà; non viene eseguito controllo formale della regolarità edilizia e amministrativa.

Valutazione Immobiliare.

Trattandosi di valutazione esclusivamente di tipo commerciale occorre premettere che si tratta di indicazione sulla base dei dati di comparazione disponibili e di ipotesi, stante alea esistente in ogni compravendita.

Riferendosi al mercato immobiliare dell'Alessandrino, zona ove risultano ubicati i beni in esame, si evidenzia come l'intero comparto abbia sofferto gravemente della crisi economica in atto, con forti deprezzamenti dei valori, ed immissione sul mercato di beni in offerta a fronte di modesta richiesta.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

Le proprietà in esame risultano costituite da beni immobili identificati come segue:

N.C.E.U.

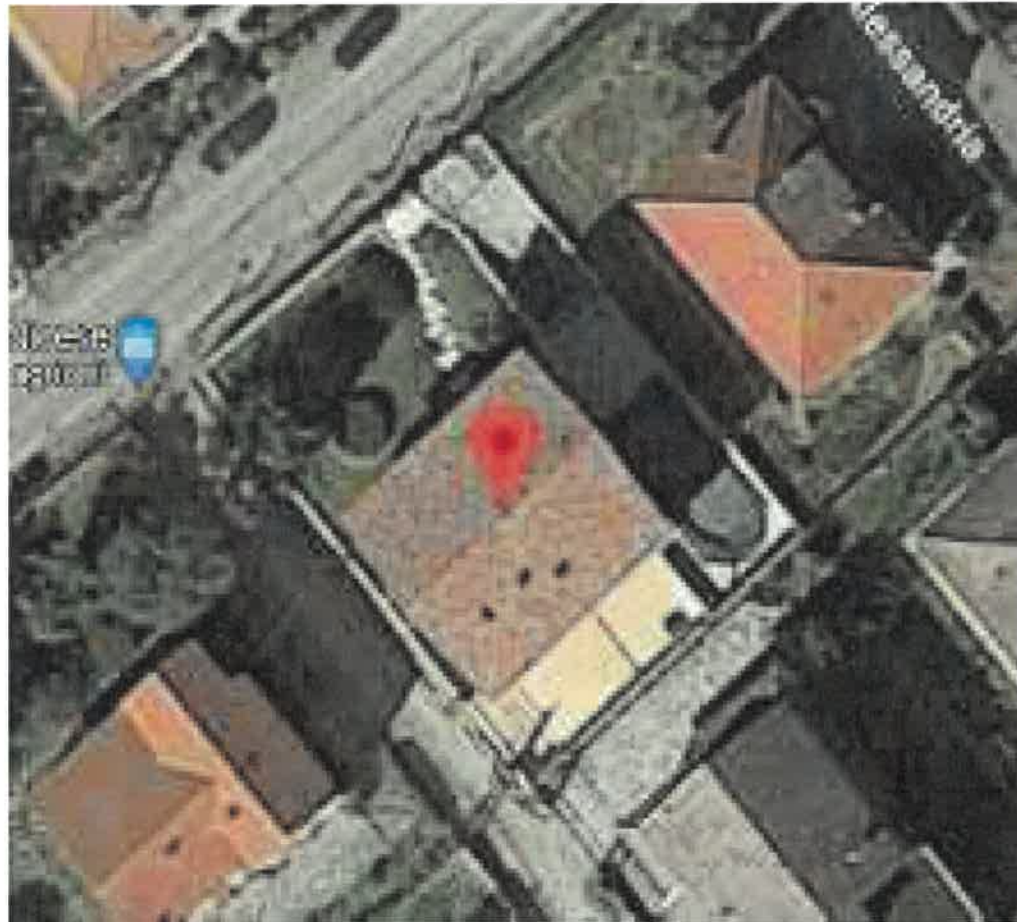
-Comune di Pecetto di Valenza, strada Alessandria 17 piano T-1 F° 10 particella sub 3 categoria A/7 Classe U consistenza 10 vani, superficie 232 mq.

Il bene risulta proprietà indivisa dei coniugi e Oliviero Domenico cf. LVRDNC50E08L461V

-Comune di Valenza, via L.da Vinci 9 piano T F°24 particella 343 sub 3 consistenza 4 vani, superficie 62 mq. di proprietà della sig.ra Boscarato Rosanna c.f. BSCRNN56B53C638N

3) DESCRIZIONE BENI IMMOBILIARI

A) PECETTO DI VALENZA STR. ALESSANDRIA 17



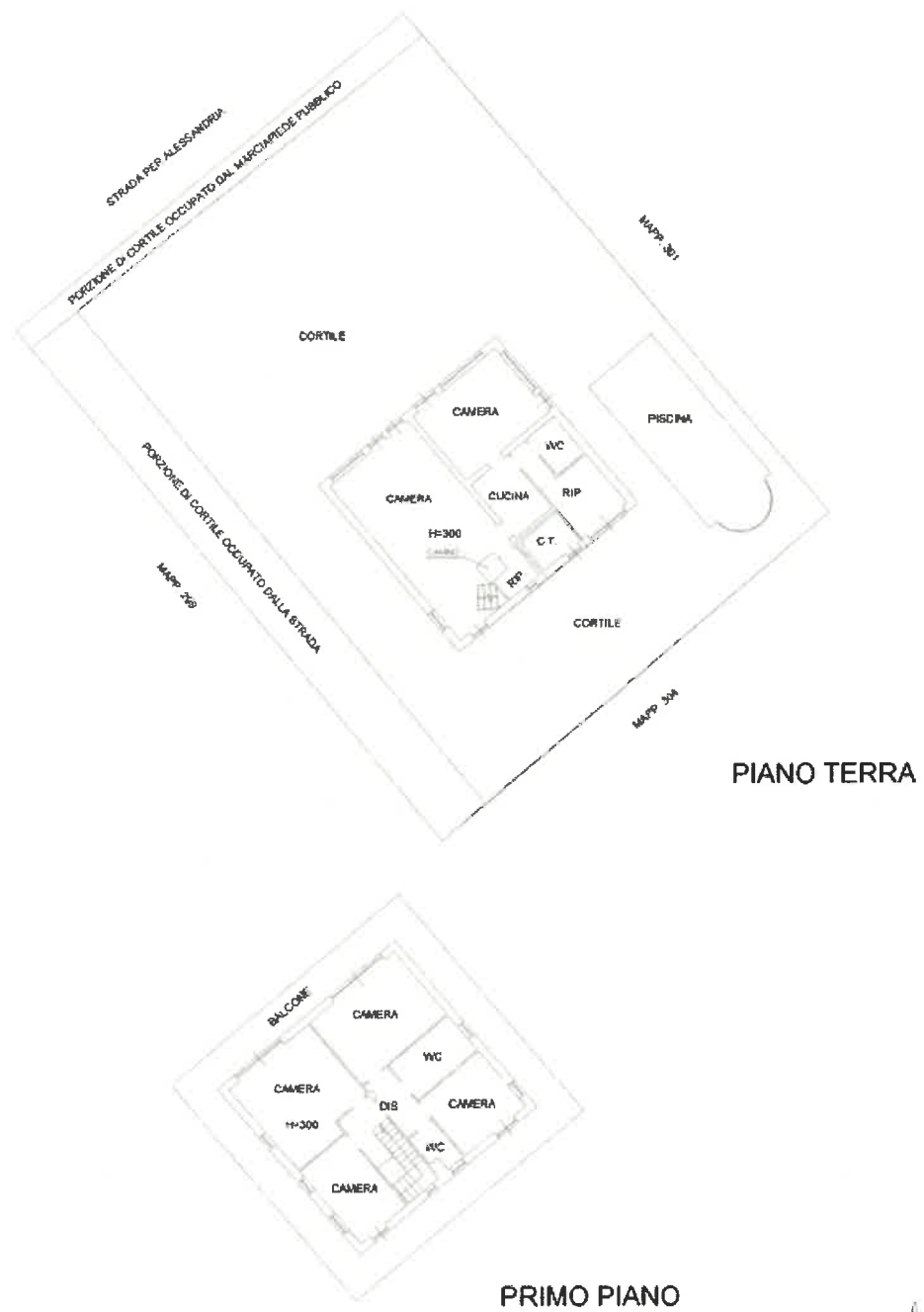
Edificio unifamiliare elevato a due piani f.t. realizzati in strutture di c.a. e laterizi, tetto in materiali incombustibili, prospetti rivestiti in parte in pietra, pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni interne in marmo o legno, rivestimenti in piastrelle ceramiche nella zona cucina e servizi igienici.

Serramenti in legno con avvolgibili, impianto riscaldamento con elementi radianti, al momento sostituito da stufa a pellets.

Impianti civili completi di non recente realizzazione.

Area esterna adibita a giardino con area posto macchina e piccola piscina.





B) UNITA' IMMOBILIARE VALENZA VIA L.DA VINCI 9



All'interno di maggior edificio elevato a due piani f.t., edificato anni 50, esiste unità immobiliare, ubicata la piano terreno, costituita da piccolo ingresso, locale ufficio e laboratorio con annessi ripostiglio e servizio igienico.

L'edificio si presenta in modeste condizioni conservative, con tetto in tegole, pareti intonacate e tinteggiate; l'unità immobiliare è realizzata con pavimentazioni in piastrelle, serramenti in legno, riscaldamento con caldaia ed elementi radianti, impianti completi seppur datati.

L'accesso avviene dalla pubblica via tramite piccolo cortile comune.

Valutazione Immobiliare.



VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

A titolo informativo, pur avendo modesta corrispondenza con effettivi prezzi di mercato, i valori OMI 2022 per le zone adiacenti all'area in esame, non sussistendo valori per l'area interessata, ad insediamenti unicamente residenziali, risultano i seguenti:

zona di PECETTO VALENZA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	475	670
Box	NORMALE	360	540
Ville e Villini	NORMALE	940	1050

ZONA VALENZA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	480	660

Valutazione Immobiliare.

Da indagine di mercato eseguita in zona Pecetto di Valenza si sono rilevati alcune unità in vendita a titolo di comparazione

Villa unifamiliare, buono stato, 240 m², Pecetto di Valenza

€ 220.000 | 🏠 5+ | 📏 240 m² | 🛏 3+

 CHIAMA  MESSAGGIO  VISITA

Villa bifamiliare Strada per Bassignana 2, Pecetto di Valenza

€ 300.000 | 🏠 5+ | 📏 300 m² | 🛏 3

 MESSAGGIO

Villa unifamiliare, buono stato, 140 m², Centro, Pecetto di Valenza

€ 109.000 | 🏠 5+ | 📏 140 m² | 🛏 2

 CHIAMA  MESSAGGIO  VISITA

Villa unifamiliare regione Montariolo 3, Centro, Pecetto di Valenza

€ 480.000 | 🏠 5+ | 📏 330 m² | 🛏 3

 CHIAMA  MESSAGGIO  VISITA

Villa unifamiliare via Guglielmo Marconi 2, Centro, Pecetto di Valenz

€ 109.000 | 📏 190 m²

 CHIAMA  MESSAGGIO

Villa unifamiliare via Giuseppe Borsalino, Centro, Pecetto di Valenza

€ 119.000 | 🏠 5+ | 📏 200 m² | 🛏 2

In media € 880/mq.

Alcuni valori di vendita forzata sono molto bassi e non possono essere probatori ma incidono purtroppo sul mercato, rendendo meno sostenibili valori molto superiori in caso di compravendita.

Si ritiene congruo un valore unitario di € 900,00/mq. di partenza alla data attuale che viene ridotto del 30% trattandosi di quota indivisa e non comodamente divisibile. Ridotto a € 630,00/mq.

Valutazione Immobiliare.

a) PECETTO DI VALENZA

	Identificativo	Superficie	Valore €	Stima €
1	EDIFICIO IN PECETTO	232	630	146.160,00
2	Riduzione se vendita in tempi certi (1 anno) 15%			21.924,00
3	Ridotto a			124.236,00
4	QUOTA DI PERTINENZA 50%			62.118,00

b) VALENZA

Per quanto concerne l'unità immobiliare in Valenza si evidenzia l'obsolescenza del fabbricato e l'attuale utilizzo quale laboratorio che comporta oneri di modifica per riutilizzo quale abitazione civile. L'adeguamento alla normativa attuale quale laboratorio ed attività produttiva risulta antieconomica sia per l'ubicazione che per i costi di adeguamento.

Considerata l'attuale grado di manutenzione, i costi prevedibili di ristrutturazione e la modestissima richiesta di unità immobiliare di simile tipologia sul mercato di Valenza, si stima in € 300,00/mq. il valore unitario quale base di vendita

Valutazione Immobiliare.

	Identificativo	Superficie	Valore €	Stima €
1	UNITA' IN VALENZA	62	300	18.600,00
2	Riduzione se vendita in tempi certi (1 anno) 15%			2.790,00
3	Ridotto a			15.810,00

Tanto lo scrivente ha ritenuto di relazionare a compimento dell'incarico che qui rassegna.

Alessandria li 20/02/2023

Il consulente



