

Andrea Carbone

Architetto

Cascina Albarella n. 4, 15050 Sarezzano (AL) - C.F. CRBNDR72S14F205T – P.IVA 00075148882

Tel. 0131 862103 mobile 393 5654780 - Email archi.andreacarbone@gmail.com - PEC andrea.carbone@archiworldpec.it

OCC ALESSANDRIA

Procedimento N. 38/2023 del Registro degli Affari

ex. Art. 9 d.m. n. 202/2014 per MUSIO ALESSANDRO (C.F. MSULSN62R22L219C)

Gestore della crisi: Dott. Giuseppe BALZA

Perito: Arch. Andrea CARBONE

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI E MOBILI

INDICE

1 – Incarico	pag. 3
2 – Mandato	pag. 3
3 – Descrizione dei beni	pag. 4
4 - Descrizione e dati dei beni	pag. 5
5 – Criteri di stima	pag. 7
6 – Valutazione dei beni	pag. 8
7 – Conclusioni	pag. 9
8 – Allegati	pag. 9

1 - INCARICO

Mediante comunicazione in data 11 marzo 2024 il Dott. Giuseppe BALZA, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano, con Studio in Corso Montebello n. 1/A a Tortona (AL), in qualità di Gestore della Crisi, disponeva la nomina allo scrivente Arch. Andrea CARBONE, C.F. CRBNDR72S14F205T, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Alessandria al N. 828, con studio tecnico in Sarezzano (AL), Cascina Albarella n. 4, in qualità di Perito Estimatore, mediante incarico professionale firmato.

2 - MANDATO

Oggetto dell'incarico è la valutazione del compendio immobiliare e di un autoveicolo in capo al Sig. Alessandro MUSIO (c.f. MSULSN62R22L219C).

L'incarico prevede l'attività valutativa dei beni suddetti e la conseguente redazione della relativa relazione peritale di stima.

SVOLGIMENTO DEL MANDATO: il sottoscritto procedeva da subito al reperimento della documentazione catastale ed ipocatastale (visure e planimetrie) presso l'Agenzia delle Entrate.

Dall'analisi catastale nazionale risultano intestati alla persona fisica con codice fiscale MSULSN62R22L219C n. 3 immobili nel Comune di San Salvatore Monferrato (AL) ed un autoveicolo marca Volkswagen modello Passat.

In data 29 marzo 2023 alle ore 10:30, previo accordo con il Sig. Musio, il sottoscritto effettuava il sopralluogo degli immobili, verificandone lo stato, rilevandone le misurazioni ed un rapporto fotografico dettagliato, visionava l'automobile con relativo chilometraggio ed ottenendo una copia del libretto del mezzo stesso.

Nei giorni seguenti lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali al tavolo, analizzando i dati reperiti durante il sopralluogo congiuntamente a quelli ottenuti dall'AE di Alessandria.

3 - ELENCO BENI E FORMAZIONE LOTTI

Dall'analisi svolta e per una miglior comprensione delle stime, lo scrivente opta per la suddivisione dei beni in lotti, come di seguito dettagliato.

Dall'indagine catastale (visura nazionale) sono risultati intestati al Sig. Musio i seguenti beni immobili, tutti situati nel catasto fabbricati (NCEU) del Comune di San Salvatore Monferrato.

LOTTO 1

- LABORATORIO in Via E. Amisano n. 28 scala A primo piano sottostrada con cantina individuato al NCEU Foglio 22 Particella 2405 Subalterno 27, cat. C3, Classe 2, consistenza mq 95, superficie mq 115, rendita € 250,22.

LOTTO 2

- APPARTAMENTO in Via F. Cavalli n. 55/57 piano 3 con cantina al piano S1,
- individuato al NCEU Foglio 19 Particella 585 Subalterno 34, cat. A2, Classe 2, Consistenza vani 3,0, superficie mq 78, rendita € 247,90.

LOTTO 3

- AUTORIMESSA in Via F. Cavalli n. 57 piano T, individuato al NCEU Foglio 19 Particella 585 Subalterno 1, cat. C6, Classe 5, consistenza mq 15, superficie mq 19, rendita € 51,53.

Dalla visura nominativa al PRA, ufficio Provinciale di Alessandria, risulta intestata un'unica autovettura al Sig. Musio:

LOTTO 4

- VETTURA targata EN851DX, marca Volkswagen, modello Passat Var. Bs 2.0 TDI 4mot Highline BMT, 5 porte (familiare), immatricolata in data 31/07/2012 ad uso "privato trasporto di persone", cilindrata 1968 cc, cambio meccanico a 6 rapporti, potenza 103 KW (140) CV, Euro 5, carburante "gasolio", unico proprietario, Km 282.629 alla data del sopralluogo.
Si evidenzia che il Sig. Musio utilizza l'auto per lavoro.

4 - DESCRIZIONE E DATI DEI BENI

LOTTO 1 - LABORATORIO in Via E. Amisano n. 28

L'immobile si trova in condominio composto da n. 5 piani fuori terra e 2 seminterrati, più precisamente è posto al primo piano seminterrato, con affaccio anord-est. L'ingresso pedonale principale al condominio avviene dal seminterrato che affaccia sulla pubblica Via E. Amisano al civico n. 28 (nord-est). L'ingresso pedonale secondario al condominio avviene dalla corte privata posta al piano terra (lato nord-ovest).

L'immobile in oggetto gode di un ulteriore ingresso diretto esclusivo dal terrazzo condominiale. Dal vano scala si accede alle cantine nel piano seminterrato inferiore, ove si trova un accessorio diretto non comunicante con il laboratorio, a destinazione cantina.

Composizione dell'immobile: ingresso, ufficio, laboratorio con in angolo una zona con pareti vetrate rimovibili, doppi servizi con rispettivi antibagni, un ulteriore servizio (piccolo bagno) non comunicante ed avente accesso diretto dal vano scala.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di MUSIO Alessandro - Piena proprietà

L'edificio è stato costruito nel 1990

Altezza utile interna m. 3,00

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Esito visura ipotecaria: NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

LOTTO 2 - ALLOGGIO in Via F. Cavalli n. 55

L'immobile si trova in condominio composto da n. 3 piani fuori terra e 1 seminterrato, con 2 vani scala ai civici n. 55 e 57, più precisamente è posto al secondo piano mansardato.

L'ingresso pedonale avviene dal seminterrato che affaccia sulla pubblica Via F. Cavalli al civico n. 55 (nord). Il vano scala è dotato di ascensore.

Composizione dell'immobile: ingresso su zona soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, 4 balconi di modesta entità.

Dal vano scala si accede alle cantine nel piano seminterrato, ove si trovano le cantine di proprietà esclusiva, adiacenti e comunicanti internamente tra di loro.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di MUSIO Alessandro - Piena proprietà

L'edificio è stato costruito nel 1997

Altezza media utile interna circa m. 2,50

Stato di manutenzione generale: buono

Esito visura ipotecaria: NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

LOTTO 3 - AUTORIMESSA in Via F. Cavalli n. 57

L'immobile si trova in condominio composto da n. 3 piani fuori terra e 1 seminterrato, con 2 vani scala ai civici n. 55 e 57, più precisamente è posto al seminterrato con accesso diretto dalla pubblica via Amisano.

L'autorimessa è dotata di illuminazione e di apertura automatizzata.

Composizione dell'immobile: unico vano per ricovero auto.

Lestradosso della soletta è a destinazione terrazzo di altra proprietà.

Le murature interne presentano forti segni di infiltrazioni d'acqua.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di MUSIO Alessandro - Piena proprietà

L'edificio è stato costruito nel 1997

Altezza media utile interna circa m. 2,20

Stato di manutenzione generale: insufficiente

Esito visura ipotecaria: NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

LOTTO 4 - AUTOVETTURA targa EN581DX

L'automobile si trova in discrete condizioni, la carrozzeria presenta alcune ammaccature, stato di consumo delle gomme, interni mediamente usurati, alto il chilometraggio che rasenta i 283.000 chilometri in circa 11 anni e mezzo di vita.

Il bene è intestato a MUSIO Alessandro - Piena proprietà

Marca: Volkswagen

Modello: Passat Var. Bs 2.0 TDI 4mot Highline BMT, 5 porte (familiare)

Immatricolazione: 31/07/2012 Uso:

“privato trasporto di persone”

Cilindrata: 1968 cc.

Cambio: meccanico (manual) a 6 rapporti

Potenza: 103 KW (140) CV, Euro 5

Alimentazione: carburante “gasolio”

Passaggi: unico proprietario

Chilometraggio: Km 282.629 alla data del sopralluogo (29 marzo 2024).

5 - CRITERI DI STIMA

La valutazione dei beni immobili si basa sulla considerazione dei valori medi di mercato reperito tramite agenzie immobiliari in loco, vendite similari effettuate in zona nonché dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La valutazione dell'autovettura si basa sui valori ufficiali espressi da Eurotax e Quattroruote, in considerazione dello stato manutentivo, del chilometraggio e dell'età del veicolo.

6 - VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto indicato al precedente punto 5, l'estimatore scrivente valuta i beni oggetto di perizia come segue:

LOTTO 1 (Laboratorio) – Zona semicentrale - si stabilisce il valore a mq di € 450,00 come media ponderata tra i valori OMI (residenziale minimo €/mq 570,00 – massimo €/mq 760,00), i valori medi di mercato per immobili simili, l'effettivo stato di conservazione e relativi difetti del bene stesso.

Valore del Lotto 1: $\text{mq } 115 \times \text{€/mq } 450,00 = \text{€ } 51.750,00$.

LOTTO 2 (Alloggio) – Zona suburbana - si stabilisce il valore a mq di € 570,00 come media ponderata tra i valori OMI (residenziale minimo €/mq 475,00 – massimo €/mq 670,00), i valori medi di mercato per immobili simili, l'effettivo stato di conservazione e relativi difetti del bene stesso.

Valore del Lotto 2: $\text{mq } 78 \times \text{€/mq } 570,00 = \text{€ } 44.460,00$.

LOTTO 3 (Autorimessa) – Zona suburbana - si stabilisce il valore a mq di € 420,00 come media ponderata tra i valori OMI (residenziale minimo €/mq 360,00 – massimo €/mq 540,00), i valori medi di mercato per immobili simili, l'effettivo stato di conservazione e relativi difetti del bene stesso.

Valore del Lotto 3: $\text{mq } 19 \times \text{€/mq } 420,00 = \text{€ } 7.980,00$.

LOTTO 4 (Autovettura) – si stabilisce il valore dell'autovettura in base alla media ponderata tra i valori di vendita a privato e a concessionario richiesto a Quattroruote e ad Autobiz (Eurotax), indicando targa, dati del veicolo, chilometraggio.

Calcolo: valore medio $\text{€ } (2.650,00 + 4.060,00 + 5.990,00 + 5.950,00) : 4 = \text{€ } 4.662,50$ con riduzione per stato conservativo del 15%.

Valore del Lotto 4: $\text{€ } 4.662,50 - 15\% = \text{€ } 3.960,00$.

Per la presente valutazione dei beni sono state considerate le particolari condizioni degli stessi, principalmente la loro natura, posizione e stato di conservazione ed usura o degrado.

Per una maggior comprensione di quanto sopra si rimanda alla consultazione degli allegati.

7 - CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso lo scrivente espone il valore complessivo dei beni intestati al Sig. Alessandro MUSIO, stimando:

- Lotto N. 1 (laboratorio) in € 51.750,00;
- Lotto N. 2 (appartamento) in € 44.460,00;
- Lotto N. 3 (Autorimessa) in € 7.980,00;
- Lotto N. 4 (Vettura) in € 3.960,00;
- per un totale complessivo di € 108.150,00.

8 - ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Visure catastali ed ipocatastali con estratto di mappa e planimetrie immobili -

Visura al PRA e preventivo Quattroruote

Il tecnico incaricato, ritenuto di aver svolto compiutamente l'incarico conferitogli, trasmette la presente con ossequia.

Sarezzano, li 16 aprile 2024

IL PERITO ESTIMATORE

(Arch. Andrea CARBONE)

