

GEOM. SAGLIBENE DI NOTO GIUSEPPE

Via Vittorio Veneto n. 151

15033 Villanova Monferrato (AL)

Telefono: 338/8747960

e-mail: studiosaglibene@gmail.com

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

**del p.ù probabile valore di mercato dell'alloggio posto al piano primo dell'immobile sito
nel Comune di Casale Monferrato (AL) – Corso Indipendenza n. 32**

Committente

Avv. Castelli Marina in qualità di curatore dell'eredità giacente di '



Casale Monferrato, 05/06/2024

Geom. Saglibene di Noto Giuseppe

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'alloggio posto al piano secondo e della cantina posta piano interrato, dell'immobile sito nel comune di **Casale Monferrato (AL)**, **Corso Indipendenza n. 32** facente parte del "Condominio Indipendenza"

COMMITTENTE

Avv. Castelli Marina con studio in Casale Monferrato in via Vigliani n. 36 in qualità di curatore dell'eredità giacente di _____, CF _____, nata a Casale Monferrato (AL) il _____ e deceduta a Casale Monferrato (AL) il _____.

CONSULENTE TECNICO

Geom. Saglibene di Noto Giuseppe nato a Roccapalumba (PA) il giorno 16/08/1977, residente in Villanova Monferrato (AL), Via Vittorio Veneto n. 151, codice fiscale SGL GPP 77M16 H428L, con studio in Villanova Monferrato (AL), Via Vittorio Veneto n. 151, iscritto all'albo dei Geometri di Casale Monferrato al n. 643

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dell'immobile è stata effettuata utilizzando l'**OMI primo semestre dell'anno 2023**

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Geom. Saglibene di Noto Giuseppe con studio in Villanova Monferrato (AL), Via Vittorio Veneto n. 151, iscritto all'albo dei Geometri di Casale Monferrato al n. 643, a seguito dell'incarico ricevuto in data 15/09/2023 dall'avvocato **Castelli Marina** in qualità curatore dell'eredità giacente di _____ di _____ di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'alloggio posto al piano secondo, della cantina posta al piano cantinato e del garage posto al piano terra dell'immobile sito nel comune di Casale Monferrato (AL), Corso Indipendenza n. 32, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 20/03/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata utilizzando l'**OMI relativo al primo semestre dell'anno 2023**

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'unità immobiliare posta la piano secondo, la cantina posta al piano interrato ed il garage posto al piano terra si trovano all'interno dell'immobile ubicato in Casale Monferrato (AL), Corso Indipendenza n. 32 (vedi foto sottostante).



2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo nell'alloggio, nella cantina e nel garage, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Alloggio pos.o al piano secondo dell'immobile sito nel Comune di Casale Monferrato (AL), Corso Indipendenza n. 32, con annessa cantina, posta al piano seminterrato, censito al foglio 32, particella 3442, sub. 5 (catasto fabbricati)

Garage posto al piano terra dell'immobile sito nel Comune di Casale Monferrato (AL), Corso Indipendenza n. 32, censito al foglio 32, particella 3443, sub. 11 (catasto fabbricati)

4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE

Comune: CASALE MONFERRATO (AL)
Indirizzo: Corso Indipendenza n. 32

Quote di proprietà:

(_____, nata a Casale Monferrato (AL) il _____, CF _____)

Dati catastali:

Alloggio con annessa cantina - Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 3442, sub. 5 – categoria A2 – classe 03 – consistenza 6 vani – rendita 697,22 euro

Garage - Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 3443, sub. 11 – categoria C6 – classe 05 – consistenza 15,00 mq – rendita 49,58 euro

Descrizione dell'immobile e confini:

l'alloggio posto al piano secondo e la cantina posta al piano interrato fanno parte di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito negli anni cinquanta.

Il garage è posto all'interno di bassi fabbricati staccati rispetto all'edificio principale ed è stato costruito negli anni 60

Gli elementi portanti sono i seguenti:

per l'alloggio e la cantina: struttura in cemento armato, muratura di tamponamento, solai in laterocemento, tetto a padiglione con struttura portante in cemento armato e manto di copertura in tegole di cotto.

Per il garage: struttura in cemento armato, muratura di tamponamento, solai in laterocemento, tetto piano con struttura portante in cemento armato.

Le porzioni oggetto di stima sono:

- appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo, di superficie lorda pari a mq 115,00 circa
- cantina, posto al piano interrato, di superficie lorda pari a mq 14,00 circa
- garage, posto al piano terra, di superficie lorda pari a 15,00 mq

L'appartamento è composto da:

- ingresso/corridoio
- soggiorno
- cucina
- n. 3 camere
- n. 1 bagno

Le pareti sono totalmente intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti sono in graniglia di marmo e parquet entrambi di buona fattura. L'unico vano ad essere in condizioni non accettabili è il bagno

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto, escludendo il bagno, è in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Gli infissi in legno, dotati di vetro singolo, sono in buono stato di conservazione.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, rispondenti alle vigenti normative.

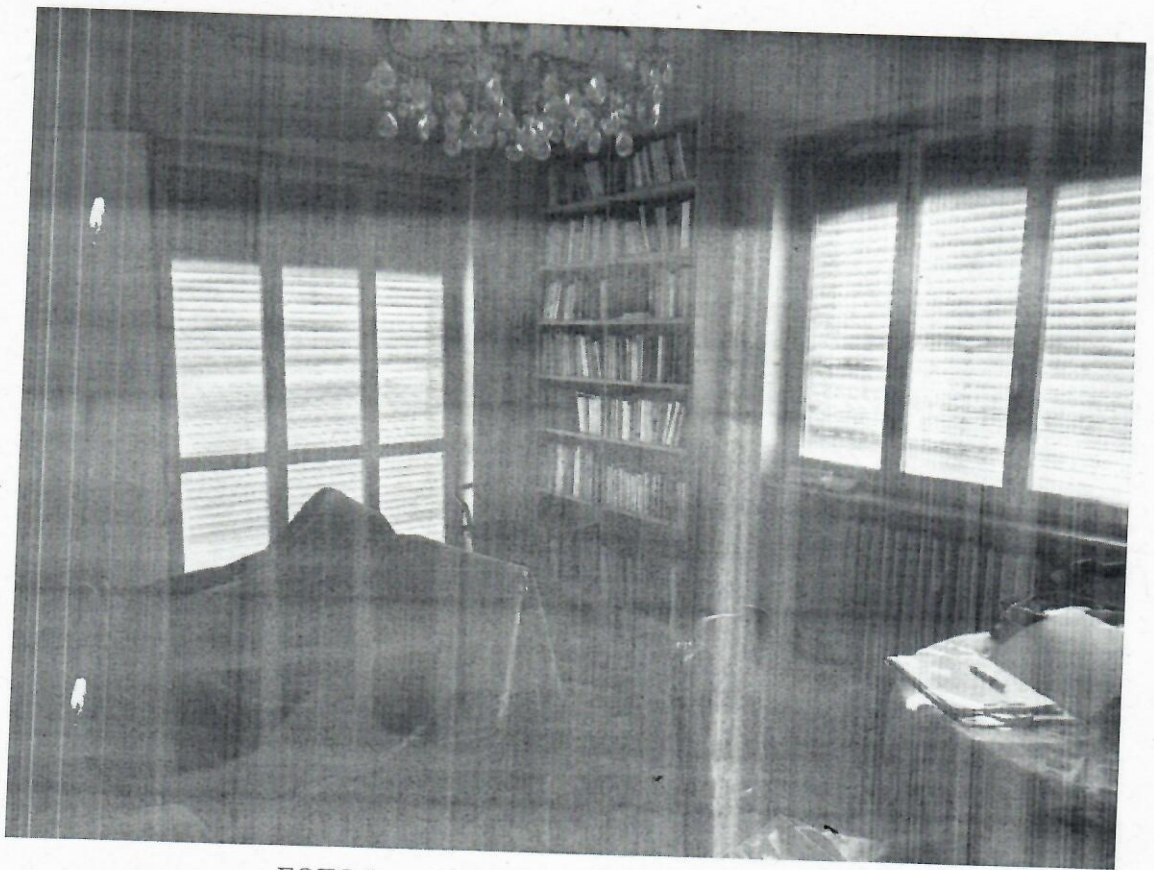


FOTO 1 – alloggio – piano secondo – camera



FOTO 2 – alloggio – piano secondo – camera



FOTO 3 – alloggio - piano secondo – bagno

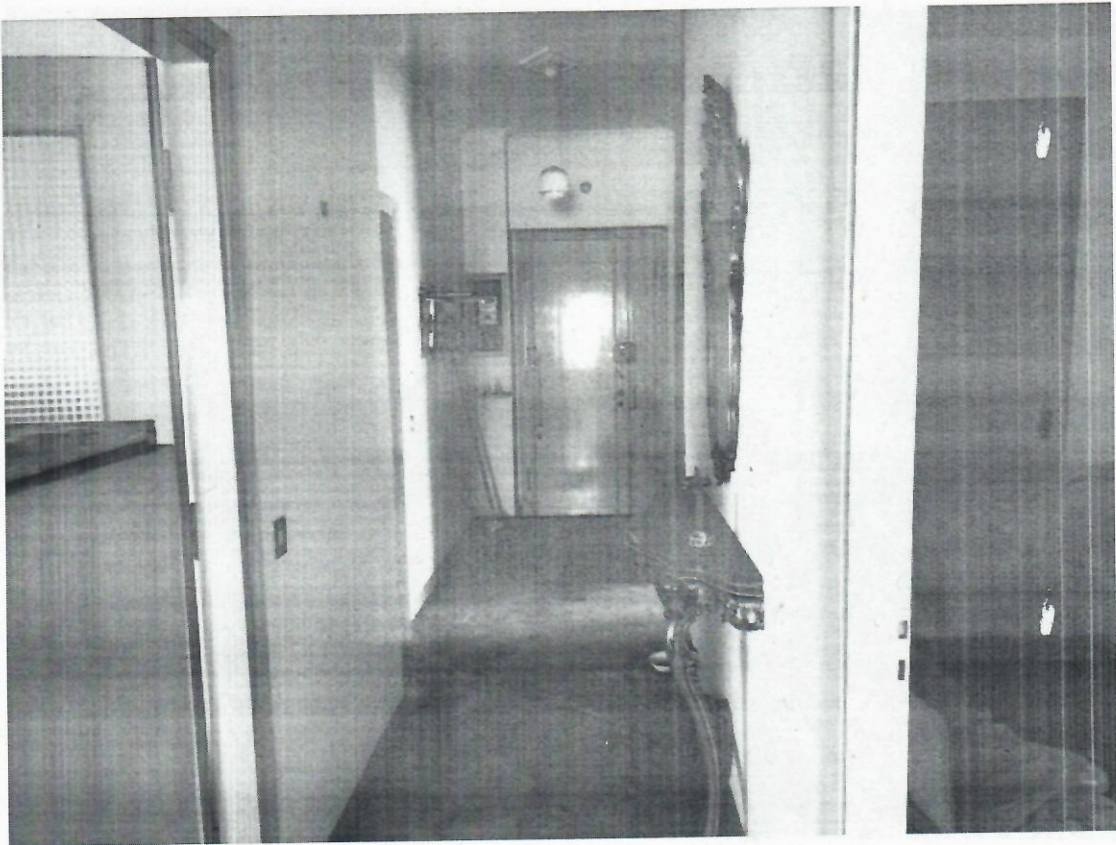


FOTO 4 – alloggio – piano secondo – ingresso/corridoio

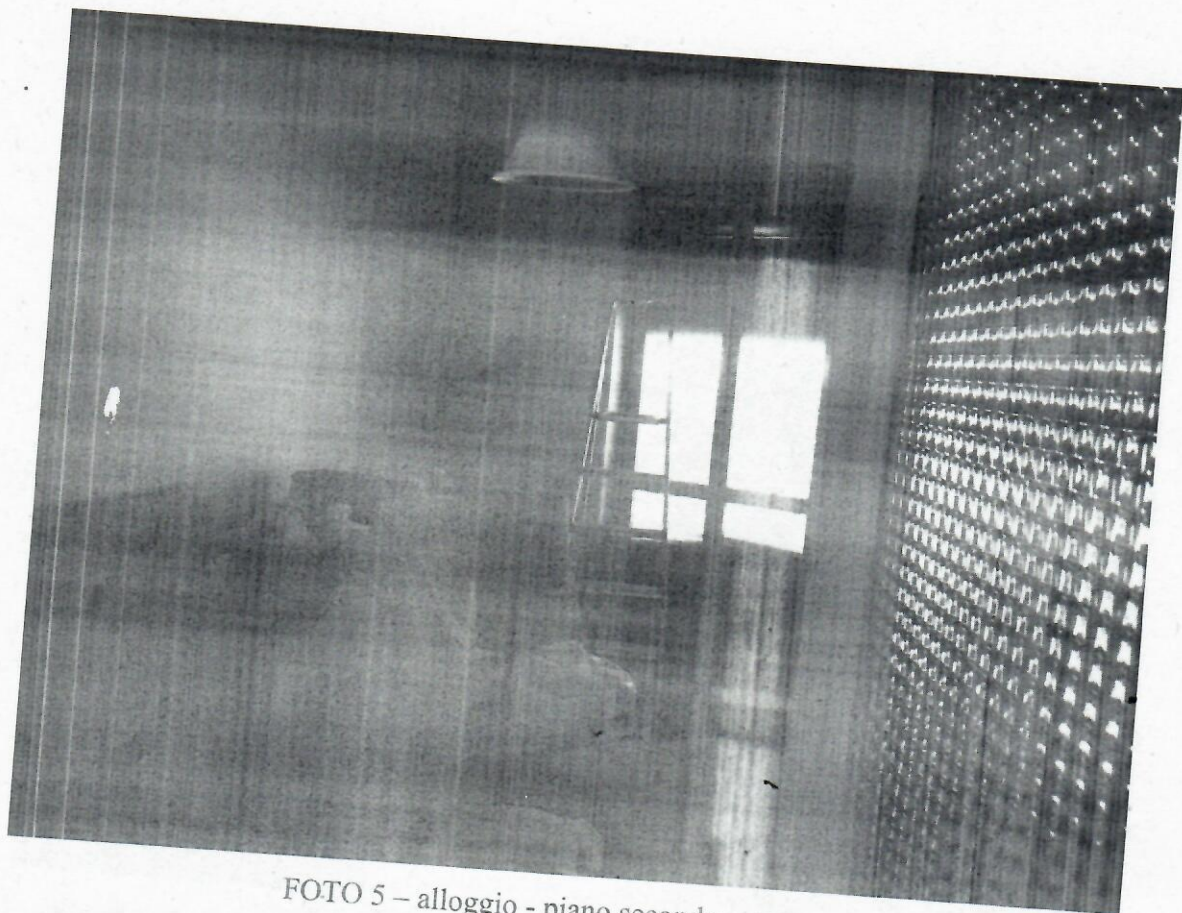


FOTO 5 – alloggio - piano secondo – camera



FOTO 6 – alloggio - piano secondo – soggiorno



FOTO 7 – alloggio - piano secondo – cucina

5. REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile risulta edificato tramite la seguente pratica comunale:

- CONCESSIONE N. 3 DEL 14/01/1956

6. REGOLARITA' CATASTALE

Dal punto di vista catastale, a seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territoriale di Alessandria di scheda planimetrica catastale riferita all'unità immobiliare e di una sua puntuale verifica sul luogo, si rileva quanto riportato in corrispondenza del punto "regolarità urbanistica".

7. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato una ricerca sul sito dell'Agenzia delle Entrate - tabella OMI (vedi tabella allegata)

| Area_territoriale/regione | Prov | Comune_a/Comune_coeez | Comune_a/Comune_d/strada | Zona | Link/clona | Cod_p | Descr_fascinato | Stato_prev/compr_min | Compr_max | Sup_NL_cc/loc_min | Lot_max | Sup_NL_cc |
|---------------------------|------|-----------------------|--------------------------|------------|------------|-----------|-----------------|----------------------|-----------|-------------------|---------|-----------|
| NORD-OVEST | AL | 1006039 AZS* | 8885 | CASALE MIB | B1 | AL0000064 | 20 Al.teatro | NORMALE P | 600 | 960 L | 2,7 | 10 L |
| NORD-OVEST | AL | 1006039 AZS* | 8885 | CASALE MIB | B1 | AL0000065 | 13 Box | NORMALE P | 500 | 880 L | 3,8 | 5 L |
| NORD-OVEST | AL | 1006039 AZS* | 8885 | CASALE MIB | B1 | AL0000066 | 14 Post auto | NORMALE P | 480 | 850 L | 2,9 | 13 L |
| NORD-OVEST | AL | 1006039 AZS* | 8885 | CASALE MIB | B1 | AL0000068 | 15 Post auto | NORMALE P | 300 | 500 L | 1,8 | 2,8 L |
| NORD-OVEST | AL | 1006039 AZS* | 8885 | CASALE MIB | B1 | AL0000064 | 9 Magazzini | NORMALE P | 650 | 1300 L | 3,8 | 15 L |
| NORD-OVEST | AL | 1006039 AZS* | 8885 | CASALE MIB | B1 | AL0000064 | 5 Negozi | NORMALE P | 550 | 1100 L | 7,8 | 12,1 L |
| NORD-OVEST | AL | 1006039 AZS* | 8885 | CASALE MIB | B1 | AL0000064 | 6 Uffici | NORMALE P | 1000 | 1400 L | 3,8 | 12 L |
| NORD-OVEST | AL | 1006039 AZS* | 8885 | CASALE MIB | B1 | AL0000064 | 10 Laboratori | NORMALE P | 1100 | 1250 L | 1,7 | 1,1 L |
| NORD-OVEST | AL | 1006039 AZS* | 8885 | CASALE MIC | C2 | AL0000044 | 20 Al.teatro | NORMALE P | 500 | 810 L | 2,6 | 10 L |
| NORD-OVEST | AL | 1006039 AZS* | 8885 | CASALE MIC | C2 | AL0000044 | 11 Box | NORMALE P | 300 | 720 L | 1,1 | 1,1 L |
| NORD-OVEST | AL | 1006039 AZS* | 8885 | CASALE MIC | C2 | AL0000044 | 14 Post auto | NORMALE P | 380 | 570 L | 2,1 | 2,6 L |

TABELLA OMI

8. VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

Comune: CASALE MONFERRATO (AL)
 Dati catastali: Fg. 36, part. 3442, sub. 5

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | | | |
|---------------------------------------|------------|--------------|------------------|
| | Sup. lorda | Coefficiente | Sup. comm. |
| Unità principale | 115,00 mq | 100% | 115,00 mq |
| cantina | 14,00 mq | 35% | 4,90 mq |
| Superficie commerciale totale | | | mq 119,90 |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI - abitazioni | | Valore |
|--|--|--------------------|
| Valore minimo OMI (1° semestre 2023) | | 640,00 euro |
| Valore massimo OMI (1° semestre 2023) | | 960,00 euro |
| Valore medio di mercato unitario al mq | | 800,00 euro |

VALORE STIMATO - alloggio con annessa cantina - 76.736,00 euro
(euro novantacinquemilanovecentoventi/00)

Viste le condizioni attuali dell'alloggio, sembra corretto e giusto considerare il più basso valore di mercato

Comune: CASALE MONFERRATO (AL)
 Dati catastali: Fg. 36, part. 3443, sub. 11

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | | | |
|---------------------------------------|------------|--------------|------------|
| | Sup. lorda | Coefficiente | Sup. comm. |
| Box | 12,00 mq | 100% | 12,00 mq |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI - abitazioni | | Valore |
|--|--|--------------------|
| Valore minimo OMI (1° semestre 2023) | | 590,00 euro |
| Valore massimo OMI (1° semestre 2023) | | 880,00 euro |
| Valore medio di mercato unitario al mq | | 735,00 euro |

VALORE STIMATO - box - 7.080,00 euro
(euro ottomilaottocentoventi/00)

Viste le condizioni attuali dell'garage, sembra corretto e giusto considerare il più basso valore di mercato.

9. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Geom. Saglibene di Noto Giuseppe con studio in Villanova Monferrato (AL), Via Vittorio Veneto n. 151, iscritto all'albo dei Geometri di Casale Monferrato al n. 643

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

76.736,00 euro (alloggio con annessa cantina)
(euro settantaseimilasettecentotrentasei/00)

7.080,00 euro (garage)
(euro settemilaottanta/00)

Valori di mercato che possono essere arrotondati nel seguente modo:

- **70.000,00 euro per alloggio con annessa cantina;**
- **7.000,00 euro per garage.**

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Casale Monferrato (AL), 05/06/2024

Il tecnico

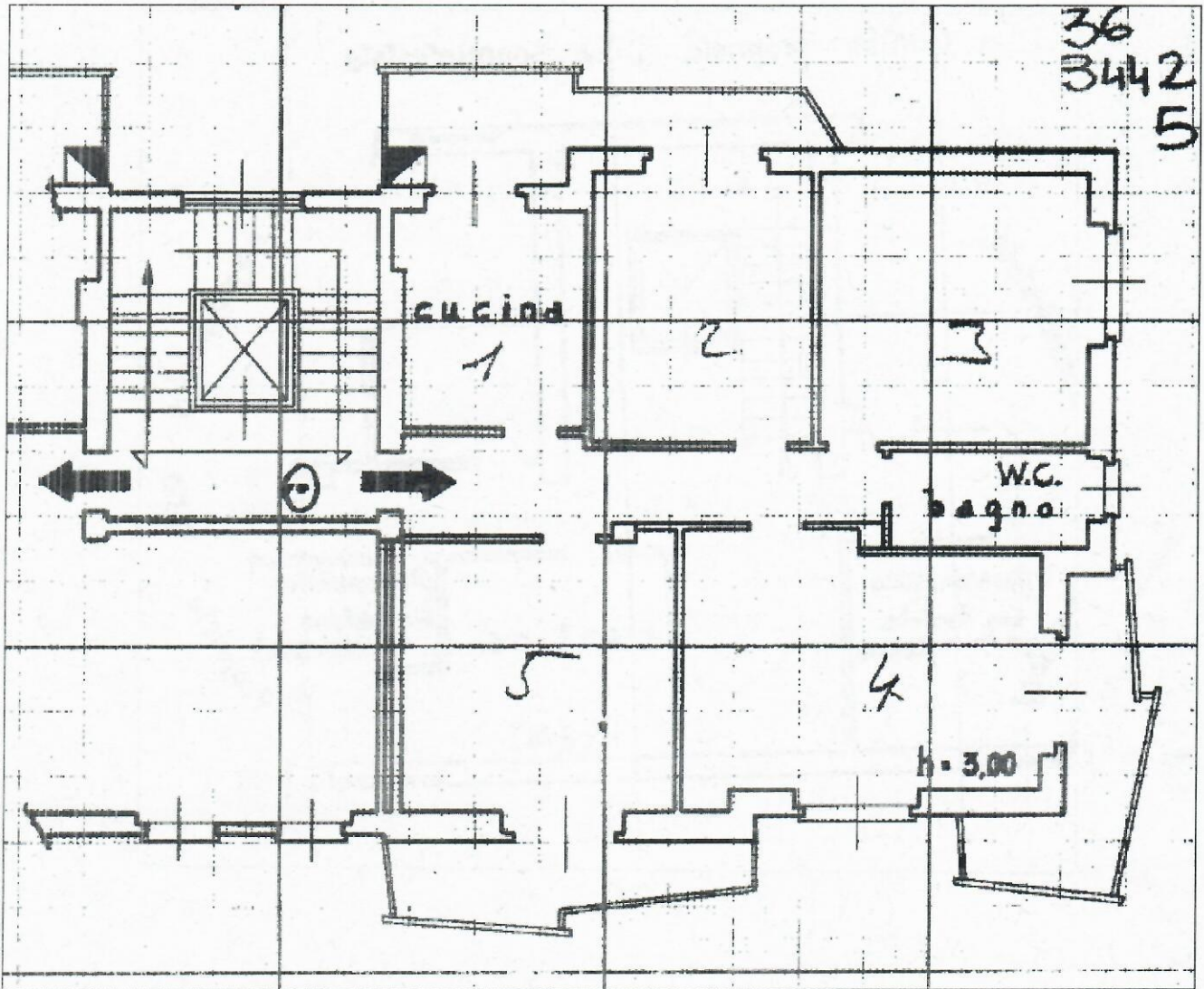
10. ALLEGATI

- 1 - Estratto di mappa
- 2 - Planimetria appartamento + cantina

1 - ESTRATTO DI MAPPA



2 - PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO



2 - PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA

