

**Andrea Carbone Architetto**

Cascina Albarella n. 4, 15050 Sarezzano (AL) - C.F. CRBNDR72S14F205T – P.IVA 00075148882  
Tel. 0131 1921275 mobile 393 5654780 - Email [archi.andreacarbone@gmail.com](mailto:archi.andreacarbone@gmail.com) - PEC [andrea.carbone@archiworldpec.it](mailto:andrea.carbone@archiworldpec.it)

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
Sezione Civile - R.G. 22/17**

Procedimento fallimentare della società:  
**IDEALCASA S.R.L. con sede ad Alessandria (AL) in Via Luciano Raschio n. 49,  
REA AL-238076, codice fiscale e Partita Iva 01342870050**

Giudice Delegato: Dott. MICHELE DELLI PAOLI  
Curatore: Dott.ssa DANIELA MARIA ORTELLI

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ATTUALE**

**Appartamento in via Raschio 49 - 1521 – Alessandria - Piano: quarto - Scala: A e B**

**Foglio: 120 Particella: 1106 Subalterno: 21**

Il sottoscritto Andrea CARBONE, C.F. CRBNDR72S14F205T, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Alessandria al N. 828, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Alessandria al N. 29T, con studio tecnico in Sarezzano (AL), Cascina Albarella n. 4, in qualità di Perito Estimatore, come nominato dal Curatore del Fallimento, avente come oggetto la eventuale rivalutazione dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune censuario di Alessandria al Foglio 120, Particella 1106 Sub 21, in capo alla IDEALCASA SRL, relaziona quanto di seguito.

## **OGGETTO DI INCARICO**

Verifica dell'effettivo più probabile valore di mercato attuale di un immobile il cui valore di stima precedente risale all'anno 2018.

Per i dettagli si rimanda alla perizia di stima del Dott. Luca MENSINI redatta in data 09/03/2018 ed allegata alla procedura.

## **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

### Identificativo corpo:

Abitazione di tipo civile (A2) sito in Alessandria – 15121 via Luciano Raschio 49, scala A e B, piano quarto, con collegamento tramite scala interna al piano quinto (sottotetto). Grande cantina al piano interrato.

### Identificato catastale:

N.C.E.U. del Comune censuario di Alessandria al Foglio 120, Particella 1106 Sub 21

### Quota e tipo di diritto:

1/1 di IDEALCASA SRL Piena proprietà Cod. Fiscale 01342870050

### Confini:

*Appartamento al quarto piano:* a nord sub. 30 e vano scale (sub.7); a est corte comune; a sud corte comune; a ovest corte comune e vano scale (sub.7).

*Sottotetto:* a nord area non praticabile; a est vuoto sul soggiorno; a sud area non praticabile e vuoto su terrazzo; a ovest cavedi ascensore e servizio.

*Cantina:* a nord sub.8; a est sub.2 e sub.6; a sud terrapieno; a ovest terrapieno.

## **VALUTAZIONE PRECEDENTE**

Il Dott. Mensini ha valutato l'immobile a marzo 2018 in € 365.000,00

## PREMESSE DI STIMA

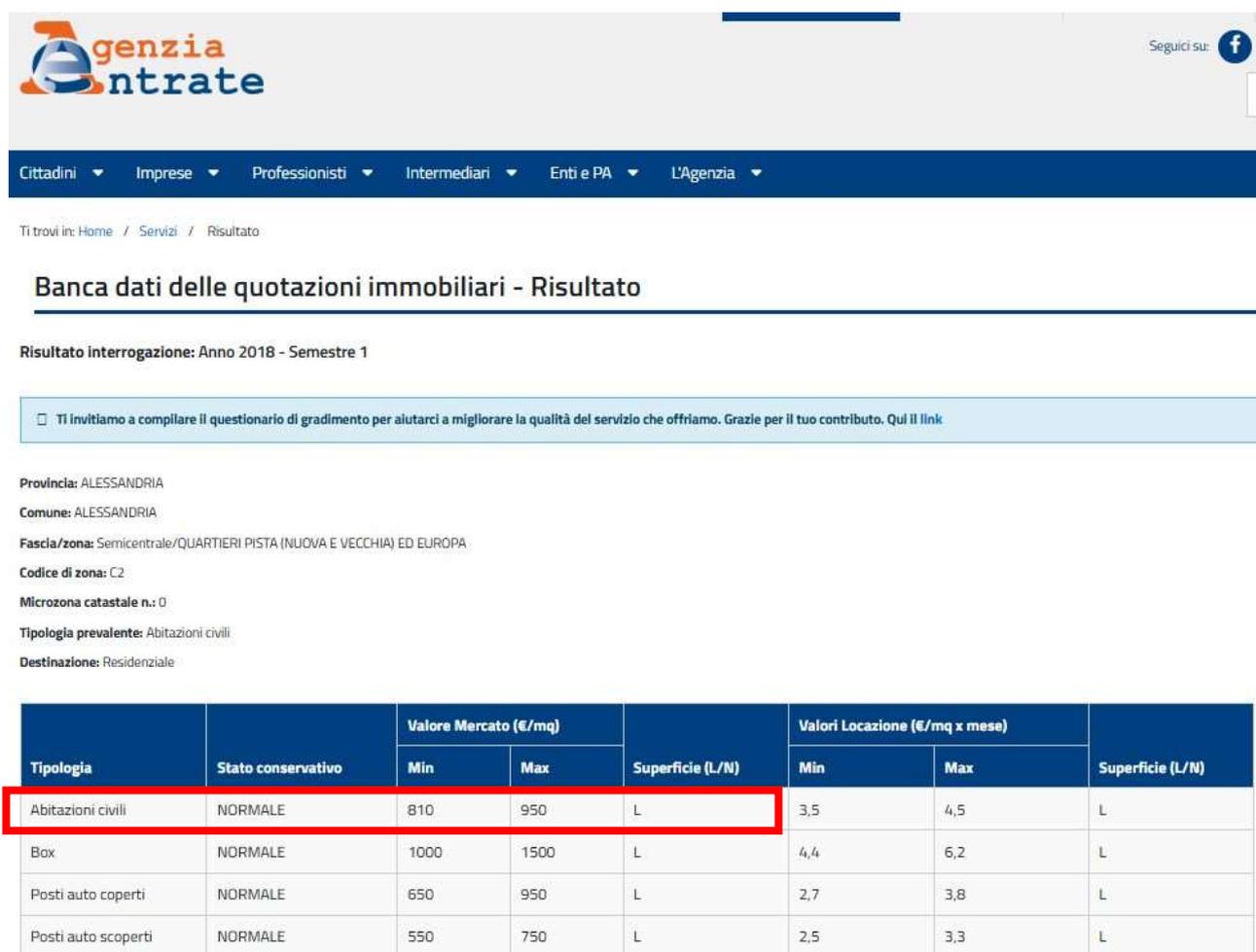
Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo dell'immobile in data 15/11/2024 accompagnato dall'Avv. Lorenzo Canepa.

Dopo aver verificato le condizioni e le documentazioni dell'immobile, il sottoscritto ha confrontato i valori commerciali di mercato per immobili siti in zone analoghe, includendo le quotazioni OMI di mercato del primo semestre 2018 e del primo semestre 2024.

Lo scopo di questa analisi e confronto è finalizzata ad individuare la più probabile percentuale di eventuale riduzione o aumento dei valori commerciali a metro quadrato.

Di seguito si riportano gli estratti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che rispecchia l'effettivo andamento dei valori di mercato per le zone urbane periferiche della città di Alessandria.

### Valori 1° semestre 2018



The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. The main heading is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". Below this, the search criteria are listed: "Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1". A blue box contains a survey invitation: "Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link". The search parameters are: Provincia: ALESSANDRIA, Comune: ALESSANDRIA, Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERI PISTA (NUOVA E VECCHIA) ED EUROPA, Codice di zona: C2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale. A table displays market and rental values for various property types. The row for "Abitazioni civili" is highlighted with a red border.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	810	950	L	3,5	4,5	L
Box	NORMALE	1000	1500	L	4,4	6,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	650	950	L	2,7	3,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	550	750	L	2,5	3,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

**Abitazioni civili in stato conservativo NORMALE: Valore medio €/mq 880,00.**

Valori 1° semestre 2024

The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there is a navigation bar with categories: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. Below this, a breadcrumb trail reads: Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato. The main heading is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". Underneath, it specifies "Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1". A light blue box contains a message: "Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link". Below this, search filters are listed: Provincia: ALESSANDRIA, Comune: ALESSANDRIA, Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERI PISTA (NUOVA E VECCHIA) ED EUROPA, Codice di zona: C2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale. A table displays market and rental values for different property types. The first row, "Abitazioni civili", is highlighted with a red border. Below the table, two footnotes explain the state abbreviations and the market value reference.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L	3,8	5,7	L
Box	NORMALE	620	930	L	3,8	5,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	430	640	L	2,7	3,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	380	570	L	2,5	3,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

**Abitazioni civili in stato conservativo NORMALE: Valore medio €/mq 710,00.**

## CALCOLO VARIAZIONE PERCENTUALE AD OGGI

Dal confronto dei valori si può affermare che la riduzione (X) è la seguente:

$$€ 880 - 710 = € 170,00 \quad \rightarrow \quad 880 : 170 = 100 : X \quad \rightarrow \quad X = (170 \times 100) / 880 =$$

X (riduzione) = 19,31% approssimato al 20%

## STIMA AGGIORNATA DELL' IMMOBILE

Da quanto sopra si può affermare che il valore più probabile di stima dell'immobile in oggetto sia il seguente:

Calcolo riduzione: € 365.000,00 x 20% = € 73.000,00

Valore aggiornato: € 365.000,00 – 73.000,00 = € 292.000,00 approssimato ad € **290.000,00**

Questo è quanto in fede il sottoscritto può riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.

Sarezzano, li 24 dicembre 2024

IL PERITO ESTIMATORE

(Arch. Andrea CARBONE)

