

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE
SITO IN COMUNE DI OVADA,
PIAZZA STURA N.1

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Pietro Di Maio, libero professionista regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Alessandria al n. 2282, con recapito in Bosco Marengo (AL), Via Borgata Donna n.5, per incarico ricevuto dall'Avvocato Massimo Diamanti nell'ambito della procedura di liquidazione controllata, redige la seguente relazione finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato di quanto in oggetto.

Il presente documento è stato redatto sulla base dei dati e delle informazioni disponibili, fornite in occasione del sopralluogo ed agli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso gli uffici competenti.

Presa visione del sito e dell'immobile, eseguiti gli opportuni rilievi necessari a determinare le esatte superfici, effettuate le dovute valutazioni, il sottoscritto relaziona quanto segue.

INTRODUZIONE

La proprietà è stata ispezionata dal Geom. Pietro Di Maio 25 maggio 2025.

Premettiamo che la valutazione parte da un'attenta analisi dei valori di mercato per beni con caratteristiche simili all'immobili in oggetto.

La presente valutazione tende a definire il più probabile valore di mercato, ossia il prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, mettendo in vendita le proprietà e facendo nel migliore dei modi la necessaria promozione della vendita.

Valutazione fatta nel corso del mese di maggio 2025, riferita alla ricerca del valore di mercato più probabile da realizzarsi entro 12 mesi.

SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della valutazione è l'individuazione del valore di mercato ovvero del più probabile prezzo che l'immobile situato in Comune di Ovada, Piazza Stura n.1, potrà realizzare sul mercato tenuto conto che:

- L'immobile è a carattere residenziale;
- L'immobile per le sue caratteristiche non si presta a frazionamento;

IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Ubicazione:

L'immobile è situato nel Comune di Ovada, Piazza Stura n.1.

Descrizione catastale:

L'immobile è così descritto al N.C.E.U. del Comune di Alessandria:

Foglio 18 Particella 143 Sub.21 Cat. A/4 Classe 6 Vani 7 Rendita €379,60.

Descrizione e caratteristiche dell'immobile:

La proprietà è costituita da un alloggio situato al piano primo (2 F.T.) di un più ampio fabbricato di natura condominiale oltre ad un'ampio locale cantina situato al piano sottostrada (1.P.S.) sempre nello stesso fabbricato.

Il fabbricato è inserito nel nucleo storico della Città e si affaccia in parte sulla Piazza Stura ed in parte sulla Via Borgo Di Dentro.

L'alloggio è accessibile tramite l'ingresso principale aperto sulla Piazza Stura che conduce ad un vano scala di dimensioni adeguate e rifinito con cura.

Non è presente l'ascensore.

Il condominio si presenta con buone caratteristiche di finitura e manutenzione così che ad un esame visivo non si sono evidenziate criticità.

Giunti al primo piano, immediatamente sulla destra del pianerottolo, si accede all'unità immobiliare attraverso un portoncino blindato.

Un lungo corridoio disimpegna sulla destra i locali principali – con affaccio sulla Via Pubblica – e sulla sinistra i locali di servizio – prospettanti il cavedio interno del fabbricato.

Troviamo quindi n.4 camere ed una cucina, n.2 bagni ed un locale di sgombero.

I locali sono stati oggetto di una radicale ristrutturazione negli anni 2016/2017 così che ad oggi si presentano in ottimo stato di conservazione dotati di impianti tecnologici moderni ed adeguati alle esigenze abitative con finiture curate e materiali di buona qualità.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano ed è presente una stufa a pellet nel locale cucina.

Molto ampio il locale cantina che ricalca le dimensioni dell'alloggio ed è posto al piano sottostrada immediatamente accessibile dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare è dunque immediatamente fruibile senza la necessità di prevedere alcun intervento.

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La stima del valore commerciale del bene è realizzata con il metodo sintetico – comparativo, avendo lo scrivente rilevato sul mercato immobiliare compravendite paragonabili a quello di cui trattasi.

La valutazione commerciale dell'immobile considera il bene nella propria globalità.

Il valore unitario è riferito al metro quadrato di superficie lorda ed è influenzato in positivo dalla posizione centrale e tranquilla dell'immobile,

dalle caratteristiche di finitura e manutenzione sia del condominio sia dell'unità immobiliare stessa; in negativo dal solo fatto che i due bagni, ricavati nella porzione più interna del fabbricato sono dotati uno di una finestra per tetti ed uno della sola aerazione forzata.

La valutazione tiene conto del fatto che – come detto – i locali sono immediatamente utilizzabili.

L'analisi effettuata ha consentito di individuare quattro annunci immobiliari relativi a beni comparabili per tipologia e condizioni di manutenzione.

Comparabile 1.

Appartamento in Via San Paolo, Centro Storico, Piano Primo c.a., Buone condizioni, mq.75,00, Euro 120.000,00, prezzo per mq. Euro 1.600,00.

Comparabile 2.

Appartamento in Via Roma n.53, Centro Storico, Piano Secondo s.a., Discrete condizioni, mq.110,00, Euro 135.000,00, prezzo per mq. Euro 1.125,00.

Comparabile 3.

Appartamento in Via Cairoli, Centro Storico, Piano Terzo s.a., Ottime condizioni, mq.152,00, Euro 320.000,00, prezzo per mq. Euro 2.105,00.

Comparabile 4.

Appartamento in Via Borgo Di Dentro n.61, Piano Terzo c.a., Buone condizioni, mq.120,00, Euro 220.000,00, prezzo per mq. Euro 1.833,00.

Il prezzo di vendita richiesto riferito al mq. varia da euro 1.125,00 ad euro 2.105,00, il ragionato confronto con gli immobili di riferimento porta a concludere come il nostro, per tipologia, dimensioni, accessibilità e caratteristiche di finitura e manutenzione, sia da posizionare nella fascia intermedia di valutazione considerata.

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni esposte nella presente relazione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle condizioni attuali del mercato immobiliare di riferimento, dei pregi e dei limiti analizzati, si valuta come segue la proprietà immobiliare sita in Ovada, Piazza Stura n.1:

Abitazione al P1° mq. 130,00 x 1.600,00 Euro/mq = Euro 208.000,00

Al fine di adottare un parametro il più possibile corretto sarà necessario tenere in conto di una certa riduzione dell'importo conseguente alla normale trattativa commerciale condotta in fase di vendita definitiva.

In considerazione delle valutazioni sopra espresse, si ritiene che il più probabile valore di realizzo dell'immobile sia quantificabile in

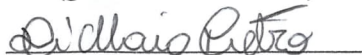
€ 210.000,00 (Duecentodiecimila/00)

Tutto quanto a disimpegno dell'incarico conferitomi.

Alessandria, li 01/07/2025

Il Tecnico

(geom. Pietro Di Maio)





Si allegano:

- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Documentazione fotografica
- N. 4 annunci immobiliari di vendita