

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE via Asilo Raggio 1 Comune di Pozzolo Formigaro (AL)

OGGETTO: *Perizia di Stima
via Asilo Raggio, n.1
Pozzolo Formigaro (AL)*

COMMITTENTE:



LUOGO E DATA: *Milano (MI)
08/01/2025*

REVISIONE: *rev. 00*

SKB Ingegneria srl
Via Lomellina 54 - 20133 Milano
Ing. Ramon Kylyzade
ramon.kylyzade@sbkingegneria.it
cell. 349 741 8047

INDICE

1.	PREMESSA -----	2 -
2.	INDICAZIONI GENERALI -----	3 -
3.	OGGETTO DELLA STIMA E COMPOSIZIONE -----	4 -
3.1	DESCRIZIONE E FINITURE-----	5 -
3.2	ALLEGATO FOTOGRAFICO -----	6 -
4.	CONSISTENZA CATASTALE -----	7 -
5.	GIUDIZIO DI STIMA (VALORE MEDIO DI MERCATO)-----	8 -
6.	ALLEGATI -----	10 -

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Ramon Kylyzade, nato a Sesto San Giovanni (MI) il 25 novembre 1983, C.F. KYLRMN83S25I690E, con studio in Milano, Via Lomellina 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n.29675, avendo ricevuto l'incarico dal **[REDACTED]** in qualità di **[REDACTED]**, di determinare il valore di mercato dei beni in esame, relativo all'immobile di proprietà sito in Pozzolo Formigaro (AL), Via Asilo Raggio 1, e costituito da unità residenziale di n.2 piani fuori terra oltre piano interrato, compiuta una verifica documentale, redige la presente stima.

2. INDICAZIONI GENERALI

La stima tende a determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile sito in Pozzolo Formigaro (AL), Via Asilo Raggio 1, costituito da unità immobiliare adibita a residenza, di due piani fuori terra oltre interrato.

Il criterio di valutazione adottato si basa su parametri tecnici, per comparazione con altri immobili dello stesso tipo e zona, in riferimento ai valori di mercato così come disponibili dall'Agenzia delle Entrate, tenendo in particolare considerazione l'epoca di costruzione dell'edificio, la sua destinazione d'uso, la posizione rispetto al tessuto urbano edificato ed alle infrastrutture di trasporto, e tutte le informazioni raccolte dal sottoscritto o reperite presso la proprietà, finalizzate alla determinazione del valore dell'immobile in esame.

Per una corretta lettura di quanto di seguito riportato, occorre precisare che:

- la presente stima viene redatta tenendo conto della documentazione già in possesso e di quanto si è potuto desumere dagli atti catastali e dall'esame dello strumento urbanistico vigente. Pertanto non sono state approfondite e verificate tutte le eventuali altre condizioni che possono in qualche modo influenzare sul valore dei beni, quali servitù, pertinenze attive e passive, situazione ipotecaria, conformità dell'opera rispetto ai provvedimenti edilizi rilasciati, indagini geologiche a dimostrazione della qualità e della portanza del terreno su cui insiste la struttura prefabbricata in oggetto, ecc. Per tale motivo, nel caso in cui fosse necessario conoscere in modo approfondito il valore di mercato attraverso un'analisi più puntuale dei beni in esame, si rimanda ad una successiva stima sintetica o analitica;
- il calcolo delle superfici è stato effettuato sulla base della planimetria catastale.

3. OGGETTO DELLA STIMA E COMPOSIZIONE

Il bene oggetto della presente stima è ubicato in zona centrale del comune di Pozzolo Formigaro, in area principalmente a destinazione abitativa e pertanto fornita di servizi e di tutti i sottoservizi, ed è costituito da fabbricato di n.2 piani fuori terra oltre piano interrato a destinazione abitativa. La costruzione originaria risale presumibilmente agli inizi del secolo scorso.

L'immobile si affaccia sulla via Asilo Raggio, con accesso diretto da pubblica via.



Vista aerea dell'unità immobiliare

3.1 Descrizione e finiture

Il fabbricato, adibito ad abitazione si sviluppa per una superficie in pianta di circa 25mq e si costituisce di un ambiente a destinazione zona-giorno/cottura al piano terreno, e zona notte al piano primo oltre cantina al piano seminterrato e servizi igienici in area cortilizia comune.

Le condizioni di manutenzione risultano insufficienti, poiché l'immobile risulta in stato di abbandono, venendo così a mancare le opere di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato inoltre non risulta dotato di allacci ai pubblici servizi quali gas, acqua ed elettricità, tuttavia tali sottoservizi sono disponibili e fruibili previa manutenzione.

Le caratteristiche principali dell'unità immobiliare e degli impianti tecnologici vengono in seguito riassunti:

- Coerenze e destinazione:
 - Edificio a destinazione abitativa composto da due piani fuori terra
 - Locale interrato a destinazione cantina/deposito
- Tipologia costruttiva e finiture:
 - Struttura portante in mattoni pieni
 - Serramenti assenti
 - Finiture interne (intonaci e pavimenti) insufficienti
- Impianti
 - Assenti

3.2 Report Fotografico



Vista interna da Via Asilo Raggio



Vista Interna

4. CONSISTENZA CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Basaluzzo, con i dati di seguito riepilogati:

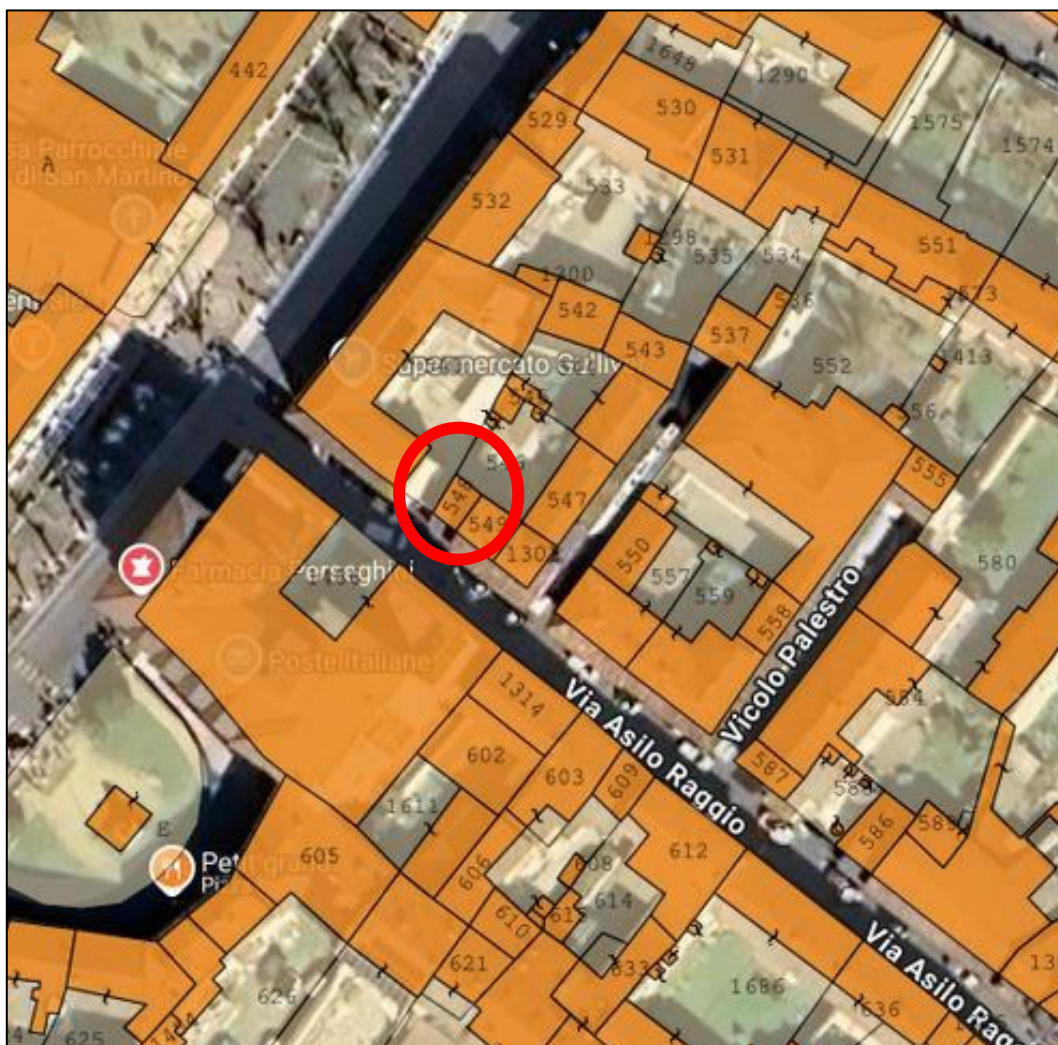
- Sezione Urbana POZ, Foglio 24, Mappale 548, Sub. 0 – Categoria A/4

Le unità immobiliari identificate risultano interamente intestate a:

1. [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà



Estratto di mappa catastale – Sez.Urb POZ - foglio 24

5. GIUDIZIO DI STIMA (VALORE MEDIO DI MERCATO)

5.1 Metodo diretto

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato viene comunemente elaborata per parametri tecnici sulla base delle compravendite di immobili simili per tipologia e zona, nonché da informazioni assunte da tecnici ed operatori del settore praticanti in loco, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare e tenuto conto delle caratteristiche dei beni in esame, del loro grado di vetustà e dello stato di manutenzione.

Il valore unitario di mercato viene applicato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata al lordo delle murature perimetrali e dei divisori interni. Nella determinazione del valore unitario di mercato si tiene conto dei seguenti fattori:

<i>Tipologia fattore</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Coeff.</i>
Posizione all'interno del comune	posizione intermedia / ordinaria	1
Tipologia edificio	Abitazione in disuso	0,7
Tipologia edificio	Locale Cantina	0,25

In merito al valore unitario che viene utilizzato per la valutazione degli immobili oggetto della presente stima, a giustificazione dell'importo assunto, si precisa che, pur utilizzando un criterio parametrico generalmente in uso in campo estimativo, la situazione attuale del mercato immobiliare non permette di stabilire con assoluta certezza il valore di immobili simili.

Occorre inoltre precisare quindi che, non potendo conoscere approfonditamente la possibile presenza di vizi occulti, eventuali difetti degli impianti interrati o sotto traccia e problematiche di varia natura non accertabili durante il sopralluogo, il sottoscritto ritiene opportuno applicare alla stima un deprezzamento pari a circa il 10%.

Pertanto, si riporta la seguente valutazione:

	area lorda	Coefficiente Posizione	Coefficiente Tipologia	Sup. Commerciale	prezzo unitario	prezzo totale
Locale abitazione	50,0	1	0,7	35,0	395 € ¹	13.825,00 €
Locale Cantina	20,0	1	0,25	5,0	395 €	13.975,00 €
Area tot	70,0					15.800,00 €
Deprezzamento e arrotondamenti					- 10% circa	1.580,00 €
Totale complessivo della stima						14.220,00 €

Ai fini del corretto inserimento in una logica di mercato, si ritiene opportuno, coerentemente con i valori di analoghi immobili e di quanto reperibile nelle banche dati a disposizione (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare), applicare un indice di oscillamento del prezzo pari a $\pm 10\%$ al valore medio delle due analisi proposte:

Totale complessivo della stima	Valore ridotto 10%	12.800,00 €
	Valore medio	14.200,00 €
	Valore incrementato 10%	15.600,00 €

Milano 07 Gennaio 2025



¹ Valore minimo per immobili residenziali di II fascia – rif. Borsino Immobiliare Agenzia Entrate

6. ALLEGATI

- n.1 visure catastali
- n.1 planimetrie catastali

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2025

Dati identificativi: Comune di **POZZOLO FORMIGARO (G961) (AL)**

Sez. Urb. **POZ** Foglio **24** Particella **548**

Partita: **670**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **POZZOLO FORMIGARO (G961A)**
(AL)

Foglio **24** Particella **548**

Classamento:

Rendita: **Euro 90,38**

Rendita: **Lire 175.000**

Categoria **A/4^a**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Sez. Urb. **POZ** Foglio **24** Particella **548**

Indirizzo: VIA ASILO RAGGIO n. 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: **39 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **39 m²**

> Intestati catastali

> [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📁 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **POZZOLO FORMIGARO (G961) (AL)**

Sez. Urb. **POZ** Foglio **24** Particella **548**

> **Indirizzo**

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **POZZOLO FORMIGARO (G961) (AL)**

Sez. Urb. **POZ** Foglio **24** Particella **548**

VIA ASILO RAGGIO n. 1 Piano T

Partita: **670**

> **Dati di classamento**

 dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **POZZOLO FORMIGARO (G961) (AL)**

Sez. Urb. **POZ** Foglio **24** Particella **548**

Rendita: **Lire 160**

Categoria **A/4^e**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Partita: **670**

 dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **POZZOLO FORMIGARO (G961) (AL)**

Sez. Urb. **POZ** Foglio **24** Particella **548**

Rendita: **Euro 90,38**

Rendita: **Lire 175.000**

Categoria **A/4^e**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Partita: **670**

> **Dati di superficie**

 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
21/12/1939, prot. n. 000000197

Comune di **POZZOLO FORMIGARO (G961) (AL)**

Sez. Urb. **POZ** Foglio **24** Particella **548**

Totale: **39 m²**

Totale escluse aree scoperte : **39 m²**

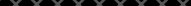
➤ Storia degli intestati dell'immobile






 dall'impianto al 17/12/1984 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Da verificare usufrutt generale (deriva
dall'atto 1)

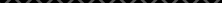
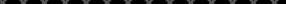
l'impianto meccanografico
(deriva dall'atto 1)

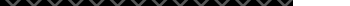
3. 

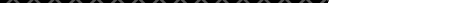
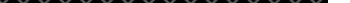

dall'impianto al 17/12/1984 antecedente
l'impianto meccanografico
(deriva dall'atto 1)

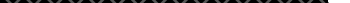
1. **Diritto di Proprietà** (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) di [REDACTED] N. P. [REDACTED] 77717
[REDACTED]
[REDACTED] N. P. [REDACTED] 6881266
[REDACTED]
[REDACTED] N. P. [REDACTED]

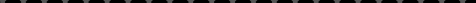



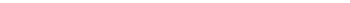


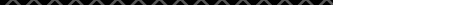






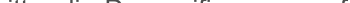


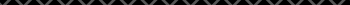



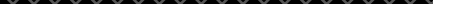
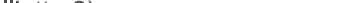
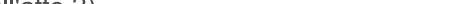
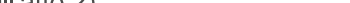





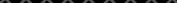
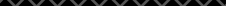
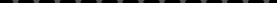




1. **Diritto di:** Da verificare usufruttuario (deriva dall'atto 3)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)



Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
4)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) 11/03/2005 11/03/2005 37755
11/03/2005 11/03/2005 37755
11/03/2005 11/03/2005 37755
11/03/2005 11/03/2005 37755

5. Atto del 27/12/2010 Pubblico ufficiale
 L. 27/12/2010 n. 208
 COMPRAVENDITA Nota
 L. 27/12/2010 n. 208

Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/01/2025
Ora: 19:16:41
Numero Pratica: T52544/2025
Pag: 4 - Fine

➤ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

📅 [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

Visura telematica

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

POZZOLO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
IN DECRETI LEGGE 13 APRILE 1930 (R. 1031)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 247013
Comune Pozzolo Formigaro Ditta Cervi Anna Maria fu Innocenzo
Via Arilo Raggio v.d. Dall'Acqua
Il Segnato cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

COMUNE
di POZZOLO FORMIGARO
Tabelle di ricambio
DELLA
SCHEDA NUMERO
247013

AVVERTENZA: Il presente
tabelle deve essere compilata e
messa dal dichiarante sulla plani-
metria (ridimensionata se non in-
conformi) documentata con la pre-
sente scheda) da presentarsi al
comitato dell'Ufficio F del M. D. L.
il 12 aprile 1930-XVII, n. 862.

Alleg. B n. 1850
di R. 1850

cortile comune

Munglio Vittorio fu Recco



P. Falgo Giuseppe fu Lorenzo

p. rialz.

Alleg. B n. 1850
di R. 1850

Via Arilo Raggio



p. femint.

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da
geom. Domenico Capella
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Verona

Data 30/11/1939 XVII Firma [Signature]