

IVANO MARENCO ARCHITETTO

Via Biorci, 7
15011 - ACQUI TERME (AL)
Partita IVA: 01922270069
Codice fiscale: MRNVNI72T08A052L
Telefono: +39.392.9542538
Cellulare: +39.392.9542538
e-mail: studio@ivanomarencoarchitetto.it
www.ivanomarencoarchitetto.it



PERIZIA DI STIMA ANALITICA
del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Alessandria (AL)

Committente

Dott.sa Maria Giovanna Cavallero

Acqui Terme, 20 maggio 2022

Architetto Ivano Marengo

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Architetto Ivano Marengo**, con studio in Acqui Terme (AL), Via Biorci n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Alessandria al n. 719, assicurato con la compagnia Lloyd's Insurance Company S.A., polizza n. A121C474347-LB, con scadenza in data 21/02/2023, a seguito dell'incarico ricevuto in data 14 ottobre 2021 da **Cavallero Maria Giovanna nella qualità di commissario liquidatore della CEDEC Società Cooperativa in liquidazione coatta C.F. 02147320069** di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Alessandria (AL), si è recato in sopralluogo allo stesso, 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 tre sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti in data 23 marzo 2021, 20 ottobre 2021 e 5 maggio 2022.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si sono reperiti dati sul mercato locale.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Alessandria (AL), frazione San Michele, Via Osvaldo Remotti.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

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

1) Immobile sito in Comune di Alessandria (AL), frazione San Michele, Via Osvaldo Remotti, censito al foglio 60, particella 910, particella 998, particella 999, particella 1000, particella 1001 sub. 4, particella 1001 sub. 8, particella 1001 sub. 9, particella 1001 sub. 10, particella 1001 sub. 11, particella 1001 sub. 12, particella 1001 sub. 13, particella 1001 sub. 14, particella 1001 sub. 15, particella 1001 sub. 16, particella 1001 sub. 17, particella 1001 sub. 18, particella 1001 sub. 19, particella 1001 sub. 20, particella 1001 sub. 21, particella 1001 sub. 22, particella 1001 sub. 23, particella 1001 sub. 24, particella 1001 sub. 25 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Descrizione dell'edificio:

Trattasi di palazzina residenziale di tre piani fuori terra più sottotetto agibile, costituita da n°10 UI residenziali con annesso cantine e n° 9 box auto di varie dimensioni.

Zona di ubicazione dell'edificio:

Alessandria zona San Michele, in prossimità casello autostradale "Alessandria ovest" - A21 e A26.

Quote di proprietà:

CEDEC società cooperativa (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 910, consistenza 44 m², zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 998, consistenza 382 m², zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 999, consistenza 582 m², zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1000, consistenza 101 m², zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 4, cat. C/6, classe 2, consistenza 14 m², rendita € 17,35, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 8, cat. C/6, classe 3, consistenza 16 m², rendita € 23,96, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 9, cat. C/6, classe 3, consistenza 19 m², rendita € 28,46, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 10, cat. C/6, classe 3, consistenza 16 m², rendita € 23,96, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 11, cat. C/6, classe 3, consistenza 17 m², rendita € 25,46, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 12, cat. C/6, classe 3, consistenza 15 m², rendita € 22,47, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 13, cat. C/6, classe 3, consistenza 32 m², rendita € 47,93, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 14, cat. C/6, classe 3, consistenza 32 m², rendita € 47,93, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 15, cat. C/6, classe 3, consistenza 19 m², rendita € 28,46, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 16, cat. A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 193,67, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 17, cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 258,23, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 18, cat. A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 193,67, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 19, cat. A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 193,67, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%

- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 20, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani , rendita € 355,06, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 21, cat. A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani , rendita € 225,95, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 22, cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani , rendita € 258,23, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 23, cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani , rendita € 258,23, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 24, cat. A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani , rendita € 225,95, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%
- Catasto Fabbricati, foglio 60, particella 1001, sub. 25, cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani , rendita € 258,23, zona urbanistica Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe di cui all'art.37 delle N.T.A. per il 100%

Descrizione dell'immobile e confini:

Il sedime ove trova posto il fabbricato è costituito dai mappali contigui 999,1000 e 1001 del foglio 60 del comune di Alessandria. Essi confinano come segue:

Nord: mappale 956

Est: mappale 46

sud: mappale 907

Ovest: 906

Sono di proprietà anche i mappali contigui 998,910 che non risultano edificati, e confinano come segue:

Nord: mappali:637,642,634,906

Est: mappali 908,909

Sud: mappale 802

Ovest: mappale 53

Stato di conservazione e manutenzione:

Necessita di modesti ripristini nelle finiture esterne dovuti all'abbandono e alla mancanza di manutenzione ordinaria.

Impianti tecnologici dell'edificio:

Impianto idrosanitario normale. Non sono presenti (verosimilmente mai installati) sanitari e rubinetterie con esclusione dei piatti e miscelatori docce che risultano di modesta qualità.

Impianto elettrico da completare. Mancano parti delle dorsali interne, dei frutti e dei quadri interni alle singole UI.

Impianto termico completo con esclusione dei corpi scaldanti (previsti radiatori) E' presente la caldaia ancora nuova. E' necessaria la verifica delle caratteristiche tecniche dell'impianto al fine di un possibile necessario adeguamento alla luce delle recenti normative.

Impianto solare termico. E' presente un impianto solare termico per ACS.

Finiture dell'edificio:

Finiture esterne di qualità corrente per il periodo; sono necessari alcuni ripristini in particolare i frontalini dei balconi ed alcuni tratti del cornicione.

Finiture interne qualità corrente per il periodo. E' necessaria la tinteggiatura interna completa. Potrebbero rendersi necessari alcuni ripristini di intonaco.

I Locali di sgombero sottotetto (annessi ai locali delle UI al piano secondo) sono al grezzo e privi di scala per raggiungerli.

Non sono presenti gli infissi interni. Alcuni portoncini blindati sono ancora da montare.

Gli infissi esterni sono in legno spessore mm 68 con vetrocamera mm 18 doppio vetro. Risultano in buono stato di conservazione con eccezione di alcuni in particolare nel battente inferiore esterno.

Parti comuni dell'edificio:

Le parti comuni sono costituite (oltre che dalle strutture comuni come da C.C.) da:

- 1) corte dalla quale si accede ai box auto
- 2) locale tecnico
- 3) androne di accesso alla corte
- 4) n° 2 vani scala

Atti di provenienza:

- atto di compravendita a rogito Notaio Mario Enrico Rossi di Torino in data 6 novembre 2007, repertorio 32765/4462, registrato a 3° ufficio Registro Torino in data 7 novembre 2007 al n. 15939, vol. 1T (allegato A.1)
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Gili Giorgio di Asti in data 12 aprile 2011, repertorio 37829, raccolta 16197, registrato a Uff. Registro di Asti in data 14 aprile 2011 al n. 2450, vol. 1T (allegato A.2)

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato B.1)

Visure catastali:

- Visura (allegato B.2)
- Elaborato planimetrico (allegato B.3)
- Elenco subalterni (allegato B.4)

Planimetrie catastali:

- SUB_16 (allegato B.5)
- SUB_17 (allegato B.6)
- SUB_18 (allegato B.7)
- SUB_19 (allegato B.8)
- SUB_20 (allegato B.9)
- SUB_21 (allegato B.10)
- SUB_22 (allegato B.11)
- SUB_23 (allegato B.12)
- SUB_24 (allegato B.13)
- SUB_25 (allegato B.14)

Situazione urbanistica:

- Permesso di costruire n. 526/08 del 15 dicembre 2008 (domanda in data 30 novembre 2007, prot. 95468/27312)
- Domanda di voltura Permesso di costruire n. 51 del 8 marzo 2010 (domanda in data 1° marzo 2010, prot. 15513/3947)

- Domanda di voltura Permesso di costruire n. 275 del 30 giugno 2011 (domanda in data 17 giugno 2011, prot. 38102/10134)

Servitù:

Servitù da costituire:

- Servitù di passaggio su mappale 999

Sopralluoghi:

- in data 23 marzo 2021. 1° sopralluogo
- in data 20 ottobre 2021. 2° sopralluogo
- in data 5 maggio 2022. Rilievo metrico di dettaglio

Altra documentazione:

- Nota di precisazione del credito nella procedura di scioglimento e liquidazione della CEDEC soc. coo (allegato D.1)

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: ALESSANDRIA (AL)
Frazione: San Michele
Dati catastali: Fg. 60, num. 910, num. 998, num. 999, num. 1000, num. 1001, sub. 4, num. 1001, sub. 8, num. 1001, sub. 9, num. 1001, sub. 10, num. 1001, sub. 11, num. 1001, sub. 12, num. 1001, sub. 13, num. 1001, sub. 14, num. 1001, sub. 15, num. 1001, sub. 16, num. 1001, sub. 17, num. 1001, sub. 18, num. 1001, sub. 19, num. 1001, sub. 20, num. 1001, sub. 21, num. 1001, sub. 22, num. 1001, sub. 23, num. 1001, sub. 24, num. 1001, sub. 25

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità immobiliari	680,00	100%	680,00
Balconi scoperti	89,00	25%	22,25
Mansarde non abitabili	300,00	35%	105,00
Cantine non collegate ai vani principali	80,00	25%	20,00
Box auto non collegati ai vani principali	210,00	50%	105,00
Locali tecnici	12,00	15%	1,80
Superficie commerciale totale, m²			934,05

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Trilocale via Osvaldo Remotti 37
COMPARABLE 2:	Quadrilocale via Osvaldo Remotti
COMPARABLE 3:	Trilocale via Remotti 37
COMPARABLE 4:	Appartamento, immobile all'asta San Michele - via Osvaldo Remotti 2/H

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	70.000	70.000	78.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	05/05/2022	07/04/2022	10/05/2022	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	100,00	103,00	105,00	934,05
Prezzo unitario a m ²	700	680	743	
Differenziale	834,05	831,05	829,05	
Prezzo marginale	631	631	631	
Prezzo della caratteristica	526.286	524.393	523.131	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Buono	Normale
Valore numerico	2	2	3	2
Differenziale	0	0	-1	
RISULTATI				

Prezzo corretto	596.286	594.393	601.131
Prezzo corretto unitario al m ²	5.963	5.771	5.725
Prezzo corretto medio	595.323	595.323	595.323
Scarto %	0,16	-0,16	0,98
Scarto assoluto	963	-930	5.808

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 4	SUBJECT	
Prezzo di vendita	147.750		
DATA DEL CONTRATTO			
Data del contratto	20/05/2022		
SUPERFICIE			
Superficie commerciale m ²	234,00	934,05	
Prezzo unitario a m ²	631		
Differenziale	700,05		
Prezzo marginale	631		
Prezzo della caratteristica	441.732		
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE			
Stato di manutenzione	Scadente	Normale	
Valore numerico	1	2	
Differenziale	1		
RISULTATI			
Prezzo corretto	589.482		
Prezzo corretto unitario al m ²	2.519		
Prezzo corretto medio	595.323		
Scarto %	-0,98		
Scarto assoluto	-5.841		

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Ripristino finiture esterne e riparazioni	€ 50.000,00
Completamento finiture interne piani 1° e 2°	€ 40.000,00
Adeguamento impianto termico	€ 30.000,00
Adeguamento/completamento impianto elettrico	€ 20.000,00
Completamento finiture piano sottotetto	€ 85.000,00
Completamento Infissi interni e portoncini	€ 15.000,00
Installazione impianto fotovoltaico	€ 25.000,00
Adeguamento impianto solare termico	€ 20.000,00
Completamento e sostituzione parziale sanitari e rubinetterie	€ 15.000,00
Spese tecniche per verifiche strutturali e collaudo c.a.	€ 25.000,00
Spese tecniche per pratiche urbanistiche e direzione lavori	€ 40.000,00
Spese tecniche per sicurezza	€ 10.000,00
Totale	€ 375.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 637,36

Valore catastale: € 338.545,62

Valore OMI: € 687.848,00

Valore stimato: € 220.326,11 = (€ 637,36 x m² 934,05 - € 375.000,00)

Divergenza percentuale assoluta 1,98%

(€ 601.131,00 - € 589.482,00) / € 589.482,00

Valore stimato arrotondato: € 220.000,00

VALORE STIMATO € 220.000,00
(euro duecentoventimila/00)

Architetto Ivano Marengo

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Architetto Ivano Marengo**, con studio in Acqui Terme (AL), Via Biorci n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Alessandria al n. 719, assicurato con la compagnia Lloyd's Insurance Company S.A., polizza n. A121C474347-LB, con scadenza in data 21/02/2023, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

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

€ 220.000,00
(euro duecentoventimila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Acqui Terme, 20 maggio 2022

IL TECNICO

Architetto Ivano Marengo

8. ALLEGATI

- A.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio Mario Enrico Rossi di Torino in data 6 novembre 2007, repertorio 32765/4462, registrato a 3° ufficio Registro Torino in data 7 novembre 2007 al n. 15939, vol. 1T
- A.2** - Atto di compravendita a rogito Notaio Gili Giorgio di Asti in data 12 aprile 2011, repertorio 37829, raccolta 16197, registrato a Uff. Registro di Asti in data 14 aprile 2011 al n. 2450, vol. 1T
- B.1** - Estratto di mappa
- B.2** - Visura
- B.3** - Elaborato planimetrico
- B.4** - Elenco subalterni
- B.5** - SUB_16
- B.6** - SUB_17
- B.7** - SUB_18
- B.8** - SUB_19
- B.9** - SUB_20
- B.10** - SUB_21
- B.11** - SUB_22
- B.12** - SUB_23
- B.13** - SUB_24
- B.14** - SUB_25
- C.1** - Esterni foto-1
- C.2** - Esterni foto-2
- C.3** - Esterni foto-3
- C.4** - Esterni foto-4
- C.5** - Esterni foto-5
- C.6** - Esterni foto-6

- C.7** - Esterni foto-7
- C.8** - Esterni foto-8
- C.9** - Centrale termica foto-9
- C.10** - Centrale termica foto-10
- C.11** - Vano scala foto-11
- C.12** - Vano scala foto-12
- C.13** - Vano scala foto-13
- C.14** - vano scala foto-14
- C.15** - Interni foto-15
- C.16** - interni foto-16
- C.17** - Interni foto-17
- C.18** - interni foto-18
- C.19** - interni foto-19
- C.20** - interni foto-20
- D.1** - Nota di precisazione del credito nella procedura di scioglimento e liquidazione della CEDEC soc. coo