

PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI
SITI IN VALENZA e PECETTO DI VALENZA
PROPRIETA' COMUNE DI VALENZA

1) Premessa.

Il sottoscritto Amelotti Geom. Enrico dello studio tecnico associato Amelotti Ing. Vittorio Amelotti Geom. Enrico Amelotti Geom. Elisa, libero professionista regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Alessandria al n. 2060 di posizione, riceveva incarico, dal comune di Valenza in qualità di proprietario, di valutare il valore di mercato di due appartamenti siti in Valenza, un laboratorio diviso in due corpi di fabbrica e un terreno siti in Pecetto di Valenza.

2) Ubicazione e dati catastali appartamento viale Vittorio Veneto 25, Valenza.

censito al N.C.E.U. in Comune di Valenza:

– al foglio 34 mappale 480 s.8 classato come A/2 di classe 3° 7 vani ; R.C. 1084,56 €, piano 1°.

Ubicazione e dati catastali appartamento via Aosta 15, Valenza.

censito al N.C.E.U. in Comune di Valenza:

– al foglio 33 mappale 43 s.12 classato come A/2 di classe 2° 4,5 vani ; R.C. 592,63 €, piano 3°.

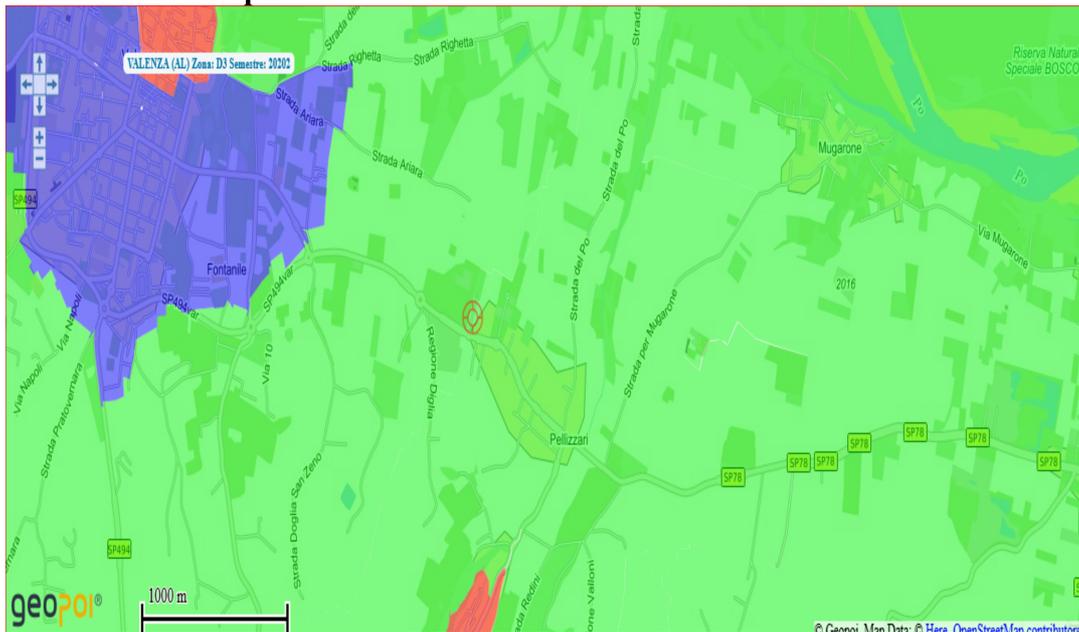
Ubicazione e dati catastali laboratorio strada per Valenza 82, Pecetto di Valenza.

censito al N.C.E.U. in Comune di Pecetto di Valenza:

– al foglio 3 mappale 258 s.3 classato come C/3 di classe 2° consistenza 240 mq, superficie catastale 288 mq ; R.C. 396,64 €, piano T°.

– al foglio 3 mappale 258 s.4 classato come C/3 di classe 2° consistenza 69 mq, superficie catastale 72 mq ; R.C. 114,03 €, piano T°.

Laboratorio strada per Valenza:



Il laboratorio si trova in zona extra-urbana nella frazione Pellizzari, ha accesso da stradina privata che si diparte dalla S.P. per Valenza.

Composto da ampio vano principale adibito a carrozzeria, spogliatoio, ufficio e wc, cortile di pertinenza con altro piccolo locale laboratorio e portico quest'ultimo in pessimo stato conservativo e ricovero accessori sub.4 costruito in lamiera.

Le finiture del sub. 3 sono: struttura principale in muratura portante rivestita in paramano, infissi in alluminio vetro singolo, pavimentazione battuto in cls, piastrelle in ceramica nel bagno, ufficio e spogliatoio, tetto con manto di copertura in eternit, gronde in lamiera preverniciata, riscaldamento con vecchia caldaia ad aria calda, è presente impianto elettrico di vecchia realizzazione. Il cortile è in calcestruzzo ammalorato.

Le finiture del sub. 4 sono:

struttura principale in lamiera, infissi in vetro singolo, pavimento battuto in cls.

Terreno attiguo al laboratorio:

Il terreno si trova in zona periferica, frontistante al laboratorio, cintato con recinzione e in parte piantumato con alberi da frutta.

4) Stima del valore commerciale del bene immobile.

Abitazione Via Vittorio Veneto:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: VALENZA

Fascia/zona: Periferica/CENTRO ABITATO DIREZIONE ALESSANDRIA

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	480	720	L	2,6	3,9	L
Box	Normale	650	850	L	3,7	5	L
Posti auto coperti	Normale	500	650	L	2,5	3,2	L
Ville e Villini	Normale	1200	1500	L	4	5,4	L

La stima del valore commerciale del bene è realizzata con il metodo sintetico-comparativo, avendo lo scrivente rilevato sul mercato immobiliare compravendite di edifici paragonabili a quelli di cui trattasi, tenuto conto di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci a favore o a sfavore del bene. La valutazione commerciale considera il bene nella propria globalità.

Il valore unitario è riferito al metro quadrato di superficie. Il valore a mq di superficie è influenzato in positivo dal fatto che l'appartamento sia

ampio e con tre arie/esposizioni, a sfavore ci sono la vetustà dell'alloggio, gli infissi e gli impianti idrotermosanitari ed elettrico da rinnovare, pertanto sono necessari lavori di ristrutturazione edilizia ed impiantistica per portare gli immobili alla condizione dell'ordinarietà, valutando l'andamento attuale del mercato immobiliare che versa da tempo in forte crisi, con molti immobili in vendita e scarsa richiesta di acquisto, valutati i costi di ristrutturazione totale, si ritengono congrui i seguenti valori commerciali:

mq commerciali dei fabbricati 134 * 600,00 €/mq = 80.400,00 €

ARROTONDATO A 80.000,00 €

Abitazione Via Aosta:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: VALENZA

Fascia/zona: Periferica/CENTRO ABITATO DIREZIONE ALESSANDRIA

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	480	720	L	2,6	3,9	L
Box	Normale	650	850	L	3,7	5	L
Posti auto coperti	Normale	500	650	L	2,5	3,2	L
Ville e Villini	Normale	1200	1500	L	4	5,4	L

La stima del valore commerciale del bene è realizzata con il metodo sintetico-comparativo, avendo lo scrivente rilevato sul mercato immobiliare compravendite di edifici paragonabili a quelli di cui trattasi, tenuto conto di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci a favore o a sfavore del bene. La valutazione commerciale considera il bene nella propria globalità.

Il valore unitario è riferito al metro quadrato di superficie. Il valore a mq di superficie è influenzato in positivo dal fatto che l'appartamento sia all'ultimo piano, a sfavore ci sono la vetustà dell'immobile, gli infissi e gli impianti idrotermosanitari da rinnovare, il fatto che non vi sia l'ascensore per raggiungere il piano, pertanto sono necessari lavori di ristrutturazione

edilizia ed impiantistica per portare gli immobili alla condizione dell'ordinarietà, valutando l'andamento attuale del mercato immobiliare che versa da tempo in forte crisi, con molti immobili in vendita e scarsa richiesta di acquisto, valutati i costi di ristrutturazione totale, si ritengono congrui i seguenti valori commerciali:

mq commerciali dei fabbricati 58 * 600,00 €/mq = 34.800,00 €

ARROTONDATO A 35.000,00 €

Laboratorio strada per Valenza:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: ALESSANDRIA							
Comune: PECETTO DI VALENZA							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, BORGATE							
Codice zona: R1							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente:							
Destinazione:							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	230	260	L	,9	1,4	L
Laboratori	Normale	435	540	L	2,2	2,7	L

La stima del valore commerciale del bene è realizzata con il metodo sintetico-comparativo, avendo lo scrivente rilevato sul mercato immobiliare compravendite di edifici paragonabili a quelli di cui trattasi, tenuto conto di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci a favore o a sfavore del bene. La valutazione commerciale considera il bene nella propria globalità.

Il valore unitario è riferito al metro quadrato di superficie. Il valore a mq di superficie è influenzato in positivo dal fatto che il laboratorio sia indipendente e con sedime di pertinenza, a sfavore ci sono la vetustà dell'immobile, l'eternit sulla copertura da rimuovere, pertanto sono necessari lavori di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di nuovo tetto, valutando l'andamento attuale del mercato immobiliare che versa da tempo in forte crisi, con molti immobili in vendita e scarsa o quasi nulla richiesta di acquisto, valutati i costi di ristrutturazione totale, si ritengono congrui i seguenti valori commerciali:

mq commerciali del laboratorio sub. 3	212 * 460,00 €/mq	= 97.520,00 €
mq commerciali del piccolo laboratorio sub. 3	20 * 300,00 €/mq	= 6.000,00 €
mq commerciali del portico sub. 3	22 * 50,00 €/mq	= 1.100,00 €
mq commerciali del fabbricato in lamiera sub. 4	72 * 120,00 €/mq	= 8.640,00 €
a dedurre il costo per il rifacimento copertura in eternit	250 * 100 €/mq	= 25.000,00 €
		<hr/>
	TOTALE	88.260,00 €

ARROTONDATO A 88.000,00 € compreso il sedime di pertinenza

Terreno attiguo al laboratorio:

La stima del valore commerciale del bene è realizzata con il metodo sintetico-comparativo, avendo lo scrivente rilevato sul mercato immobiliare compravendite di terreni paragonabili a quelli di cui trattasi, tenuto conto di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci a favore o a sfavore del bene. La valutazione commerciale considera il bene nella propria globalità.

Il valore unitario è riferito al metro quadrato di superficie. Il valore a mq di superficie è influenzato in positivo dal fatto che il terreno sia cintato e vicino al laboratorio, valutando l'andamento attuale del mercato immobiliare che versa da tempo in forte crisi, con molti immobili in vendita e scarsa o quasi nulla richiesta di acquisto, si ritengono congrui i seguenti valori commerciali:

$$\text{mq terreno } 540 * 5 \text{ €/mq} = 2700,00 \text{ €}$$

Tutto quanto a disimpegno dell'incarico conferitomi.

Alessandria, li 24-5-2021

IL TECNICO INCARICATO



Allegati:

- 1) Planimetrie catastali dei beni in oggetto.
- 2) Visure catastali.
- 3) Estratto catastale
- 4) Documentazione fotografica.