



Studio Tecnico
Geom. Leonardo Melfi
Via Gaspare Manara n°3
15033 Casale Monferrato (AL)
tel. 0142/74490
e.mail: leonardo.melfi@studiomelfi.it

Allegato "A" al n. 866 di rep.



**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA
COMUNE DI ALESSANDRIA**

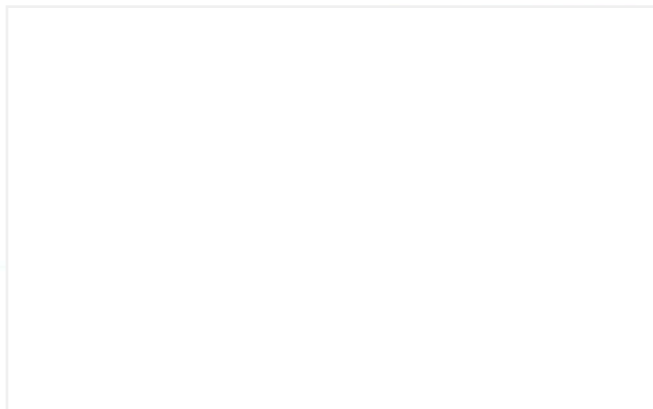
RELAZIONE DI STIMA ASSEVERATA

**FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE
ALLOGGIO IN VIA TREVISO N.13**

**COMMITTENTE: COMUNE DI CASALE MONFERRATO
VIA G. MAMELI N.10**

**REDATTORE: Geom. LEONARDO MELFI
CON STUDIO IN CASALE MONFERRATO,
VIA GASPARE MANARA N.3**

CASALE MONF.TO, LI 16/05/2022



Il sottoscritto **Leonardo Geom. Melfi** nato a Casale Monf.to il 26/04/1961, ivi residente in Via Eleuterio Pagliano n.5, con studio tecnico in Casale Monferrato, Via Gaspare Manara n.3, iscritto al Collegio dei Geometri di Casale Monferrato e circondario della provincia di Alessandria al N°476, su incarico ricevuto dal Comune di Casale Monferrato, dopo aver esperito le necessarie visure ed aver eseguito il sopralluogo nell'immobile oggetto di stima è ora in grado di riferire quanto segue



A) PREMESSA

La presente relazione di stima viene eseguita su mandato del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, con lo scopo di determinare per gli immobili in esame, il più probabile valore di mercato. La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità, l'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 20/04/2022.

B) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'alloggio oggetto di stima è ubicato al piano secondo di uno stabile a carattere residenziale situato a pochi passi dal concentrico cittadino con accesso da Via Treviso n.13. Venne edificato nei primi anni del 1900 con strutture verticali e tamponamenti in muratura, gli orizzontamenti sono in laterocemento, gli intonaci in malta di calce idraulica successivamente tinteggiati, i serramenti interni sono in legno e vetro, quelli esterni in legno del tipo persiane a battente, la pavimentazione in parte in quadrotte di cemento ed in parte graniglia, con ceramica per la pavimentazione ed i rivestimenti del locale bagno. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile nell'insieme è discreto, gli impianti elettrico, idrico sanitario, sono però datati e non più rispondenti alle vigenti normative in materia di sicurezza (DM 37/2008). Il riscaldamento è costituito da convettori ad alimentazione a gas di rete a combustione interna, alloggiati sulle murature esterne per permettere lo scarico della combustione in facciata.

C) RIFERIMENTI CATASTALI

L'immobile in oggetto è individuato a catasto fabbricati come segue:

- a).alloggio censito catastalmente al Fg. 268 mappale 5108 sub.20
zc.1 Cat.A/4 cl.5 piano 2° consistenza vani 6,5 superficie catastale mq 133
Rendita €. 369,27

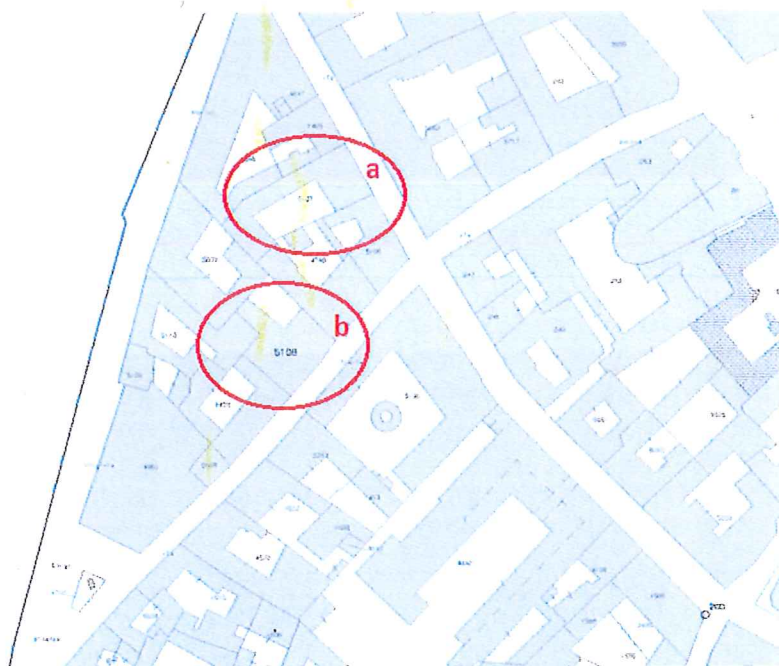


Figura 1 - Estratto di mappa catastale (Foglio 268 di Alessandria)

D) RIFERIMENTI URBANISTICI

Relativamente agli immobili oggetto di stima non sono stati reperiti titoli abilitativi urbanistici, ho pertanto fatto riferimento all'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, sezione catasto fabbricati di Alessandria individuando le relative difformità, ed al fine di regolarizzare le pratiche urbanistiche, sono in corso di presentazione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Alessandria, una istanza di Permesso di costruire in sanatoria per opere di

manutenzione straordinaria per modifiche interne e di prospetto eseguite nell'alloggio in Via
Treviso n.13

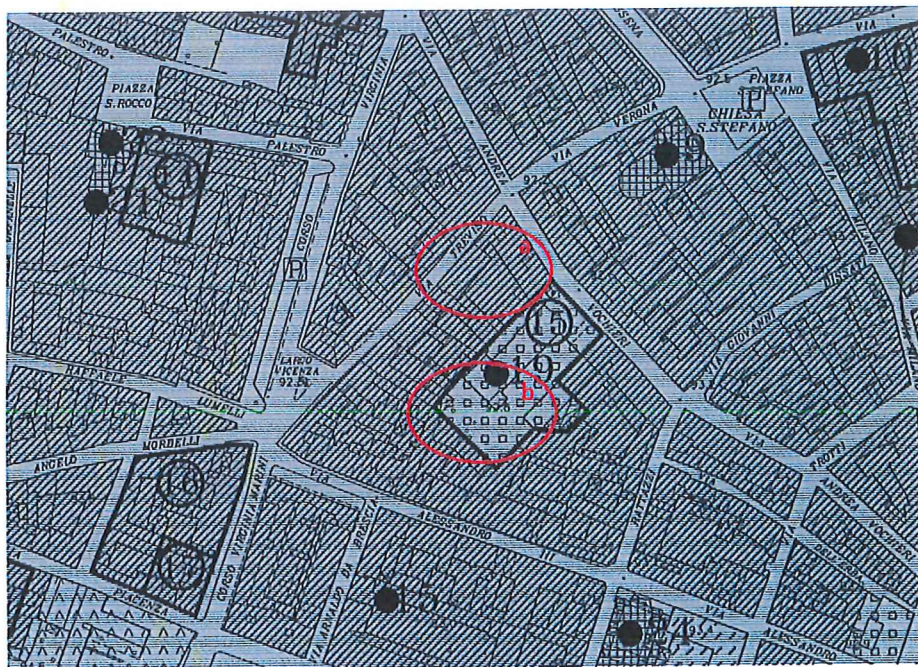


Figura 2 - Estratto di Piano Regolatore Generale Comunale.

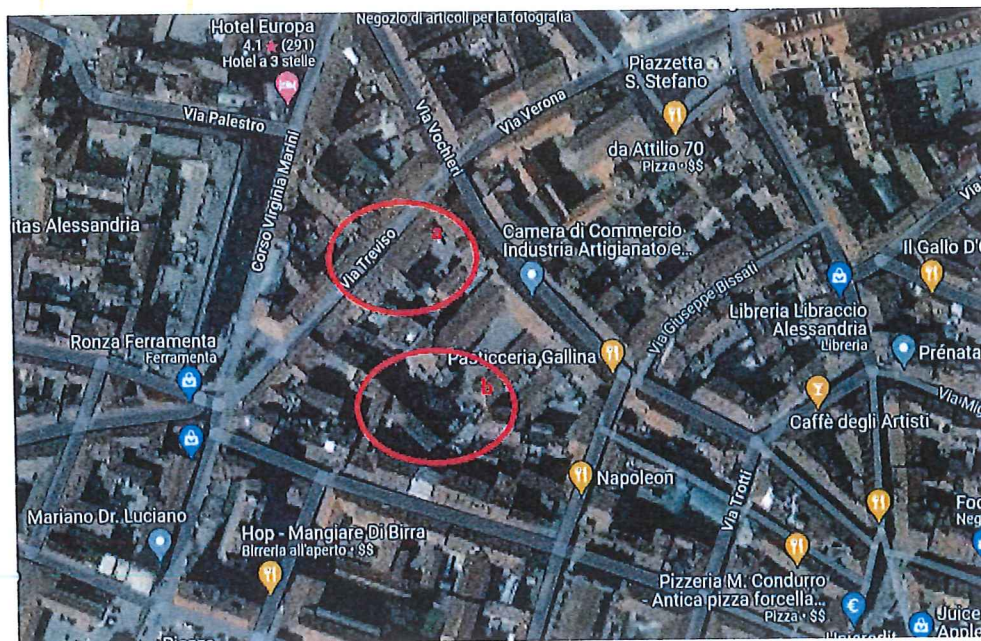


Figura 3 - Vista aerea dell'area oggetto di relazione (Google Maps)

E) CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

1) Superficie Lorda Alloggio (catastale) mq. 133



F) ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel concentrico del comune di Alessandria a pochi passi da Corso Virginia Marini e da Piazza Carducci, da un'attenta indagine di mercato è scaturito che l'interesse dei residenti Alessandrini è vivace per immobili residenziali ubicati nella zona interessata in virtù all'ubicazione, anche se lo stato di manutenzione interno dell'abitazione lamenta interventi straordinari relativi agli impianti idrico sanitario e di riscaldamento oltre che agli infissi interni ed esterni.



G) ELENCO DEI CRITERI DI STIMA UTILIZZATI NELLE VALUTAZIONI CORRENTI

1. Stima Sintetico-Comparativa determinata dall'espressione dei valori unitari espressi dal mercato locale in rapporto ad immobili aventi simili caratteristiche per ubicazione e grado di manutenzione.
2. Stima Secondo la Capitalizzazione del Reddito espresso su dati certi derivanti dalle fonti del mercato attuale e/o da contratti d'affitto in essere da almeno un quinquennio.
3. Criterio del costo di ricostruzione deprezzato calcolato sulla vetustà e manutenzione del bene oggetto di stima.

H) DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

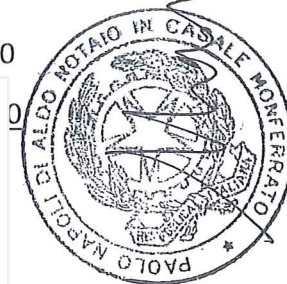
Nella determinazione più probabile del giudizio di stima al fine della valutazione dei beni in oggetto secondo il criterio più congruo in relazione a quanto espresso dal mercato immobiliare locale e soprattutto in rapporto alla ricerca di comparabili che sono riuscito a reperire mediante le indagini e le ricerche sulla piazza di Alessandria.

Ritengo che il criterio nel nostro caso più probabile ed affidabile vista la possibilità offerta dal mercato nella ricerca di comparabili equivalenti sia quello sintetico-comparativa.

Il valore unitario determinato mediante il confronto sintetico-comparativo espresso da più fonti dirette del mercato locale di Alessandria e dalle informazioni reperite dalle Agenzie immobiliari locali e dai valori riportati dal sito Immobiliare.it e dalle quotazioni OMI, ritengo che i valori unitari di mercato più prossimi alla realtà siano:

Alloggio mq 133,00 ad €. 500,00 al mq.

=€. 66.500,00



Handwritten signature/initials.

Handwritten signature.

Si allega:

- elaborato fotografico;
- planimetria catastale in scala 1:200;
- visura catastale;

Tanto riferisce il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.



Il Tecnico



ELABORATO FOTOGRAFICO



Vista dell'ingresso da Via Treviso



Vista alloggio fronte cortile interno

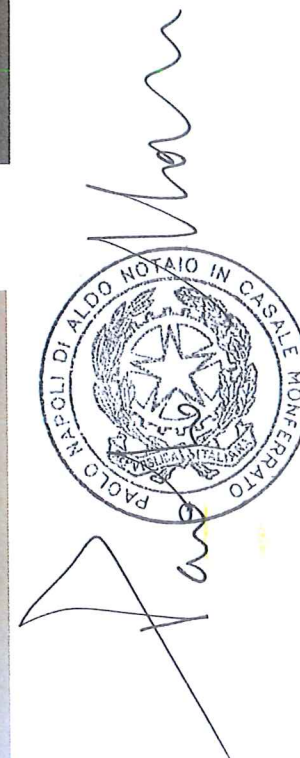




Vista interno alloggio



Vista interno alloggio



Leonardo Melfi



Vista interno alloggio



Vista da disimpegno interno alloggio



[Handwritten signature]



Vista interno alloggio



Man



Vista servizio igienico



Leonardo Melfi

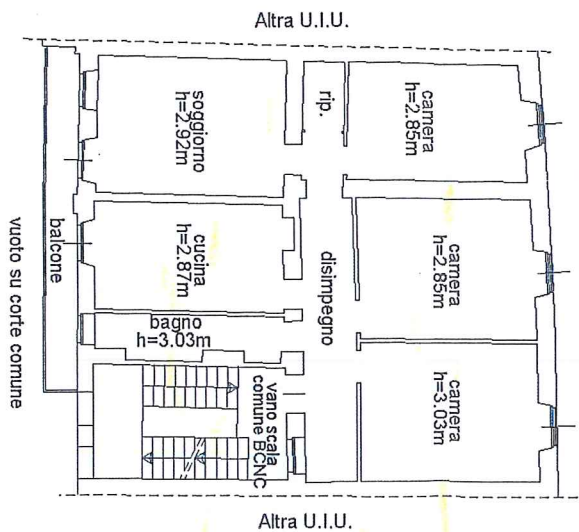
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. AL0103720 del 29/12/2021 Comune di Alessandria Via Treviso civ. 13	
Identificativi Catastali: Sezione: 268 Foglio: 5108 Particella: 5108 Subalterno: 20	Compilata da: Melfi Leonardo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Casale Monferrato N. 476

PIANO SECONDO

Via Treviso



Leonardo Melfi

