

*oggetto*

**Relazione di stima particolareggiata di  
immobili siti in comune di Casale Monferrato,  
via del Carmine civ. 6-8**

**AGENZIA delle ENTRATE - Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale - Territorio**  
via Arnaldo Da Brescia 19, 15121 Alessandria, tel. 0131036111 - e-mail up\_alessandria@agenziaentrate.it



*committente*

**Croce Rossa Italiana - Direzione Regionale**  
Via Bologna, 171, 10154 TORINO (TO)

prot. n. 10047 del 05-10-2015

**Relazione di stima particolareggiata di immobili siti in comune di Casale Monferrato, via del Carmine civ. 6 -8**

**INDICE**

PREMESSA.....	2
PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	2
1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....	2
2 CARATTERISTICHE ED UTILIZZO .....	2
3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
4 CONSISTENZA.....	3
PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE .....	4
5 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	4
6 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ.....	5
7 DIRITTI REALI.....	5
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	5
8 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.....	5
9 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	5
10 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	6
10.1 Analisi generale del mercato.....	6
10.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento: settore residenziale .....	6
11 METODO ESTIMATIVO ADOTTATO: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO .....	7
12 SCELTA DELLE CARATTERISTICHE.....	8
13 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO .....	8
13.1 Indagini di mercato e costituzione del campione a destinazione residenziale .....	8
13.2 Tabelle di comparazione.....	9
13.3 Test di ammissibilità .....	10
13.4 Redazione delle tabelle dei dati.....	10
13.5 Redazione delle tabelle dei prezzi marginali.....	10
13.6 Redazione delle tabelle di valutazione.....	11
13.7 Sintesi valutativa e verifica dei risultati.....	12
14 CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	13
CONCLUSIONI .....	13
ELENCO ALLEGATI .....	16

## PREMESSA

La presente valutazione è stata richiesta dalla **Croce Rossa Italiana** ai sensi dello specifico accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n. 10047 del 05-10-2015.

Lo scopo della presente valutazione (mediante perizia di stima particolareggiata) è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della "Croce Rossa Italiana", siti in comune di Casale Monferrato, via del Carmine civ. 6-8, ai fini di una alienazione degli stessi.

A tal fine, in data **29-10-2015**, è stato eseguito il sopralluogo, per rilevare stato di fatto e caratteristiche specifiche degli immobili da valutare e, nel contempo, eseguire le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico - estimativi da prendere a riferimento.

**L'epoca di riferimento della valutazione è dicembre 2015.**

## PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione, è posto ai margini del centro città, in zona denominata "Agro Callori", quartiere di buona richiesta e traffico commerciale, dotato di tutte le infrastrutture e servizi pubblici o privati, in via del Carmine civ. 6-8 angolo via Hugues; zona caratterizzata da edifici principalmente risalenti alla seconda metà del secolo scorso, aventi destinazioni d'uso principalmente residenziale ed in minima parte terziario privato (*vedasi estratto di mappa, allegato 1*).

### 2 CARATTERISTICHE ED UTILIZZO

Detto complesso immobiliare, di non recente costruzione, in strutture di c.a. e muratura ordinaria, facciate esterne intonacate, con inserti in muratura faccia a vista, copertura a più falde con tegole su orditura in legno, si presenta in mediocre stato di conservazione e di manutenzione.

L'immobile in oggetto, su quattro piani f.t., senza impianto ascensore, oltre a piano seminterrato, è costituito al piano terreno da locali, con accesso riservato dal civico 8, ex uffici della CRI, attualmente in parte utilizzati come magazzino deposito materiali; la rimanente parte del piano terreno e piani superiori, collegati da vano scala con accesso dal civico 6, è ad uso abitazione, con un alloggio al piano terreno e due alloggi per piano ai piani superiori.

Attualmente gli alloggi sono tutti liberi e si presentano in cattivo stato di manutenzione e di conservazione, con finiture interne dell'epoca, pavimenti in piastrelle di graniglia, ceramica e parquet; cucine e servizi igienici con pareti piastrellate in gres ceramico a media altezza; altre camere intonacate al civile, con infissi interni in legno tamburato, esterni in legno verniciato, monovetro, con avvolgibili in legno.

Gli impianti, idrico, elettrico e termico, sono obsoleti, non più a norma ed in gran parte non funzionanti.

Per il ripristino dell'immobile è necessario un consistente intervento manutentivo negli interni, in particolar modo nell'impiantistica.

Nel cortile interno, con accesso da via Hugues, basso fabbricato, in strutture di muratura ordinaria con copertura piana, ad uso autorimessa ed attualmente utilizzato come deposito materiale, pavimentato in battuto di cemento (*Vedasi documentazione fotografica, allegato 2*).

### 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Edilizio Urbano gli immobili sono censiti come segue:

fg	particella	sub	categoria	classe	consistenza	R.C.
55	1511	12	A/2	2	vani 3,5	€ 343,44
55	1511	13	A/10	3	vani 11	€ 2.073,57
55	1511	14	A/2	2	vani 8	€ 785,01
55	1511	15	A/2	2	vani 5,5	€ 539,70
55	1511	16	A/2	2	vani 9	€ 883,14
55	1511	17	A/2	2	vani 5,5	€ 539,70
55	1511	18	A/2	2	vani 9	€ 883,14
55	1511	19	A/2	2	vani 5,5	€ 539,70
55	1511	20	C/6	5	mq 71	€ 234,68

Il classamento delle unità immobiliari urbane consegue a denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione prot. n. 92729 del 04-06-2013.

### 4 CONSISTENZA

La superficie commerciale da utilizzare nei conteggi estimativi è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali depositate presso questo Ufficio Provinciale -Territorio, verificate a campione nel corso del sopralluogo.

La superficie valida ai fini della presente valutazione, arrotondata al metro quadrato, viene calcolata come da **D.P.R. 138/1998** (superficie catastale).

I coefficienti di omogeneizzazione relativi alle differenti destinazioni d'uso delle superfici lorde, con riferimento sia all'immobile in esame e sia agli immobili utilizzati per la comparazione, sono di seguito riportati:

1) *nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;*

*In particolare, la superficie catastale è data dalla somma:*

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelle principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie delle dipendenze esclusive, quali balconi, terrazzi, computata nella misura del 30%

c) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura

- del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)
- del 25%, qualora non comunicanti;

Il risultato finale del calcolo delle consistenze, determinato sulla base dei criteri sopra richiamati, è riportato nelle seguenti tabelle, la prima relativa alle unità immobiliari a destinazione residenziale, la seconda relativa all'unità immobiliare destinata ad autorimessa.

Identificativo catastale	Piano	Attuale destinazione	Superficie lorda (mq)	Coeff. Omogen. D.P.R. 138/98	Totale superficie mq DPR 138/98 (arrotond. al mq)
<b>f. 55 m. 1511</b> <b>sub. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19</b>	T-1-2-3	locali principall	1.108	1	1.108
	1-2-3	dipendenze esclusive	88	0,30	27
	Ps1	locali acc. Indiretti non comunicanti	255	0,25	64
<b>Totale superficie D.P.R.138/98</b>					<b>1.199</b>

Identificativo catastale	Piano	Attuale destinazione	Superficie lorda (mq)	Coeff. Omogen. D.P.R. 138/98	Totale superficie mq DPR 138/98 (arrotond. al mq)
<b>f. 55 m. 1511</b> <b>sub. 20</b>	T	locale principale	70	1	70
	T	locale acc. Indiretto comunicante	5	0,50	3
<b>Totale superficie D.P.R.138/98</b>					<b>73</b>

## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

### 5 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Comunale del comune di Casale Monferrato vigente, prevede per la zona su cui insiste il complesso immobiliare oggetto della presente valutazione, la seguente destinazione urbanistica:

“Aree Br con preminente destinazione residenziale”, sottocategoria omogenea d’uso Br1, con interventi consentiti entro i limiti contenuti nell’art. 13.4 delle N.T.A. (Vedasi stralcio P.R.G.C., allegato 3).

#### Prescrizioni urbanistiche

##### Art. 13.4 – aree Br1:

il P.R.G.C. con tale definizione individua le aree in gran parte o totalmente edificate.

Nelle aree di questo tipo sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili esistenti con operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili e senza mutamento delle destinazioni d'uso residenziali;
- ampliamenti o sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti nella misura massima del 20% della superficie utile preesistente, con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 3 mc/mq ed una altezza massima di 11 ml;
- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con una densità fondiaria massima di 2 mc/mq ed una altezza massima di 11 ml;
- Utilizzazione di eventuali lotti liberi intermedi esclusivamente per l'adeguamento delle dotazioni di parcheggi o verde privato; su tali lotti potranno essere consentiti interventi di completamento per usi residenziali o accessori nel limite di densità fondiaria pari a 2 mc/mq ed una altezza massima di 11 ml.

In dette aree le modalità d'intervento si attuano mediante intervento edilizio diretto.

## **6 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ**

Non si ha notizia delle certificazioni a norma di Legge in materia impiantistica ed energetica, per cui la valutazione viene eseguita presumendo la conformità degli stessi alle norme vigenti.

## **7 DIRITTI REALI**

Gli immobili, all'attualità, risultano iscritti alla ditta "Associazione Italiana della Croce Rossa con sede in Roma", a seguito di Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri di approvazione nuovo Statuto della Associazione Italiana della Croce Rossa in data 06-05-2006 (*vedasi visure catastali, allegato 4*).

## **PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **8 INDIVIDUAZIONE E SCOPO DELLA STIMA**

Ogni valutazione ha un proprio motivo o scopo che la promuove e che ne rappresenta l'elemento preliminare e indispensabile, poiché in funzione dello scopo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

La valutazione richiesta dalla committenza è finalizzata alla determinazione del valore di mercato, riferito all'attualità, degli immobili in argomento, al fine di un'alienazione degli stessi da parte della proprietà.

### **9 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

In base alle informazioni e agli elementi in possesso, considerando l'andamento del locale mercato immobiliare, per il fabbricato a destinazione residenziale, si è adottato un procedimento di stima di tipo diretto, che meglio

si adatta al caso in esame, ricercando il "valore di mercato" dell'oggetto di stima.

Nel procedimento adottato si è tenuto in debito conto lo scopo per cui la stima è richiesta, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, la posizione degli immobili nel contesto territoriale e la loro specifica destinazione d'uso e le possibili trasformazioni ammesse dal vigente P.R.G.C..

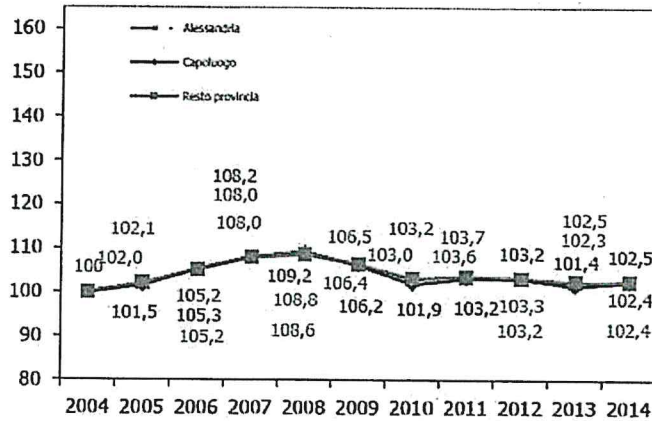
Il valore periziato esposto, con riferimento alle locali risultanze del mercato immobiliare ed all'andamento delle quotazioni nel corso dell'ultimo quinquennio, è riferito alla piena proprietà, nelle ipotesi che i beni siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, ad esclusione di quelli citati ed espressamente riportati nella presente relazione e che rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale, poiché dal sopralluogo effettuato non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

## 10 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

### 10.1 Analisi generale del mercato

Come conseguenza della corrente crisi economico/finanziaria generale, il mercato immobiliare della provincia di Alessandria presenta, nell'ultimo decennio, una staticità delle quotazioni immobiliari ed un calo del numero di transazioni a partire dal 1<sup>^</sup> semestre 2007.

Nella figura è riportato l'andamento delle quotazioni OMI dal 1<sup>^</sup> semestre 2004 al 2<sup>^</sup> semestre 2014 relativi al capoluogo ed all'intera provincia.



### 10.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento: settore residenziale

A titolo puramente indicativo, la sottostante tabella riporta l'andamento semestrale medio dei valori, dal 1<sup>^</sup> semestre 2011 al 1<sup>^</sup> semestre 2015 (ultimo semestre oggetto di analisi), della zona O.M.I. "D1 - Salita S. Anna - Agro Callori" del comune di Casale Monferrato, dove sono ubicati gli immobili

da stimare; si indica il "Valore di Mercato Medio" delle tipologie "abitazioni di tipo civile" ed "autorimesse", considerando lo stato manutentivo "normale".

semestre	abitazioni civili		autorimesse	
	valore medio €/mq	scarto %	valore medio €/mq	scarto %
1^/2011	1.100,00	0,00	1.150,00	0,00
2^/2011	1.100,00	0,00	1.150,00	0,00
1^/2012	1.100,00	0,00	1.150,00	0,00
2^/2012	1.190,00	0,08	1.150,00	0,00
1^/2013	940,00	- 0,21	1.150,00	0,00
2^/2013	1.115,00	0,18	1.150,00	0,00
1^/2014	1.000,00	- 0,10	1.150,00	0,00
2^/2014	960,00	- 0,05	1.150,00	0,00
1^/2015	960,00	0,00	1.150,00	0,00

Dalla tabella s'evince, relativamente alle abitazioni civili, un periodo di stasi sino al 1^ semestre 2012, poi, nel 2^ semestre 2012, un lieve aumento dei valori, seguito, intorno al 1^ semestre 2013 da un netto calo per poi, nel 2^ semestre 2013, aumentare di nuovo ed infine dal 1^ semestre 2014 sino al 1^ semestre 2015 un calo continuo; mentre, per quanto riguarda le autorimesse, un prolungato periodo di stasi dal 1^ semestre 2011 sino al 1^ semestre 2015 (ultimo semestre oggetto di analisi).

#### 11 METODO ESTIMATIVO ADOTTATO: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO

Con le informazioni e gli elementi in possesso si svolge la stima applicando il criterio del più probabile valore di mercato, adottando il procedimento sintetico-comparativo pluriparametrico, derivato dal Market Comparison Approach (MCA), in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di dati campione, allineati cronologicamente e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. E' una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua mediante una specifica unità di misura corrente (ad esempio: metri quadrati, percentuale, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per i gradi secondo una scala cardinale mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente, normale, ottimo).

Il procedimento MCA in esame si articola nelle seguenti fasi:



**indagini di mercato e costituzione del campione:** si svolgono ricerche utilizzando come fonti le banche dati a disposizione dell'Agenzia, come atti di compravendita, stime eseguite dall'ufficio, pubblicazioni specializzate del settore, ecc;

**test di ammissibilità:** si effettua un'indagine sulla possibilità di utilizzare dati, desunti dalle fonti sopra indicate, di valore non prossimo all'epoca di stima o riferiti a diversa zona O.M.I.;

**redazione della tabella dei dati:** si traducono in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche degli immobili in comparazione ammissibile dell'immobile da stimare;

**redazione della tabella dei prezzi marginali:** si determinano per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quelli che esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa;

**redazione della tabella di valutazione:** si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare.

## **12 SCELTA DELLE CARATTERISTICHE**

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assumono come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione, con riferimento ad unità ad uso residenziale come quelle in esame:

### **caratteristiche dell'edificio ad uso residenziale:**

- C<sub>1</sub> – localizzazione di dettaglio;
- C<sub>2</sub> – tipologia architettonica;
- C<sub>3</sub> – stato manutentivo dell'immobile;
- C<sub>4</sub> – consistenza ragguagliata;
- C<sub>5</sub> – livello di piano;
- C<sub>6</sub> – orientamento prevalente;
- C<sub>7</sub> – qualità dell'affaccio;
- C<sub>8</sub> – stato manutentivo dell'unità immobiliare.

## **13 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO**

### **13.1 Indagini di mercato e costituzione del campione a destinazione residenziale**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili da stimare, si sono condotte indagini nell'ambito degli atti di compravendita, che hanno permesso di reperire l'insieme di unità comparabili, site nelle vicinanze degli immobili oggetto di valutazione ed all'interno della stessa zona OMI, ed elencate sinteticamente come segue.

Per quanto riguarda le abitazioni civili:

- C<sub>a</sub>)** Atto notaio Antonio Oppezzo n. 72449/15689 del 18-12-2014;
- C<sub>b</sub>)** Atto notaio Patrizia Cauchi Baralis n. 1114/730 del 16-02-2015;
- C<sub>c</sub>)** Atto notaio Patrizia Cauchi Baralis n. 627/392 del 31-03-2014;
- C<sub>d</sub>)** Atto notaio Massimo Cagnacci n. 25475/10619 del 09-06-2014;
- C<sub>e</sub>)** Atto notaio Massimo Cagnacci n. 26254/11127 del 18-05-2015;

La seguente tabella riepiloga la composizione del campione:

dato campione	fonte	descrizione immobile		epoca	prezzo (€)	valore unitario (€)
		tipologia	ubicazione			
Ca	Atto di c/vendita	abitazione civile	Via E. Pagliano, 25	2 <sup>^</sup> sem. 2014	40.000,00	976,00
Cb	Atto di c/vendita	abitazione civile	Via G. Matteotti, 4	1 <sup>^</sup> sem. 2015	90.000,00	1.111,00
Cc	Atto di c/vendita	abitazione civile	Viale O. Marchino, 58	1 <sup>^</sup> sem. 2014	98.000,00	933,00
Cd	Atto di c/vendita	abitazione civile	Via del Carmine, 4	1 <sup>^</sup> sem. 2014	110.000,00	1.068,00
Ce	Atto di c/vendita	abitazione civile	Via E. Pagliano, 17	1 <sup>^</sup> sem. 2015	65.000,00	970,00

Per quanto riguarda le autorimesse:

- C<sub>a</sub>)** Atto notaio Antonio Oppezzo n. 71428/15127 del 09-09-2013;
- C<sub>b</sub>)** Atto notaio Massimo Cagnacci n. 25259/10458 del 13-02-2014;
- C<sub>c</sub>)** Atto notaio Marina Aceto n. 5834/4440 del 26-08-2015;
- C<sub>d</sub>)** Atto notaio Marina Aceto n. 5969/4543 del 15-10-2015;
- C<sub>e</sub>)** Atto notaio Massimo Cagnacci n. 26553/11337 del 15-10-2015;

La seguente tabella riepiloga la composizione del campione:

dato campione	fonte	descrizione immobile		epoca	prezzo (€)	valore unitario (€)
		tipologia	ubicazione			
Ca	Atto di c/vendita	autorimessa	Via F. Callori, 10	2 <sup>^</sup> sem. 2013	12.000,00	706,00
Cb	Atto di c/vendita	autorimessa	Viale O. Marchino, snc	1 <sup>^</sup> sem. 2014	12.000,00	706,00
Cc	Atto di c/vendita	autorimessa	Via E. Pagliano, 18	2 <sup>^</sup> sem. 2015	17.200,00	1.147,00
Cd	Atto di c/vendita	autorimessa	Via Giovanni XXIII, 11	2 <sup>^</sup> sem. 2015	19.000,00	1.000,00
Ce	Atto di c/vendita	autorimessa	Via G. Matteotti, 11	2 <sup>^</sup> sem. 2015	13.000,00	867,00

### 13.2 Tabelle di comparazione

Vi sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per gli immobili da stimare e per i "dati campione" (vedasi tabelle di comparazione, allegati 5a e 6a).

### 13.3 Test di ammissibilità

Test normalmente utilizzato quando l'insieme dei comparabili contiene dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni in zone urbane non omogenee. Nello specifico, per i comparabili Ca, Cc e Cd, per le abitazioni civili, e per i comparabili Ca e Cb per le autorimesse, sussiste disomogeneità riguardo l'aspetto del prezzo relativo ad epoche diverse.

Per tale motivo si procede ad una omogeneizzazione dei campioni scelti, rispetto all'epoca, al fine di ricondursi alla situazione tipo, necessaria per la corretta applicazione del procedimento comparativo pluriparametrico; per cui si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona degli immobili di confronto nell'epoca della stima ed il valore centrale OMI della zona degli immobili di confronto nell'epoca di stima degli immobili oggetto di valutazione (*vedasi tabelle test di ammissibilità, allegati 5b e 6b*).

### 13.4 Redazione delle tabelle dei dati

Vi sono riportate, sia per gli immobili in comparazione che per gli immobili da valutare, le caratteristiche che, rispetto ad altre, si ritiene contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo e che presentino variazioni nell'ammontare tra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si precisa quanto segue:

- nel caso delle caratteristiche quantitative, si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura;
- nel caso delle caratteristiche qualitative, si inserisce nella tabella il punteggio, per ogni nomenclatore, che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile.

Per le caratteristiche qualitative, i punteggi da utilizzare per compilare la tabella dei dati sono desunti sulla base degli apprezzamenti del mercato locale (*vedasi tabelle dei dati, allegati 5c e 6c*).

### 13.5 Redazione delle tabelle dei prezzi marginali

sono compilate prelevando gli elementi necessari dalla tabella dei dati e dalla tabella del test di ammissibilità e determinando per ogni caratteristica il prezzo marginale, cioè il dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di un'unità di quella caratteristica. Non sono valorizzati nella tabelle, perché inutili ai fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto.

Nello specifico i prezzi marginali sono così quantificati:

- nel caso della caratteristica qualitativa "livello di piano", applicando l'incidenza elementare (coefficiente Kci) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 2% per le

abitazioni civili e del 3% per le autorimesse, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale e da alcuni testi di estimo.

➤ nel caso della caratteristica qualitativa "orientamento prevalente", applicando l'incidenza elementare (coefficiente Kci) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 3%, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale e da alcuni testi di estimo.

➤ per la caratteristica qualitativa "stato manutentivo dell'unità immobiliare", applicando l'incidenza elementare alla superficie ragguagliata dell'unità oggetto di stima; trattandosi di un valore unitario, l'incidenza elementare è determinata, in percentuale, dal costo da sostenere per portare lo stato manutentivo da scadente a normale.

➤ per la caratteristica quantitativa "superficie ragguagliata", considerando i prezzi unitari omogeneizzati degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo marginale il minimo dei prezzi unitari omogeneizzati individuati  $P_{min}$  (cfr. M. Simonotti - Metodi di stima immobiliare - Dario Flaccovio Editore s.r.l. - Edizione 2006) (vedasi tabelle dei prezzi marginali, allegati 5d e 6d).

### 13.6 Redazione delle tabelle di valutazione

In queste tabelle si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e gli immobili da stimare (vedasi tabelle di valutazione, allegati 5e e 6e).

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE DA STIMARE S			
ambito	N°	denominazione	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		P medio	499,17
			quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo $\Delta P_j$	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo $\Delta P_j$	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo $\Delta P_j$	quantità o punteggi S-Cd	correzione prezzo $\Delta P_j$	quantità o punteggi S-Ce	correzione prezzo $\Delta P_j$		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C2	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C3	stato manutentivo immobile	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	1158	1.037.568,00	1118	1.001.728,00	1094	980.224,00	1096	982.016,00	1132	1.014.272,00		
	C5	livello di piano	-3	-2.400,00	-3	-5.400,00	-3	-5.644,80	-2	-4.224,00	-3	-3.900,00		
	C6	orientamento prevalente	-1	-1.200,00	0	0,00	1	2.822,40	0	0,00	0	0,00		
	C7	qualità dell'affaccio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	-1	-479.600,00	-1	-479.600,00	-1	-479.600,00	-1	-479.600,00	-1	-479.600,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma \Delta P_j$		554.368,00		516.728,00		497.801,60		498.192,00		530.772,00			
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) $P_{Ci}$		40.000,00		90.000,00		94.080,00		105.600,00		65.000,00			
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_j$		594.368,00		606.728,00		591.881,60		603.792,00		595.772,00			
	prezzo unitario corretto $P''_{Ci} = P'_{Ci} / S_i$		495,72		506,03		493,65		503,58		496,89			
	scostamento percentuale $\Delta\%$		-0,69%		1,37%		-1,11%		0,88%		-0,46%			
	prezzo unitario corretto finale $P'''_{Ci} = P''_{Ci} / S_i$		495,72		506,03		493,65		503,58		496,89			
scostamento percentuale $\Delta\%$		-0,69%		1,37%		-1,11%		0,88%		-0,46%				
												PS = P medio	499,17	
												PS	598.508	

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE DA STIMARE S	
ambito	N°	denominazione	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
			quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cd	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Ce	correzione prezzo ΔPj		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C2	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C3	stato manutentivo immobile	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	56	39.529,41	56	39.529,41	58	40.941,18	54	38.117,65	58	40.941,18		
	C5	livello di piano	3	1.080,00	3	1.080,00	0	0,00	3	1.710,00	0	0,00		
	C6	orientamento prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C7	qualità dell'affaccio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo ΣΔPj		40.609,41		40.609,41		40.941,18		39.827,65		40.941,18			
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P <sub>ci</sub>		12.000,00		12.000,00		17.200,00		19.000,00		13.000,00			
	prezzo corretto P'Ci = P <sub>ci</sub> + ΣΔPj		52.609,41		52.609,41		58.141,18		58.827,65		53.941,18			
	prezzo unitario corretto P'Ci = P'Ci / S <sub>s</sub>		720,68		720,68		796,45		805,86		738,92		P medio	756,52
	scostamento percentuale Δ%		-4,74%		-4,74%		5,28%		6,52%		-2,33%			
	prezzo unitario corretto finale P'C = P'Ci / S <sub>s</sub>		720,68		720,68		796,45		805,86		738,92		PS = medio	756,52
	scostamento percentuale Δ%		-4,74%		-4,74%		5,28%		6,52%		-2,33%		PS	55.226

 AGENZIA delle ENTRATE - Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale - Territorio  
 Via Arnaldo da Brescia 19 - 15121 Alessandria (AL) - tel. 0131036111 - e-mail up\_alessandria@agenziaentrate.it

### 13.7 Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Compilate le tabelle di valutazione, si verifica che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, sia inferiore all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima, ( $\pm 10\%$ ), e si determina il più probabile valore unitario degli immobili oggetto di valutazione attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto. I prezzi unitari corretti degli immobili in comparazione presentano uno scostamento percentuale  $\Delta\%$  in valore assoluto, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, inferiore all'alea prevista.

Si è così ottenuto il prezzo unitario corretto che è pari:

per le abitazioni civili a 499,17 €/mq, in c.t. **500,00 €/mq**;

per l'autorimessa a 756,52 €/mq in c.t. **750,00 €/mq**.

La tabella seguente indica il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione, stimati in base a: superficie ragguagliata, valore unitario individuato, epoca di riferimento e considerazioni svolte.

riferimenti catastali	tipologia immobile	superficie ragguagliata	valore unitario €/mq	più probabile Valore di Mercato dell'immobile
f.55 m.1511 sub. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19	abitazioni civili	mq 1.199	500,00	<b>€ 599.500,00</b>
f.55 m.1511 sub. 20	autorimessa	mq 73	750,00	<b>€ 54.750,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>€ 654.250,00</b> <b><u>In c.t. € 654.000,00</u></b> (seicentocinquantaquattromila/00)

#### 14 CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio, al 1<sup>o</sup> semestre 2015, con riferimento al comune di Casale Monferrato, per edifici di recente costruzione in stato manutentivo normale, nella zona OMI "D1 - Salita s. Anna - Agro Callori", per la tipologia edilizia "abitazioni di tipo civile", indica valori unitari di mercato compresi tra **770,00 €/mq e 1.150,00 €/mq** e per la tipologia "autorimesse" indica valori unitari di mercato compresi tra **1.100 €/mq e 1.200 €/mq** (vedasi valori di mercato OMI, allegato 7).

I valori unitari adottati nella presente stima, 500,00 €/mq per le abitazioni e 750 €/mq per l'autorimessa, sono inferiori al minimo indicato nella zona "D1" in quanto gli immobili oggetto di stima si trovano in scadenti condizioni, e le unità ad uso abitativo, necessitano di consistenti interventi manutentivi negli interni, comprendenti anche gli impianti.

#### CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata richiesta dalla **Croce Rossa Italiana** ai sensi dello specifico accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n. 10047 del 05-10-2015.

Lo scopo della presente valutazione (mediante perizia di stima particolareggiata) è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della "Croce Rossa Italiana", siti in comune di Casale Monferrato, via del Carmine civ. 6-8, ai fini di una alienazione degli stessi.

A tal fine, in data **29-10-2015**, è stato eseguito il sopralluogo, per rilevare stato di fatto e caratteristiche specifiche degli immobili da valutare e, nel contempo, eseguire le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico - estimativi da prendere a riferimento.

#### L'epoca di riferimento della valutazione è dicembre 2015.

In base alle informazioni ed agli elementi in possesso, si è svolto il compito estimativo applicando il criterio del più probabile valore di mercato attraverso

l'adozione del **procedimento sintetico-comparativo pluriparametrico** derivato dal *Market Comparison Approach*, procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche, che si è articolata nelle seguenti fasi:

- Indagini di mercato e costituzione del campione: ricerche nella banca dati OMI - U.P. di Alessandria (da transazioni d'immobili con caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'oggetto di stima);
- Test d'ammissibilità: usato quando l'insieme dei comparabili contiene dati di mercato relativi ad epoche o localizzazioni in zone urbane non omogenee;
- Tabella dati: tradotti in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche degli immobili in comparazione e dell'immobile da stimare;
- Tabella dei prezzi marginali: determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di un'unità di quella caratteristica;
- Tabella di valutazione: effettuati i calcoli per confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparabile e l'immobile da stimare;
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati: dalla tabella di valutazione si è effettuata la somma algebrica, per ciascun immobile di confronto, del prezzo iniziale e della correzione di prezzo, ricavando il "prezzo corretto"; verificato che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al loro valore unitario medio, risultasse inferiore all'alea estimativa ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima (10%), si è determinato il più probabile valore unitario dell'immobile in esame con la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili a confronto.

Per le considerazioni e le valutazioni svolte, si indica nella seguente tabella, **referita a dicembre 2015**, il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, per la piena ed intera proprietà:

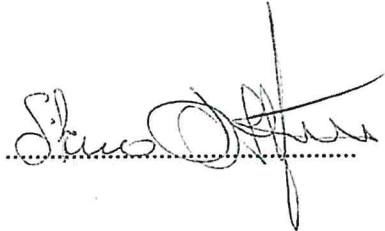
riferimenti catastali	tipologia immobile	superficie raggugliata	valore unitario €/mq	più probabile Valore di Mercato dell'immobile
f.55 m.1511 sub. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19	abitazioni civili	mq 1.199	500,00	<b>€ 599.500,00</b>
f.55 m.1511 sub. 20	autorimessa	mq 73	750,00	<b>€ 54.750,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>€ 654.250,00</b> <b><u>In c.t. € 654.000,00</u></b> (seicentocinquantaquattromila/00)

Trattandosi di una perizia di stima particolareggiata, ritenendo appropriata ed ordinariamente accettabile per le valutazioni immobiliari condotte attraverso

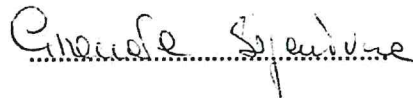
tale tipologia estimale un'alea di circa il  $\pm 10\%$ , si ritiene che in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato degli immobili stimati.

Alessandria, 18-01-2016

**Il Responsabile Tecnico**  
(Silvano DI STEFANO)



**PER IL DIRETTORE**  
\* IL DELEGATO  
(Sipontina GRANATA)



(\*) Firma su delega prot. 114/2016 del 04-01-2016

conferita dal Direttore Provinciale di Alessandria Salvatore Sangrigoli

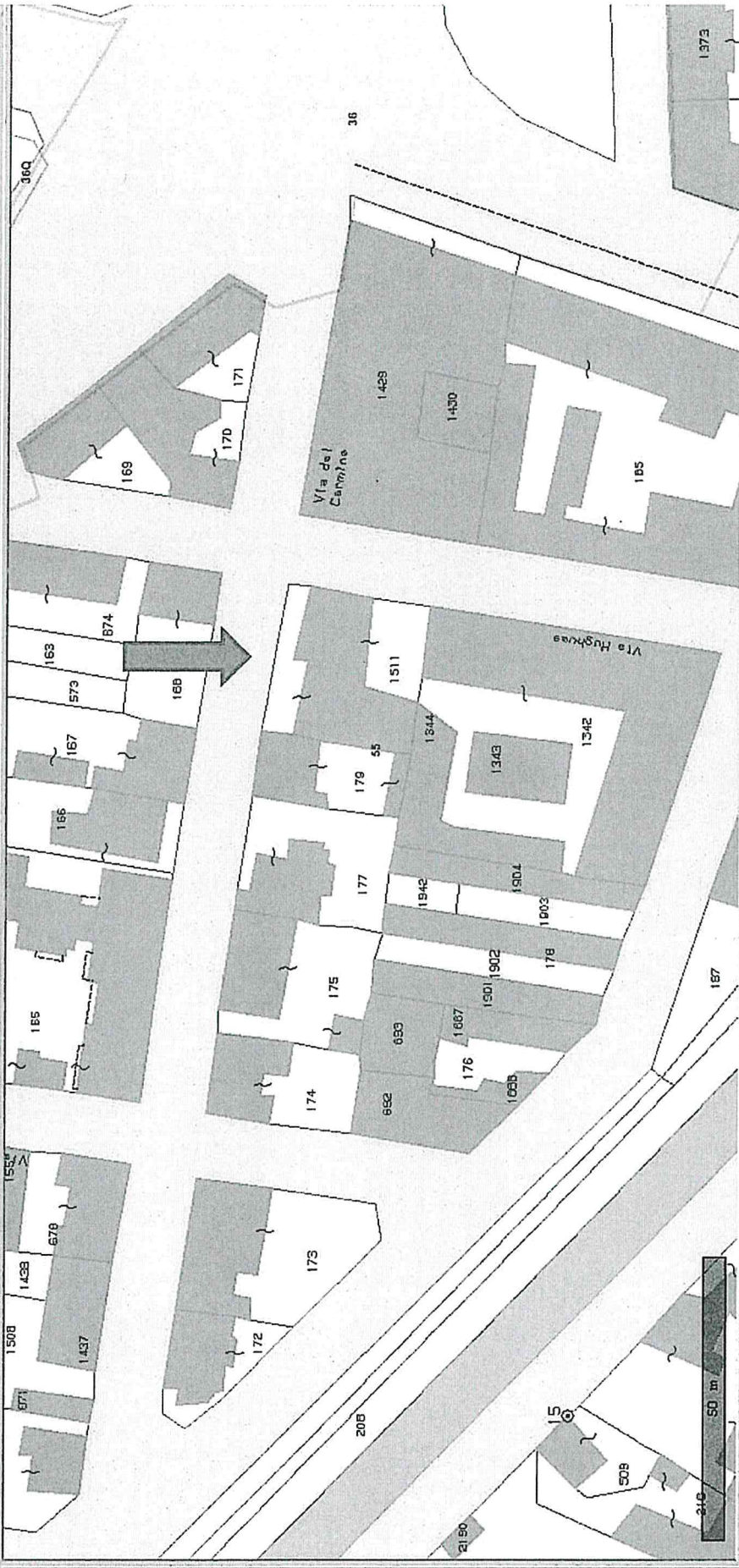


**ALLEGATI:**

- allegato 1 estratto di mappa catasto terreni;**
- allegato 2 documentazione fotografica;**
- allegato 3 stralcio P.R.G.C.;**
- allegato 4 visure catastali;**
- allegato 5 tabelle M.C.A. abitazioni civili;**
- allegato 6 tabelle M.C.A. autorimesse;**
- allegato 7 tabella O.M.I. – quotazioni di mercato.**



Foglio Inquadrato : 55



VDist: 129.88m E: 7920.44 N: 11469.02

Spostamento: fare click SX e trascinare nella direzione di interesse. Click DX per uscire.

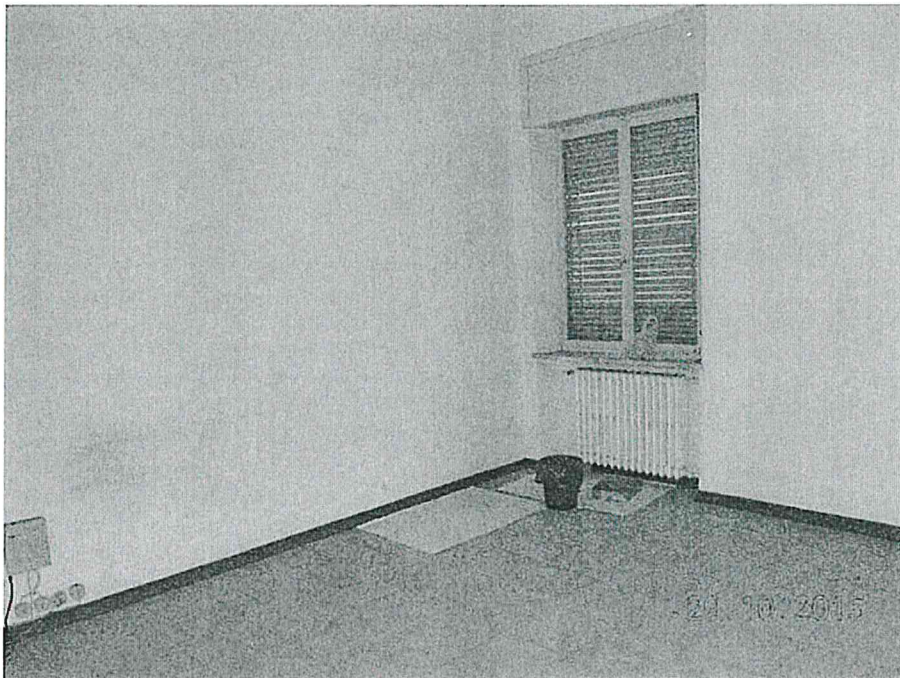




**Facciate esterne da via del Carmine e da cortile interno**



**Interni alloggi**



**Interni ex uffici**



**Interni alloggi**

