

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE via Marconi, n.30 Comune di Basaluzzo (AL)

OGGETTO: *Perizia di Stima
via Marconi, n.30
Basaluzzo (AL)*

COMMITTENTE:



LUOGO E DATA: *Milano (MI)
07/01/2025*

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 -----	7 -
4.	CONSISTENZA CATASTALE -----	9 -
5.	GIUDIZIO DI STIMA (VALORE MEDIO DI MERCATO)-----	10 -
6.	ALLEGATI -----	14 -

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, relativi agli immobili di proprietà siti in Basaluzzo (AL), Via Marconi 30, e costituito da unità residenziale, oggi definito unità collabente, 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 Basaluzzo (AL), Via Marconi 30 costituito da unità immobiliare originariamente adibita a residenza e dal 2019 definita unità collabente, 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, 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 e dei rilievi con alcune misure di semplice controllo verificate durante il sopralluogo.

3. OGGETTO DELLA STIMA E COMPOSIZIONE

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

L'immobile si affaccia sulla via Stazione, mentre l'accesso all'area risulta possibile dalla via Marconi, attraverso un androne ed un cortile di proprietà di altra ditta (verosimilmente gravata da servitù di passaggio).



Vista aerea dell'unità immobiliare

3.1 Descrizione e finiture

Il fabbricato, precedentemente adibito ad abitazione con tettoia adiacente, a protezione di quest'ultimo. Risulta presente anche una piccola area cortilizia di superficie indicativa pari a mq 120.

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

Gli effetti dello stato di mancata manutenzione hanno portato allo sviluppo di alcuni danni, in particolare il collasso parziale della copertura, con conseguente infiltrazione, danneggiamento degli intonaci e la mancanza di serramenti.

Il fabbricato inoltre non risulta dotato di allacci ai pubblici servizi quali gas, acqua ed elettricità, ed a tal proposito nel 2019 l'immobile è stato definito "collabente" in relazione alla mancanza di servizi minimi.

L'immobile risulta pertanto sì recuperabile, ma esclusivamente previa manutenzione straordinaria o ristrutturazione/consolidamento.

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

- Coerenze e destinazione:
 - Edificio ad originaria destinazione abitativa, oggi collabente composto da due piani fuori terra
 - Locale interrato a destinazione cantina/deposito
 - Tettoia adiacente
- Tipologia costruttiva e finiture:
 - Struttura portante in mattoni pieni
 - Serramenti assenti
 - Pavimentazione assente
- Impianti
 - Assenti

3.2 Report Fotografico



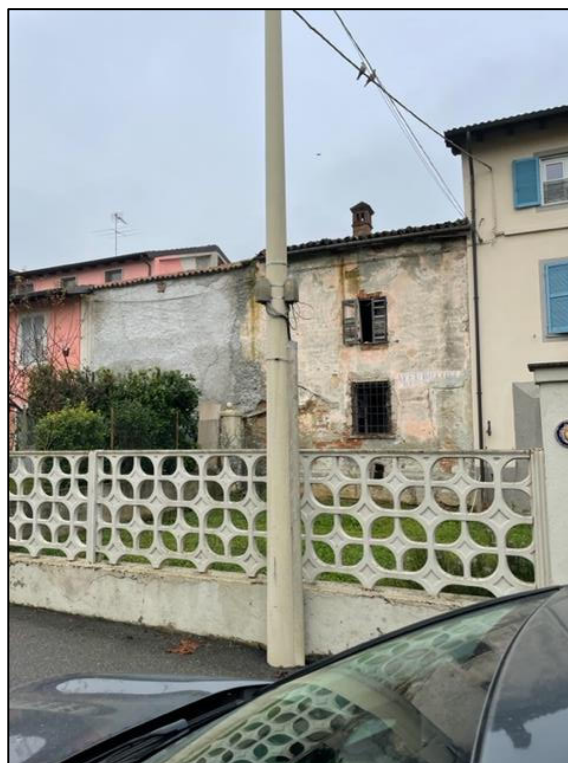
Vista interna da Via Marconi



Tettoia esistente



Vista interna da via Marconi



Vista da Via Stazione

4. CONSISTENZA CATASTALE

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

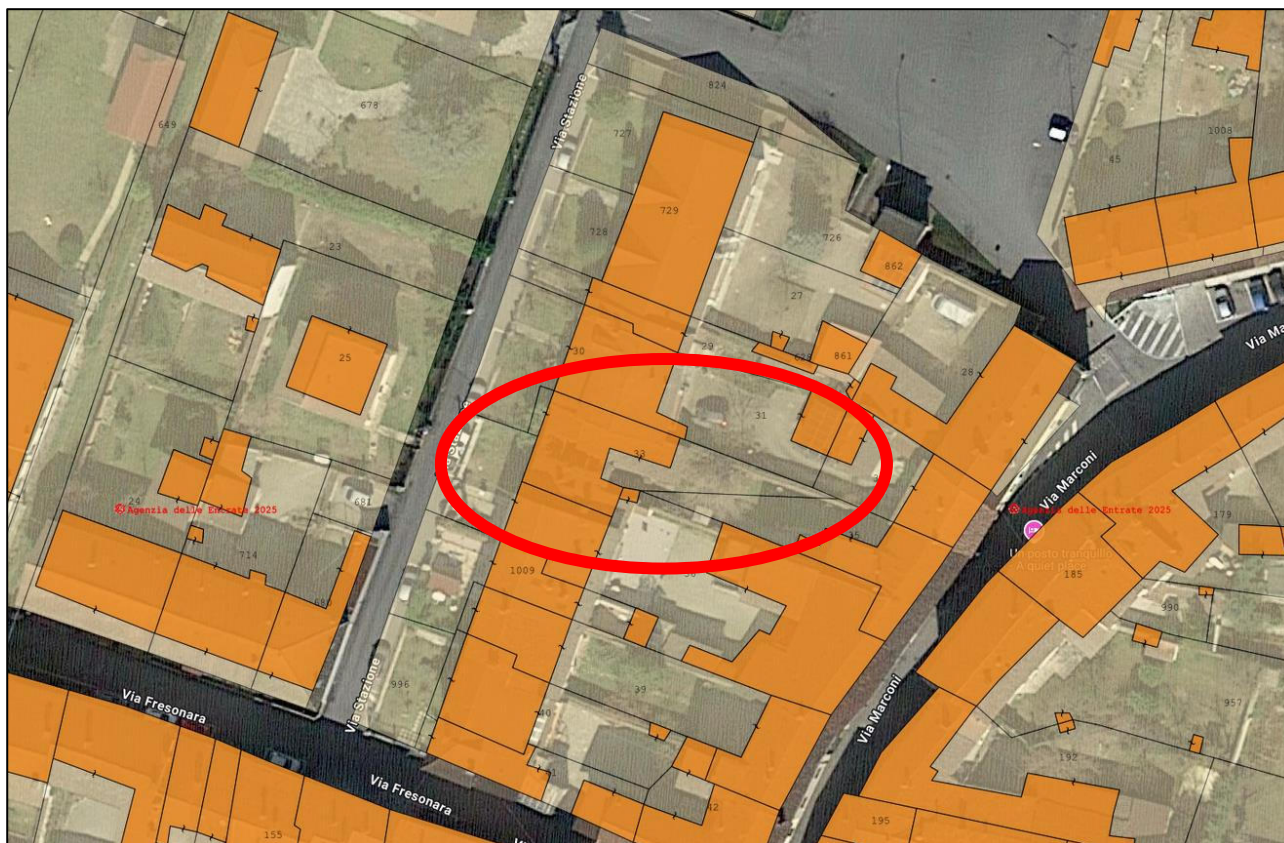
- Foglio 11, Mappale 33, Sub. 1 – Categoria F/2

Le unità immobiliari identificate risultano interamente intestate a:

1. [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà



Estratto di mappa catastale – foglio 11

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	Edificio collabente	0,5
Tipologia edificio	Tettoia	0,5

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.

Pertanto, si riporta la seguente valutazione:

	area lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	prezzo unitario	prezzo totale
Locale abitazione	95	0,5	47,5	533 € ¹	25.317,50 €
Locale Tettoia	15	0,5	7,5	226 € ²	1.695,50 €
Area tot	87,3				27.012,50 €

5.2 Metodo di calcolo della volumetria equivalente

Come seconda modalità di calcolo si procede al calcolo della volumetria esistente disponibile sul lotto, e considerando tale valore come oggetto della stima, ipotizzando quindi un eventuale opera di demolizione e ricostruzione fuori sagoma della medesima volumetria esistente, andando infine a sottrarre il valore ipotizzato di demolizione degli immobili esistenti.

- ABITAZIONE:
 - o Superficie lorda PT e P1: 95 mq.
 - o Altezza lorda: 6,10 m.
- TETTOIA
 - o Superficie lorda PT e P1: 15 mq.
 - o Altezza lorda: 5,00 m.
- AREA DI CORTE
 - o Superficie residua: 120mq

Cubatura complessiva esistente: $(95,0 \times 6,1) + (15,0 \times 5,0) = 655,00$ mc

Considerando un indice fondiario "IF" della zona pari a 1 mq/mc, si paragona il lotto ad un terreno edificabile di circa 655 mq, al fine di estrapolarne il valore di vendita.

Si procede quindi a confronto tra il valore del bene oggetto di stima con analoghi elementi presenti sul mercato immobiliare della medesima zona geografica.

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

² Valore minimo per posti auto coperti – rif. Borsino Immobiliare Agenzia Entrate

Si precisa pertanto che tale metodo, per comparazione, non porta ad una standardizzazione del prodotto, poiché ogni bene è differente ed unico (basti pensare alla semplice differente collocazione geografica o geometrica); a tal proposito si rende necessario precisare che al fine di rendere più omogenea la valutazione si procederà ad un calcolo del valore medio di prodotti analoghi disponibili alla data della stesura della presente relazione, comparando il lotto comprensivo dell'edificio collabente oggi presente, ad un lotto di terreno con potenzialità edificatoria.

Si riporta un breve sunto delle indagini e ricerche esperite, al fine di valutare il valore unitario al metro quadrato che possa attribuirsi ad un'area edificabile:

<i>N. Lotto</i>	<i>Superficie</i>	<i>Prezzo vendita</i>	<i>Posizione geografica</i>	<i>Prezzo al mq</i>
01	1000 mq	€ 95.000	Periferia centro abitato	95 €/mq
02	1040 mq	€ 80.000	Periferia centro abitato	77 €/mq
03	1040 mq	€ 56.000	Periferica	54 €/mq
04	1083 mq	€ 70.000	Periferica	65 €/mq

Si prendono quindi in maggiore considerazione i lotti 01 e 02, poiché, sebbene in posizione più sfavorevole rispetto all'immobile oggetto di stima, posizionato in area centrale dell'agglomerato urbano, risultano più coerenti per il tipo di analisi.

Il valore medio pertanto risulta essere (arrotondato per difetto): **80 €/mq**

Si stima quindi il costo di demolizione presunto dei corpi di fabbrica esistenti, così come da voce di Prezzario nazionale "DEI D/R 2023":

- DEMOLIZIONE
 - o 655 mc. X 24,66 €/mc= 16.152,00 €

	<i>Coefficiente</i>	<i>Dimensione</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>prezzo totale</i>
Valore cubatura edificabile abitazione	1	580 mq	80,00 €	46.400,00 €
Valore cubatura edificabile tettoia	0,5	37,5 mq	80,00 €	1.500,00 €
Valore area corte	1	120 mq	5,00 €	600,00 €
Oneri demolizione		655 mc	24,66 €	-16.152,00 €
Valore				32.348,00 €

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:

<i>Totale complessivo della stima</i>	<i>Valore ridotto 10%</i>	26.700,00 €
	<i>Valore medio</i>	29.700,00 €
	<i>Valore incrementato 10%</i>	32.650,00 €

Milano 07 Gennaio 2025



6. ALLEGATI

- n.1 visure 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 **BASALUZZO (A689) (AL)**

Foglio 11 Particella 33 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BASALUZZO (A689) (AL)**

Foglio 11 Particella 33

Classamento:

Categoria **F/2^a**

Foglio 11 Particella 33 Subalterno 1

Indirizzo: VIA MARCONI n. 30 Piano S1-T - 1

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

[REDACTED]

Dritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 16/06/1993 al 23/04/2019

Immobile predecessore

Comune di **BASALUZZO (A689) (AL)**

Foglio 11 Particella 33

COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993

📅 dal 23/04/2019

Immobile attuale

Comune di **BASALUZZO (A689) (AL)**

Foglio 11 Particella 33 Subalterno 1

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/04/2019
Pratica n. AL0043114 in atti dal 23/04/2019
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO-UNITA' COLLABENTE
(n. 8165.1/2019)

> **Indirizzo**

 dal 16/06/1993 al 17/02/2011

COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993

Immobile predecessore

Comune di **BASALUZZO (A689) (AL)**

Foglio **11** Particella **33**

VIA GUGLIELMO MARCONI n. 30 Piano T - 1 - 1PS

Partita: **680**

 dal 17/02/2011 al 23/04/2019

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011
Pratica n. AL0084876 in atti dal 17/02/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 39757.1/2011)

Immobile predecessore

Comune di **BASALUZZO (A689) (AL)**

Foglio **11** Particella **33**

VIA MARCONI n. 30 Piano T - 1 - 1PS

 dal 23/04/2019

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/04/2019
Pratica n. AL0043114 in atti dal 23/04/2019
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO-UNITA' COLLABENTE
(n. 8165.1/2019)

Immobile attuale

Comune di **BASALUZZO (A689) (AL)**

Foglio **11** Particella **33** Subalterno **1**

VIA MARCONI n. 30 Piano S1-T - 1

> **Dati di classamento**

 dal 16/06/1993 al 31/07/2002

COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993

Immobile predecessore

Comune di **BASALUZZO (A689) (AL)**

Foglio **11** Particella **33**

Partita: **680**

 dal 31/07/2002 al 23/04/2019

VARIAZIONE del 31/07/2002 Pratica n. 188145 in atti
dal 31/07/2002 CLASSAMENTO (n. 4285.1/2002)
Notifica in corso con protocollo n. 200163 del
26/08/2002

Immobile predecessore

Comune di **BASALUZZO (A689) (AL)**

Foglio **11** Particella **33**

Rendita: **Euro 286,63**

Categoria **A/4^{b)}**, Classe **1**, Consistenza **7,5 vani**

 dal 23/04/2019

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/04/2019
Pratica n. AL0043114 in atti dal 23/04/2019
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO-UNITA' COLLABENTE
(n. 8165.1/2019)

Immobile attuale

Comune di **BASALUZZO (A689) (AL)**

Foglio **11** Particella **33** Subalterno **1**

Categoria **F/2^{a)}**, Consistenza **0 m²**

> Dati di superficie

 dal 09/11/2015 al 23/04/2019

Immobile predecessore

Comune di **BASALUZZO (A689) (AL)**

Foglio 11 Particella 33

Totale: **151 m²**

Totale escluse aree scoperte : **137 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
31/07/2002, prot. n. 000188145

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **BASALUZZO (A689)(AL)** Foglio 11 Particella 33

> 1. 

 dal 16/06/1993 al 16/06/1993
Dritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 2. 

 dal 16/06/1993 al 16/06/1993
Dritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 1. 

 dal 16/06/1993 al 16/06/1993
Dritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

> 2. 

 dal 16/06/1993 al 16/06/1993
Dritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

> 1. 

 dal 16/06/1993 al 16/06/1993
Dritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

> 2. 

 dal 16/06/1993 al 16/06/1993
Dritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

> 

 dal 16/06/1993 al 16/06/1993

1. COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) d. 




3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) d. 



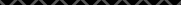

4. 

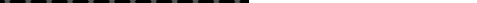
COMPRAVENDITA 


Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

📅 dal 28/11/2007 al 23/04/2019
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BASALUZZO (A689)(AL) Foglio 11 Particella 33 Sub. 1

1. 



Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

COMPRAVENDITAN

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
BASALUZZO (A689) (AL)
Foglio 11 Particella 33

Visura telematica

Legenda

a) F/2: Unita` collabente
b) A/4: Abitazioni di tipo popolare