



## PERIZIA ESTIMATIVA



Asti, 26 Marzo 2024



## PREMESSE

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Roberto Pellegrino**, con studio in Asti (AT), Corso Vittorio Alfieri n. 381, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n. 1478, assicurato con la compagnia Dual SPA, polizza n. PI-095685244E, con scadenza in data 07/01/2025, a seguito dell'incarico ricevuto in data 03.11.2023 dall' \_\_\_\_\_, curatore della procedura di liquidazione giudiziale, di redigere una perizia di stima, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Asti (AT), di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Gli accertamenti sono stati condotti in primo luogo attraverso ricerche presso pubblici uffici, al fine di reperire gli elementi necessari ad individuare il compendio sotto il profilo censuario, nonché accertarne la titolarità, la consistenza e la regolarità urbanistico – edilizia attraverso:

- visure telematiche presso l'Agencia delle Entrate - Territorio, Servizi Catastali di Cuneo, allo scopo di assumere gli identificativi censuari e le schede planimetriche;
- visure telematiche presso l'Agencia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica della titolarità e delle formalità pregiudizievoli;
- visure, accertamenti e ricerche presso l'Ufficio Tecnico municipale del Comune di Asti, con riferimento alle pratiche edilizie rilasciate nel corso del tempo per la verifica della conformità.

Eseguiti i necessari riscontri tra lo stato di fatto e la documentazione acquisita, il cui esito è riportato nei paragrafi che seguono, si è dato corso all'indagine di mercato volta ad assumere i prezzi medi ed i dati estimativi associabili alla zona ove gli immobili insistono, parametrando opportunamente in funzione dei beni da stimare.



### **Modalità di svolgimento dell'incarico – Criteri estimativi adottati**

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante il sopralluogo svolto in data 05.12.2023 con accesso agli stessi, nel corso del quale sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'area di pertinenza.

La valutazione degli immobili è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Il compendio viene valutato in ordinarie condizioni di mercato secondo uno stato locativo libero.

Pur basando la valutazione su dati metrici, questi sono da intendere come semplici parametri di calcolo, dovendosi assumere la stima come a corpo e non a misura.

I prezzi unitari adottati comprenderanno l'incidenza delle parti comuni indivisibili quali sedime, cortili, impianti e strutture comuni ove presenti.

## **OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Asti (AT), Corso Dante Alighieri n. 125 ed identificato al Catasto Fabbricati al Foglio AT/78 Mappale 214 Subalterno 3, compreso all'interno di una zona a destinazione residenziale con la presenza di altri edifici circostanti.

La zona di ubicazione presenta una buona dotazione di servizi ed infrastrutture primarie e secondarie ed una buona presenza di mezzi di collegamento urbano.

### **Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate**

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il "Valore venale di mercato in comune commercio", ovvero il "Più probabile valore di mercato" dell'immobile sopra descritto, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

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 simili ubicati nella zona di interesse.



## ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene immobile oggetto della perizia è composto da una unità immobiliare con destinazione d'uso Residenziale sita nel Comune di Asti (AT) in Corso Dante Alighieri n. 125, censito al N.C.E.U. del Comune di Asti al foglio AT/78, particella 214 subalterno 3.



## TITOLI DI PROPRIETA'

Presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Guarene, sono stati reperiti i seguenti passaggi di proprietà (Allegato 1).

Si Riportano in seguito le trascrizioni dei passaggi di proprietà dei beni interessati nell'ultimo ventennio:

**Unità immobiliare sita in Comune di Asti (AT), Corso Dante Alighieri n. 125,**  
censito al N.C.E.U. del Comune di Asti al foglio AT/78, particella 214 sub. 3

Attualmente intestato \_\_\_\_\_, per la quota pari all'intero in piena proprietà.



Si precisa che l'immobile censito al Foglio AT/78 Particella 214 sub 3 è stato generato dalla soppressione degli immobili censiti al Foglio AT/78 Particella 214, subalterni 1 e 2; i quali sono pervenuti a \_\_\_\_\_ tramite compravendita del 23/11/1968, Repertorio n. 21163  
Notaio \_\_\_\_\_ e trascritto il 29/11/1968 n. 9049/7188.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Asti, sono stati reperiti i seguenti passaggi di proprietà (Allegato 2).



**ISCRIZIONE NN. 7564/1047 del 25/08/2016** Ipoteca Legale nascente da Atto Amministrativo del 23/08/2016 Numero di Repertorio 585/1016 a favore di \_\_\_\_\_ Sede  
Roma, \_\_\_\_\_



Contro \_\_\_\_\_,

capitale €79.742,44 Totale € 159.484,88.

Grava su Asti foglio AT/78 particella 214 subalterno 3.

**Annotamento n. 10438/984 del 15/12/2016 – Riduzione di Somma**



**ISCRIZIONE NN. 11702/1464 del 14/12/2021** Ipoteca Legale nascente da Atto Amministrativo del 10/12/2021 Numero di Repertorio 1144/1021 a favore \_\_\_\_\_

Sede Roma, \_\_\_\_\_

Contro \_\_\_\_\_,

capitale €161.636.09 Totale € 323.272,18.

Grava su Asti foglio AT/78 particella 214 subalterno 3.

**TRASCRIZIONE N. 10098/7934 del 20/11/2023** Sentenza dichiarativa dell'apertura della procedura di liquidazione giudiziale del 27/10/2023 Numero di Repertorio 58/2023 del \_\_\_\_\_

A favore di \_\_\_\_\_

Contro \_\_\_\_\_

## ELEMENTI DESCRITTIVI



Il compendio immobiliare in esame, nel quale sorge l'immobile interessato, costituisce una cellula unitaria posta nell'agglomerato urbano della zona Nord del Comune di Asti.

L'edificio, a destinazione d'uso Residenziale, edificato nella seconda metà del '900, è libero sui quattro fronti ed è disposto in tre piani fuori terra più un piano interrato.

Gli accessi, pedonale e carraio, sono garantiti direttamente dalla via principale su Corso Dante Alighieri tramite un cancello carraio automatico e un cancelletto pedonale privato.

L'architettura dell'edificio interessato è ordinaria, a disegno semplice, con struttura verticale in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e tamponature in muratura rifinita esternamente con tinteggiatura.

L'immobile presenta una copertura a falde inclinate "a padiglione" con un cordolo piano perimetrale aggettante rispetto il filo facciata.

Il fabbricato residenziale è di facile accesso sui prospetti paralleli a Corso Dante Alighieri, le dislocazioni dei cortili interni sono semplici ma razionali.



## POSIZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti (AT), risulta che l'immobile interessato ricade in zona a destinazione urbanistica B3.1 (Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione – Art. 18 NTA) e CENTRO ABITATO (Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano).

Da tale ricerca risulta agli atti una numerosa serie di pratiche edilizie, di seguito elencate (Allegato 3). Alla presente vengono allegati in copia le pratiche edilizie a partire dal 1993, sino alle pratiche più attuali, tralasciando la documentazione relativa i permessi che non variano gli edifici a livello urbanistico-edilizio (ad esempio le opere di manutenzione ordinaria ecc.).

Elenco Pratiche:

- Concessione Edilizia 166 del 20/10/1993 – Ampliamento di Fabbricato Residenziale Esistente;
- Concessione Edilizia 157 del 31/08/1995 – Proroga C.E. 166 del 20/10/1993;
- Concessione Edilizia 208 del 08/11/1996 – Variante C.E. 157 del 31/08/1995;
- Proroga Temini Concessione Edilizia 208 del 08/11/1996;
- Concessione Edilizia 210 del 10/09/1999 – Variante Finale

Dalla cospicua documentazione analizzata emerge come il complesso immobiliare sia stato ottenuto a seguito di un regolare iter amministrativo. Sulla base del confronto tra la documentazione rinvenuta e lo stato di fatto, non figurano irregolarità rilevanti in quanto la situazione attuale corrisponde a quanto indicato con l'ultima pratica edilizia depositata presso gli uffici tecnici del comune di Asti.

## CONFORMITA' CATASTALE

Durante gli accertamenti, lo scrivente ha reperito la documentazione depositata presso il Servizio Catastale di Asti.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali rivenute non si presentano irregolarità in quanto le stesse rispecchiano quanto rappresentato nella documentazione urbanistica presente in atti.

## 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.

## STIMA DELL'IMMOBILE

## SCHEDA DESCRITTIVA

**Comune:** Asti (AT)  
**Edificio:** Fabbricato Residenziale  
**Indirizzo:** Corso Dante Alighieri n. 125

### Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio AT/78, particella 214, sub. 3, cat. A/7, rendita € 2.060,66

### Intestazione:

### Descrizione dell'edificio:

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un fabbricato a destinazione d'uso residenziale inserito in una proprietà privata completamente delimitata con una recinzione la quale presenta accessi pedonale e carraio fronte la via principale (Corso Dante Alighieri).

L'immobile ha una struttura portante composta da travi e pilastri in cemento armato con copertura a falde inclinate e tamponatura con murature in laterizio. Nel suo complesso si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) adibiti ad abitazione e da un piano interrato adibito a locali accessori alla residenza.



Nello specifico il piano seminterrato è composto da locali accessori alla residenza (locale di sgombero, cantina e centrale termica); il piano terra è composto da locali residenziali (ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, n.2 bagni e n.2 camere); il piano primo è composto da locali residenziali (ingresso/disimpegno, n.2 bagni, n.4 camere, ripostiglio e spogliatoio) oltre n.2 balconi e un terrazzo; il piano secondo è composto da una porzione a destinazione d'uso residenziale (ingresso e camera) e da una porzione a destinazione accessoria alla residenza (locali di sgombero) oltre al terrazzo.

#### **Stato di conservazione e manutenzione:**

Dalle risultanze delle indagini peritali si è appurato che l'immobile, nel suo complesso, si trova in un buono stato di conservazione, come si può vedere nella documentazione fotografica (Allegato 5), si evidenzia la buona qualità delle finiture e il corrispondente buono stato di utilizzo.

#### **Impianti tecnologici dell'edificio:**

L'immobile interessato risulta dotato di impianto elettrico, idrico/sanitario, impianto di riscaldamento e condizionamento e impianto di antifurto.

#### **Finiture dell'edificio:**

Buone.



#### **Parti comuni dell'edificio:**

Cortile pertinenziale con accesso carraio e pedonale.

#### **Stato di conservazione e manutenzione:**

Buono con interventi manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati nel corso degli anni.

#### **Situazione attuale dell'immobile:**

Attualmente occupato dalla Committenza.



**VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

**Comune:** Asti (AT)  
**Edificio:** Fabbricato Residenziale  
**Indirizzo:** Corso Dante Alighieri n. 125  
 Catasto Fabbricati, foglio AT/78, particella 214, sub. 3, cat. A/7, rendita € 2.060,66

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie Commerciale



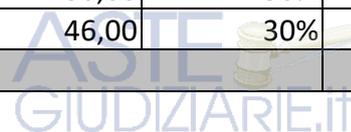
N.B.: La superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile.

In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni d'uso, il sottoscritto ritiene equo apportare dei coefficienti correttivi al valore citato precedentemente in funzione della destinazione d'uso dei locali.

Tali correzioni risultano necessarie per valutare il più probabile valore di mercato, vale a dire il valore che può rilevarsi appropriato alle caratteristiche dell'immobile, rendendo realisticamente commerciabile con buona probabilità di vendita.



<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
PIANO SEMINTERRATO – Locali Accessori	324,00	50%	162,00
PIANO TERRA – Locali Residenziali	150,00	100%	150,00
PIANO PRIMO – Locali Residenziali	136,00	100%	136,40
PIANO PRIMO - Balcone	3,40	30%	1,02
PIANO PRIMO - Balcone	3,60	30%	1,08
PIANO PRIMO – Terrazzo	13,50	30%	4,05
PIANO SECONDO – Locali Residenziali	24,50	100%	24,50
PIANO SECONDO – Locali Accessori	30,00	50%	15,00
PIANO SECONDO – Terrazzo	46,00	30%	13,80
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>507,85</b>



Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente e meticolose indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, pertanto si è individuato a



misura un valore di 1350,00 €/mq (anche alla luce dei dati riportati sul Borsino Quotazioni Immobiliari per la zona in oggetto).

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.****€ 1350,00****Valore stimato:** € 685.597,50 = € 1350,00 x m<sup>2</sup> 507.85**Valore stimato arrotondato:** € 685.000,00**VALORE STIMATO € 685.000,00**  
**(euro seicentoottantacinque/00)**

**RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI**

Il sottoscritto **Geometra Roberto Pellegrino**, con studio in Asti (AT), Corso Vittorio Alfieri n. 381, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n. 1478, assicurato con la compagnia Dual SPA, polizza n. PI 095685244E, con scadenza in data 07/01/2025, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

**DICHIARA**

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei beni immobili sopra descritti è pari a:

**VALORE TOTALE STIMATO € 685.000,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato arrotondato, dei beni immobili sopra descritti, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato ammonta a **€ 685.000,00 (euro seicentoottantacinque/00)**

**Si precisa che tale stima viene attribuita all'immobile inteso come esente da vincoli di alienazione della proprietà, di qualsiasi natura, che possano pregiudicarne il valore.**

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Asti, 28 marzo 2024

**IL TECNICO**

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Asti



Iscrizione Albo  
N. 1478

Geometra  
Roberto Pellegrino

Geometra Roberto Pellegrino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

