

**GEOM. SAGLIBENE DI NOTO GIUSEPPE**

Via Vittorio Veneto n 151

15033 Villanova Monferrato (AL)

Telefono: 338/8747960

e-mail: studiosaglibene@gmail.com

**PERIZIA DI STIMA ANALITICA**

**del più probabile valore di mercato dell'alloggio posto al piano primo dell'immobile sito  
nel Comune di Casale Monferrato (AL) – via Candiani D'Olivola, 7A**

**Committente**

**Avv. Castelli Marina in qualità di curatore dell'eredità giacente di (**



Casale Monferrato, 05/06/2024

*Geom. Saglibene di Noto Giuseppe*

**OGGETTO**

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'alloggio posto al piano secondo e della cantina posta al piano seminterrato, dell'immobile sito nel comune di **Casale Monferrato (AL)**, Via Candiani D'Olivola, 7A facente parte del "Condominio Finanziari"

**COMMITTENTE**

**Avv. Castelli Marina** con studio in Casale Monferrato in via Vigliani n. 36 in qualità di curatore dell'eredità giacente di \_\_\_\_\_ a, CF \_\_\_\_\_, nato a Casale Monferrato (AL) il \_\_\_\_\_ e deceduta a Casale Monferrato (AL) il \_\_\_\_\_ ..

**CONSULENTE TECNICO**

**Geom. Saglibene di Noto Giuseppe** nato a Roccapalumba (PA) il giorno 16/08/1977, residente in Villanova Monferrato (AL), Via Vittorio Veneto n. 151, codice fiscale SGL GPP 77M16 H428L, con studio in Villanova Monferrato (AL), Via Vittorio Veneto n. 151, iscritto all'albo dei Geometri di Casale Monferrato al n. 643

**METODOLOGIA DI STIMA**

La valutazione dell'immobile è stata effettuata utilizzando l'OMI primo semestre dell'anno 2023

**1. PREMESSE****1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

Il sottoscritto **geom. Saglibene di Noto Giuseppe** con studio in Villanova Monferrato (AL), Via Vittorio Veneto n. 151, iscritto all'albo dei geometri di Casale Monferrato al n. 643, a seguito dell'incarico ricevuto in data 18/09/2023 dall'avvocato **Castelli Marina** in qualità di curatore dell'eredità giacente di \_\_\_\_\_ li redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'alloggio posto al piano secondo e della cantina posta al piano seminterrato dell'immobile sito nel comune di Casale Monferrato (AL), via Candiani D'Olivola 7A, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

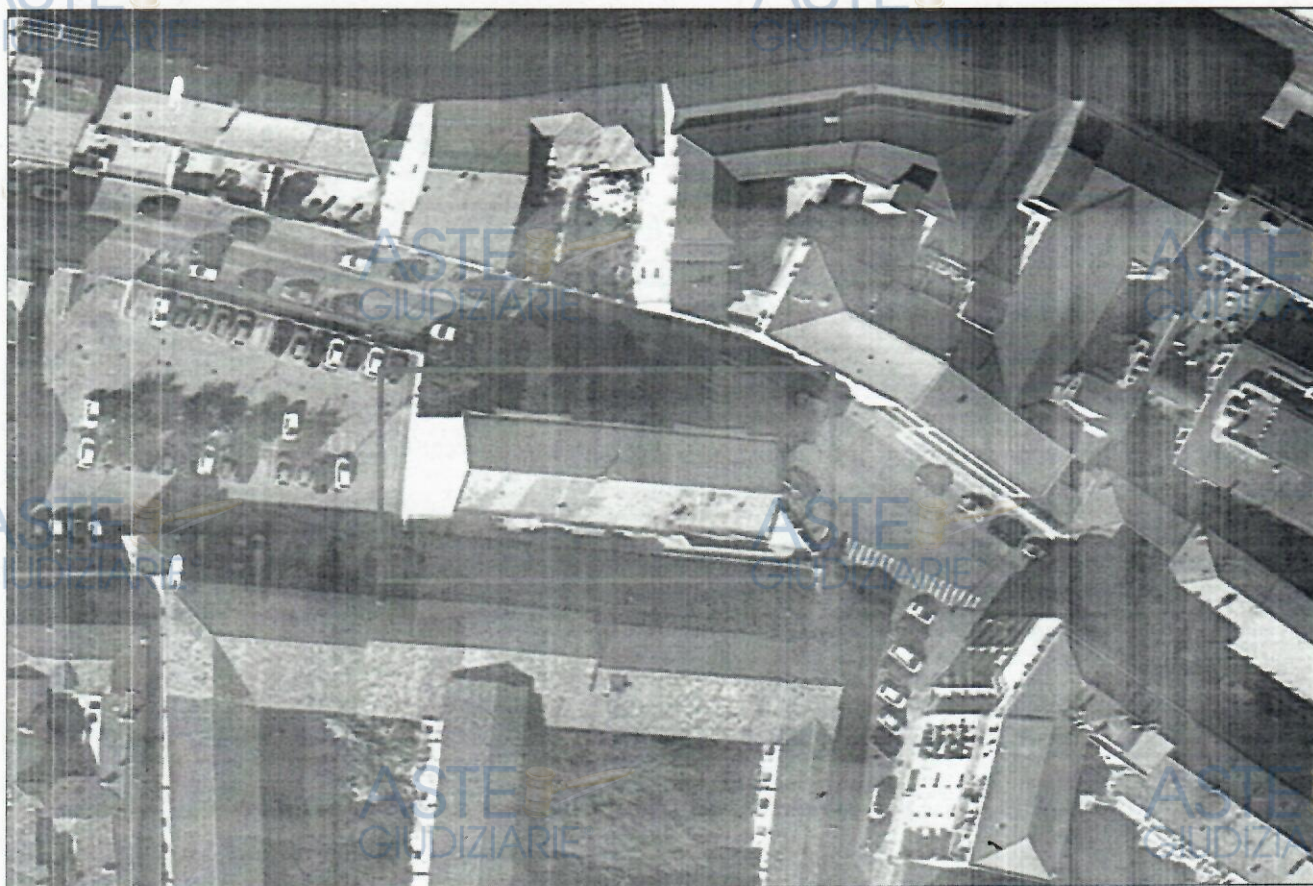
**1.2 Metodo di accertamento e di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 20/03/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata utilizzando l'OMI relativo al primo semestre dell'anno 2023.

**2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI****2.1 Ubicazione**

L'unità immobiliare posta al piano secondo e la cantina posta al piano seminterrato si trovano all'interno dell'immobile ubicato in Casale Monferrato (AL), Via Candiani D'Olivola 7A (vedi foto sottostante)



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

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo nell'alloggio e nella cantina, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

## **2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

## **3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Alloggio posto al piano secondo dell'immobile sito nel Comune di Casale Monferrato (AL), Via Candiani D'Olivola 7A, con annessa cantina, censito al foglio 36, particella 3429, sub. 5 (catasto fabbricati)

## **4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE**

**Comune:** CASALE MONFERRATO (AL)  
**Indirizzo:** Via Candiani D'Olivola n. 7A

**Quote di proprietà:**

\_\_\_\_\_ nata a Casale Monferrato (AL) il \_\_\_\_\_ 5 – CF

**Dati catastali:**

Alloggio con annessa cantina - Catasto Fabbricati, foglio 36, particella 3429, sub. 5 – categoria A2 – classe 02 – consistenza 5 vani – rendita 490,63 euro

**Descrizione dell'immobile e confini:**

l'alloggio posto al piano secondo e la cantina posta al piano seminterrato fanno parte di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito negli anni sessanta.

Gli elementi portanti sono i seguenti:

struttura in cemento armato, muratura di tamponamento, solai in laterocemento, tetto tipo a padiglione con struttura portante in cemento armato e manto di copertura in tegole di cotto.

Le porzioni oggetto di stima sono:

- appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo, di superficie lorda pari a mq 57,00 circa
- cantina, posto al piano seminterrato di superficie lorda pari a mq 6,00 circa

L'appartamento è composto da:

- ingresso/corridoio
- soggiorno
- cucina
- n. 2 camere
- n. 1 bagno

Le pareti sono totalmente intonacate al civile e tinteggiate di colore chiaro, i pavimenti sono in graniglia di marmo e parquet di buona fattura.

**Stato di conservazione e manutenzione:**

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Gli infissi in legno, dotati di vetro singolo, sono in buono stato di conservazione.

**Impianti tecnologici:**

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, rispondenti alle vigenti normative.



FOTO 1 – alloggio – piano secondo - soggiorno



FOTO 2 – alloggio – piano secondo – ingresso/corridoio



FOTO 3 – alloggio - piano secondo - cucina



FOTO 4 – alloggio – piano secondo – bagno



FOTO 5 – alloggio - piano secondo – camera 1



FOTO 6 – alloggio - piano secondo – camera 2

## 5. REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile risulta edificato tramite la seguente pratica comunale:

- CONCESSIONE N. 78 DEL 30/04/1959

## 6. REGOLARITA' CATASTALE

Dal punto di vista catastale, a seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territoriale di Alessandria di scheda planimetrica catastale riferita all'unità immobiliare e di una sua puntuale verifica sul luogo, si rileva quanto riportato in corrispondenza del punto "regolarità urbanistica".

## 7. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato una ricerca sul sito dell'Agenzia delle Entrate - tabella OMI (vedi tabella allegata)

| Quotazioni immobiliari - Valori di Mercato - Semestre 2023/1 - elaborazione del 07-MAR-23 |      |                      |                         |      |            |         |                       |                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------|-------------------------|------|------------|---------|-----------------------|---------------------|-----------|
| Area_territoriale/Regione                                                                 | Prov | Comune_1/Comune_coe2 | Comune_2/Comune_d/Descr | Zona | Unid/Unita | Cod_Tip | Descr_Tipizzato       | Stato_grev/Compr_mn | Compr_max |
| NORD-OVEST                                                                                | AL   | 1006039/A259         | 8885 CASALE MIB         | B1   | AL0000061  | 20      | Ad. tazione NORMALE P | 640                 | 960 L     |
| NORD-OVEST                                                                                | AL   | 1006039/A259         | 8885 CASALE MIB         | B1   | AL0000061  | 13      | Box NORMALE P         | 590                 | 880 L     |
| NORD-OVEST                                                                                | AL   | 1006039/A259         | 8885 CASALE MIB         | B1   | AL0000061  | 14      | Post. auto NORMALE P  | 480                 | 650 L     |
| NORD-OVEST                                                                                | AL   | 1006039/A259         | 8885 CASALE MIB         | B1   | AL0000061  | 15      | Post. auto NORMALE P  | 380                 | 500 L     |
| NORD-OVEST                                                                                | AL   | 1006039/A259         | 8885 CASALE MIB         | B1   | AL0000061  | 9       | Magazz. NORMALE P     | 650                 | 1300 L    |
| NORD-OVEST                                                                                | AL   | 1006039/A259         | 8885 CASALE MIB         | B1   | AL0000061  | 8       | Negoz. NORMALE P      | 550                 | 1100 L    |
| NORD-OVEST                                                                                | AL   | 1006039/A259         | 8885 CASALE MIB         | B1   | AL0000061  | 6       | Uffici NORMALE P      | 1000                | 1400 L    |
| NORD-OVEST                                                                                | AL   | 1006039/A259         | 8885 CASALE MIB         | B1   | AL0000061  | 10      | Laboratori NORMALE P  | 1350                | 1750 L    |
| NORD-OVEST                                                                                | AL   | 1006039/A259         | 8885 CASALE MIB         | B1   | AL0000061  | 20      | Ad. tazione NORMALE P | 540                 | 810 L     |
| NORD-OVEST                                                                                | AL   | 1006039/A259         | 8885 CASALE MIB         | B1   | AL0000061  | 13      | Box NORMALE P         | 480                 | 720 L     |
| NORD-OVEST                                                                                | AL   | 1006039/A259         | 8885 CASALE MIB         | B1   | AL0000061  | 14      | Post. auto NORMALE P  | 380                 | 570 L     |

TABELLA OMI

## 8. VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

**Comune:** CASALE MONFERRATO (AL)  
**Dati catastali:** Fg. 36, part. 3429, sub. 5

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE       | Sup. lorda | Coefficiente | Sup. comm.      |
|--------------------------------------|------------|--------------|-----------------|
| Unità principale                     | 70,00 mq   | 100%         | 70,00 mq        |
| cantina                              | 6,00 mq    | 35%          | 2,10 mq         |
| <b>Superficie commerciale totale</b> |            |              | <b>mq 72,10</b> |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI - abitazioni       | Valore             |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| Valore minimo OMI (1° semestre 2023)          | 640,00 euro        |
| Valore massimo OMI (1° semestre 2023)         | 960,00 euro        |
| <b>Valore medio di mercato unitario al mq</b> | <b>800,00 euro</b> |

**VALORE STIMATO - alloggio con annessa cantina - 57.680,00 euro**  
(euro cinquantasettemilaseicentottanta/00)

## 9. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **geom. Saglibene Di Noto Giuseppe** con studio in Villanova Monferrato (AL), Via Vittorio Veneto n. 151, iscritto all'albo dei Geometri di Casale Monferrato al n. 643

### DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**57.680,00 euro (alloggio con annessa cantina)  
(euro cinquantamilaseicentottanta/00)**

Valori di mercato che può essere arrotondato nel seguente modo:

- **50.000,00 euro per alloggio con annessa cantina;**

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Casale Monferrato (AL), 05/06/2024

Il tecnico

- 1 - Estratto di mappa
- 2 - Planimetria appartamento + cantina



2 - PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO CON CANTINA

