

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Perizia di stima promossa dalla: Sig.ra **OMISSIS** (Rif. **Avvocato Santosuosso Rosangela**)

CONSULENZA TECNICA

Premessa

A seguito dell'incarico del 07/06/2024 da parte dell'Avvocato Rosangela Santosuosso, Libero Professionista corrente in Casale Monferrato (AL) - Piazza Cesare Battisti n. 22 per conto della Signora **OMISSIS**, in qualità di proprietaria del bene immobile sito in Gattinara (VC) — Corso Vercelli n. 281 e censita al N.C.E.U./N.C.T. del comune di Gattinara al:

- Foglio 53 - mappale 441 — sub. 3 (Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq. Rendita € 45,24), adibito ad autorimessa annessa alla casa di civile abitazione.

- Foglio 53 - mappale 441 — sub. 2 (Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 11 mq. Rendita € 41,47), adibito ad autorimessa annessa alla casa di civile abitazione.

Foglio 53 - mappale 441 — sub. 1 (Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,0 vani, Rendita G 720,46), adibita a civile abitazione.

I beni sono così derivanti: 1. **OMISSIS**, proprietà 1/1, nella DENUNZIA (NEI

PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/04/2001 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede GATTINARA (VC) Repertorio n. 1 - UR Sede VERCELLI (VC) Registrazione Volume 53 n. 1102 registrato in data 03/10/2001 - SUCCESSIONE Voltura n. 84418.1/2001 - Pratica n. 95657 in atti dal 15/11/2001.

Il sottoscritto Architetto Daniele Muzio, libero professionista iscritto al n. 603 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Alessandria, con studio in Casale Monferrato, Piazza Cesare Battisti n. 06, procedeva in data 25.06.2024 alle operazioni peritali di rito in situ.

Al momento della perizia i beni risultavano così intestati e suddivisi per singole quote di proprietà precedentemente riportate.

1. Signora **OMISSIS** per la quota di 1/1

Descrizione sommaria dei beni immobili oggetto di perizia.

Il bene in oggetto di perizia è costituito da un fabbricato ad uso residenziale disposto su due livelli fuori terra ed edificio ad uso autorimessa/deposito posto posteriormente nell'area cortilizia di proprietà costituita da un battuto in cemento con attigua area a giardino. L'immobile si presenta allo stato attuale in un moderato stato di degrado dovuto ad un prolungato periodo di abbandono e non uso. L'esterno si presenta con intonaci parzialmente rimossi e crollati nonché con tapparelle in lamelle di legno in parte mancanti. All'interno la struttura denota fenomeni di umidità da risalita (vedi documentazione fotografica) e vistose macchie dovute ad infiltrazioni dalla copertura. Gli impianti (termico, idrico-sanitario ed elettrico) non

sono più a norma e dovranno essere sostituiti, stessa cosa anche per i serramenti in legno a vetro singolo che necessitano di un'ampia risistemazione e sostituzione delle parti ammalorate.

L'edificio come le strutture annesse risultano prive di coibentazione.

Dovendo stimare il valore del bene, lo scrivente ritiene opportuno stimare il bene adottando come metodo di valutazione quello comparativo, valutando i beni simili venduti in zona e mediandone i valori riportati negli atti.

Sulla base di quanto sopracitato, preso atto dei valori e delle quotazioni espresse dall'Agenzia del Territorio nella statistica delle quotazioni immobiliari, relative al 2° semestre 2023 (vedi quotazioni immobiliari Omi):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	

che riportano una quotazione minima pari a € 770,00/mq (diconsi Euro Settecentosettanta/00 al metro quadrato), fatti gli opportuni ragguagli con lo stato dei luoghi e vista l'ubicazione dei medesimi in zone periferiche (i valori sopracitati riguardano zone extraurbane ed in particolare i centri abitati nelle frazioni). Preso atto dell'andamento del mercato immobiliare che ha subito contrazioni fino ed oltre il 50% dei valori di mercato oltre alle spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche / catastali riscontrate, ci

pare opportuno individuare con gli opportuni aggiustamenti una stima complessiva pari ad € 120.00,00 (diconsi Euro Centoventimila/00) comprese le autorimesse, considerando anche il fattore vetusta dei beni. Preso atto dei documenti visionati e in base a quanto si è potuto recuperare, scrivente ritiene di aver assolto al mandato ricevuto che rassegna con doverosa osservanza.

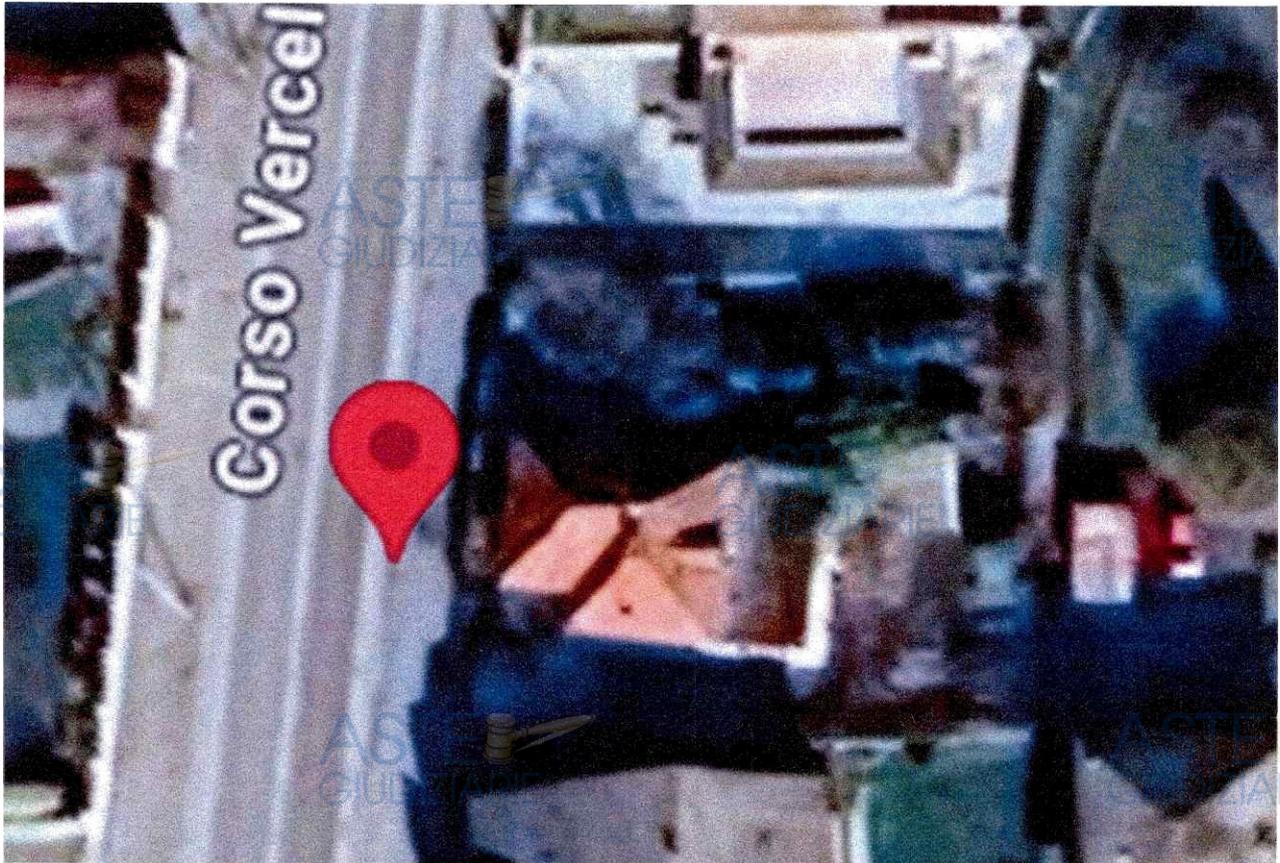

Architetto Muzio Daniele

Stampa circolare:
Albo degli Architetti Conservatori - AI
DANIELE MUZIO
N° 603
Sez. A
C.A.A. di Casale Monferrato
C.A.A. di Casale Monferrato

Casale Monferrato, 30.10.2024

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Visura catastale e planimetria



Particolare vista aerea area d'intervento



Particolare prospetto su Corso Vercelli (01/03)



Particolare prospetto su Corso Vercelli (02/03)



Particolare prospetto su Corso Vercelli (03/03)



Particolare prospetto posteriore



Particolare stato di abbandono area giardino

