

***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO
RELATIVA A BENI
MOBILI ED IMMOBILI
IN COMUNE DI FELIZZANO***

1) PREMESSE – QUESITI

Il sottoscritto Geom. Alberto Scotti, c.f. SCTLRT63L07A182O iscritto al n. 1668 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Alessandria, libero professionista, con studio tecnico in Alessandria, Piazza Valfrè civico n° 40, veniva incaricato dal sig. _____ C.F. _____ di procedere alla stima del probabile attuale valore commerciale, sul libero mercato, di compendio immobiliare ubicato in territorio del Comune di Felizzano e di macchinari ed attrezzature edili..

Lo scrivente procedeva ai necessari accertamenti-sopralluogo ed assunte le necessarie informazioni ed indagini mercatali, in rapporto alla attuale realtà locale, ritiene di riferire quanto segue:

2) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

La relazione viene eseguita sulla scorta della documentazione catastale e documentale fornita dalla proprietà; non viene eseguito controllo formale della regolarità edilizia e amministrativa.



Trattandosi di valutazione esclusivamente di tipo commerciale occorre premettere che si tratta di indicazione sulla base dei dati di comparazione disponibili e di ipotesi, stante alea esistente in ogni compravendita.

Riferendosi al mercato immobiliare dell'Alessandrino, zona ove risultano ubicati i beni in esame, si evidenzia come l'intero comparto abbia sofferto gravemente della crisi economica in atto, con forti deprezzamenti dei valori, ed immissione sul mercato di beni in offerta a fronte di modesta richiesta.

2.1) IMMOBILE IN FELIZZANO STRADA FUBINE 53

Trattasi di proprietà costituita da beni immobili identificati come segue:

N.C.E.U. – Comune di Felizzano, via Fubine n. 53

F°17 mappale 333 sub.2 cat A2 cl 3 vani 7 superficie 177 mq. p. t/s1

F°17 mappale 333 sub 3 cat A2 cl 3 vani 5 superficie 157 mq. p. 1

F°17 mappale 333 sub 4 categoria C/6 cl 5 superficie 47 mq. p. s/1

Trattasi edificio tipo villetta, elevata a due piani f.t. e locali seminterrato, edificata negli anni 90, realizzata con strutture in c.a, manto di copertura del tetto in tegole, pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Le finiture sono da ritenere di tipo medio civile, con pavimenti rivestiti in piastrelle che costituiscono rivestimento delle pareti nei locali bagno e zona cucina, pareti rimanenti intonacate.

Serramenti in alluminio con vetrocamere, persiane esterne

Altezza interna dei locali 2.70 mt

Riscaldamento unico per le due unità abitative con caldaia a metano ed elementi radianti, impianti elettrici ed idraulici completi.

STIMA

Si precisa che il cortile-giardino tramite il quale si accede all'unità immobiliare in esame dalla pubblica via Fubine, risulta interamente delimitato da recinzione dotata di accesso pedonale e carroia.



STIMA

L'unità immobiliare al piano terreno è costituita da soggiorno, tre camere, cucina e due bagni, con porticato esterno. Il vano scala, in comune con l'unità soprastante, consente l'accesso al piano interrato adibito a cantina. A tale livello è parimenti ubicato il locale centrale termica comune, con accesso dall'esterno.

L'appartamento al primo piano è costituito da locale cucina/soggiorno, due camere da letto, ripostiglio e due bagni, con terrazzo e piccolo balcone.

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

A titolo informativo, pur avendo modesta corrispondenza con effettivi prezzi di mercato, i valori OMI 2023 per il Comune di Valenza risultano :

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: FELIZZANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	570	760
Box	NORMALE	380	570

STIMA

Sulla base delle ricerche nella zona presso società di compravendita immobiliare risulta che negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Felizzano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2023, con un valore di € 677 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 516 al metro quadro.

In vendita in zona si trovano alcune unità immobiliari comparabili la cui media di richiesta da parte del venditore è risultata € 776,00

Considerata la tipologia del fabbricato, l'esistenza di servitù sia di passaggio che d'impianti comuni fra le due unità immobiliari e le condizioni generali, si ritiene di quantificare i beni immobili in esame nell'ipotesi di necessità di realizzo in tempi brevi in un valore stimabile in € 500/mq.

	Identificativo	Superficie	Valore €	Stima €
1	F°17 mapp. 333 sub 2	177	500	88.500,00
2	F°17 mapp. 333 sub 3	157	500	78.500,00
3	F°17 mapp. 333 sub 4	47	250	11.750,00
	Totale			178.750,00

2.2) LOCALE DEPOSITO FELIZZANO STRADA FUBINE 28

Edificio adibito a deposito identificato catastalmente:

F°14 mappale 508 categoria C2 cl 2 superficie 60 mq.

Trattasi di basso fabbricato elevato ad un piano f.t.. realizzato in struttura mista di c.a.e laterizio, tetto in lastre, privo di impianti, servizi e riscaldamento adibito ad deposito, ubicato in zona di aperta campagna.



Il valore dell'immobile in esame viene stimato come segue:

	Identificativo	Superficie	Valore €	Stima €
1	F°14 mapp. 508	60	200	12.000,00
	Totale			12.000,00

2.3) TERRENI IN QUOTA DI PROPRIETA' 1/1 DEL SIG.

Risultano di proprietà esclusiva del sig. _____ i seguenti terreni :

F°14 mappale 476 seminativo cl1 superficie 2.890 mq.

Si precisa che il predetto terreno risulta attualmente adibito ad area deposito e manovra, pertanto incolto.

Sullo stesso sono edificate strutture provvisorie, tettoia e baracche non censite.



STIMA

Considerato il valore del terreno e delle strutture esistenti, al netto eventuali spese regolarizzazione o rimozione.

	Identificativo	Superficie	Valore €	Stima €
1	F°14 mapp. 476	2890	5	14.450,00

2.4) TERRENI IN QUOTA DI PROPRIETA' 1/1 DEL SIG.

Risultano in proprietà indivisa i seguenti mappali

F°14 mappale 510 seminativo cl1 superficie 1320 mq.

F°14 mappale 304 seminativo cl2 superficie 2710 mq.

F°14 mappale 305 seminativo cl1 superficie 2680 mq.

F°14 mappale 442 seminativo cl2 superficie 2700 mq.

Totale complessivo superficie 9410 mq.

I suddetti terreni al momento risultano in parte incolti, costituendo in parte strada accesso e aree manovra ed in parte lasciati a bosco selvatico.

Superficie mq. 9410 a € 0,80/mq.

€ 7.528,00



STIMA

2.5) TERRENI IN QUOTA DI PROPRIETA' 1/2 DEL SIG. E QUOTA DI PROPRIETA' 1/2 SIG.RA

Risultano i seguenti appezzamenti in comproprietà indivisa:

F°14 mappale 301 seminativo cl 1 superficie 7910 mq

F°14 mappale 300 seminativo cl.1 superficie 2310 mq.

Totale complessivo superficie 10.220 mq.

Attualmente i terreni risulta adibiti a coltura di nocciole e secondo le indicazioni delle tabelle dei valori medi della Provincia di Alessandria regione agraria n. 17 Comune di Felizzano si ha:

superficie mq. 10.220 a € 2,50/mq. € 25.550,00

Considerato che si tratta di quota indivisa si ritiene congruo ridurre la stima dell'appezzamento a € 20.000,00 per una quota di spettanza relativa alla proprietà , stimata in € 10.000,00

3)RIEPILOGO STIMA BENI IMMOBILI

2.1) immobili in Felizzano str. Fubine n.53	€ 178.750,00
2.2) immobile in Felizzano str. Fubine n.28	€ 12.000,00
2.3) terreno e strutture quota 1/1	€ 14.450,00
2.4) terreni quota 1/1	€ 7.528,00
2.5) terreni quota ½	€ 10.000,00
totale complessivo	€ 222.728,00

