



Architetto Massimo BORLINI
Casale Monferrato 15033 (AL) - Via Garibaldi n°45
fax 0142/449137 - cell. 329/2212477 - email: borlinimassimo@alice.it
Cod. Fisc. BRL MSM 69C09 B885S - P.IVA 01792190066



**PERIZIA GIURATA DI STIMA
DEL VALORE DI MERCATO DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO
E RELATIVE PERTINENZE**

PREMESSA

Il sottoscritto **Architetto Massimo BORLINI** nato a Casale Monferrato (AL) il 09/03/1969 codice fiscale BRL MSM 69C09 B885S iscritto all'Ordine degli Architetti, P., P. e C. della Provincia di Alessandria al N° 595 sez. A con studio in Casale Monferrato (AL) via Garibaldi n° 45, tel. 0142-449137,

a seguito di incarico verbale ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Villanova Monferrato (Promissaria parte ACQUIRENTE), in merito alla redazione di una **perizia di stima del valore di mercato** dell'immobile ubicato in Villanova Monferrato (AL) piazza Finazzi n°5 ed individuato a Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 1074, Subalterni 2, 3, 4, 7, attualmente di proprietà Giangrino Emiliano (Promittente parte VENDITRICE) nato a Casale Monferrato (AL) il 09/10/1962

relaziona quanto segue:

METODO DI VALUTAZIONE

Il criterio di valutazione peritale su cui è basato il giudizio di stima che il sottoscritto sta per esprimere, è fondato principalmente sui seguenti elementi:

- la diretta conoscenza dell'immobile oggetto di stima a seguito di sopralluogo;
- la diretta conoscenza delle situazioni che animano il mercato immobiliare a livello locale;
- la consultazione dei valori guida determinati da: Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (dati relativi al I semestre anno 2018); andamento del mercato immobiliare rilevato nel corso degli anni 2015-2018.

I parametri tecnico-economici quali l'unità di misura ed il valore unitario che vengono assunti nella stima, sono la diretta conseguenza delle caratteristiche *intrinseche* (qualità, edificabilità, vincoli, ecc...) ed *estrinseche* (vicinanza e collegamento al centro del Comune, efficienza dei servizi quali trasporti pubblici, gas, luce, acqua..., salubrità, vicinanza negozi, ecc...) che contraddistinguono l'area.

Lo scopo della presente perizia estimativa è quello di determinare il **più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso abitativo con le relative pertinenze nello stato di fatto.**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio di Alessandria) e il Comune di Villanova Monferrato, costituita da *planimetrie* e *visure catastali*, necessarie per individuare con esattezza i beni di proprietà del Sig. Giangrino Emiliano, si deduce che gli immobili oggetto della perizia risultano essere i seguenti:

CATASTO FABBRICATI Comune di Villanova Monferrato (AL)

Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		Valore Catastale
10	1074	2	C/6	U	25 mq	€ 85,22	rivalutaz. 5% x 120	€ 10.737,72
10	1074	3	C/2	U	242 mq	€ 449,94		€ 56.692,44
10	1074	4	C/7	U	230 mq	€ 213,81		€ 26.940,06
10	1074	7	A/3	U	14,5 vani	€ 748,86		€ 94.356,36
								€ 188.726,58

DESCRIZIONE GENERALE DEI LUOGHI

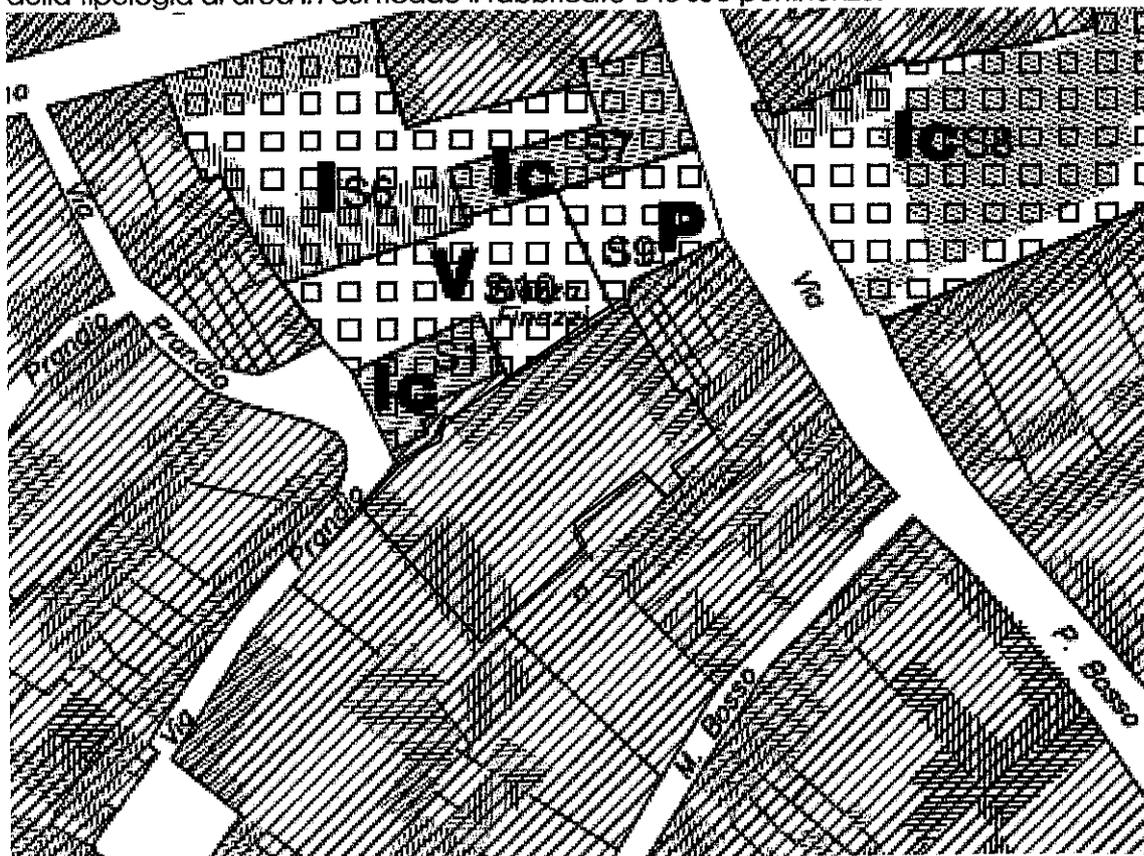
Al fine di accertare la corrispondenza tra la situazione catastale rilevata da planimetrie e visure, e la reale consistenza dei luoghi, il giorno **22 novembre 2018** il sottoscritto **Architetto Massimo BORLINI** procedeva ad effettuare un sopralluogo presso gli immobili in questione, accertandone la consistenza, lo stato dei luoghi ed effettuando le misurazioni e le verifiche necessarie.

Il fabbricato al n°civico 5 è ubicato a sud della piazza Generale Finazzi nel pieno centro del Comune di Villanova M.to e l'area nel suo complesso, risulta compresa tra le strade comunali via P. Bosso a est, e via Prandio a ovest.

Il sito risulta pianeggiante, la quota media è di circa 110 mt. s.l.m. e fa parte della fascia pianeggiante che si sviluppa sulla sinistra del fiume Po in direzione nord a circa 3,5 - 4 km dallo stesso.

Urbanisticamente si trova in zona di tipo **A** (centro storico) del vigente Piano Regolatore Generale Comunale: aree di tipo A di vecchio impianto ai sensi dell'art.18 delle NTA, con prevalente destinazione residenziale.

Si riporta di seguito un estratto di mappa del PRGC di Villanova Monferrato, con relativa legenda della tipologia di area in cui ricade il fabbricato e le sue pertinenze.



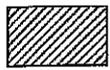
Estratto di m
PRGC con
evidenziata
l'area ogge
valutazione



PERIMETRAZIONI

- Perimetrazione centro abitato (ART.81 L.R.56/77 e s.m.l.)
- Delimitazione centro storico (ART.24 L.R.56/77 e s.m.l.)

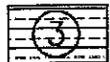
AREE RESIDENZIALI (ART. 17 N.T.d'A.)



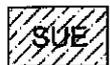
Zona A di vecchio impianto (ART.18 N.T.d'A.)



Zona B consolidata (ART.19 N.T.d'A.)



Zona B di completamento (ART.20 N.T.d'A.)-lotti interstiziali liberi



Zona C di nuovo impianto (ART.21 N.T.d'A.)

pc1

Individuazione aree sottoposte a permesso di costruire
ex ART. 49 L.R. 56/77 s.m.l

Estratto legenda PRGC



Estratto di mappa catastale con evidenziata l'area oggetto di valutazione

Il bene oggetto di stima è costituito essenzialmente da tre corpi di fabbrica, in parte a due piani fuori terra ed in parte a un solo piano, aventi in comune un'ampia area corfilizia.

Il fabbricato principale risulta essere l'unità immobiliare ad uso abitativo di cui al sub. 7 che si sviluppa in direzione nord-sud in aderenza a porticato attraverso l'androne comune. Risulta costituito al piano terra dai seguenti vani: *soggiorno, cucina, zona pranzo, camera, disimpegno e ripostiglio, nonché locale di sgombero*, mentre al piano primo i vani sono: *n°3 camere, ripostiglio e bagno* nonché *ex fienile* aperto sull'androne.

Il porticato a doppia altezza di cui al sub. 3 costituisce il vero e proprio elemento di connessione tra la piazza e proprietà in oggetto e si sviluppa in direzione est-ovest: in una piccola porzione della manica risulta la presenza di un'autorimessa di cui al sub.2.

Completa la proprietà il corpo di fabbrica in direzione nord-sud sul lato ovest dell'area, di cui al sub.4 e costituito da *magazzini* di varie tipologie e dimensioni.

Attualmente il manufatto in oggetto si trova in uno stato di conservazione scadente derivante dal fatto che ormai da decenni non vengono eseguiti lavori di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia. Inoltre il complesso immobiliare risulta da alcuni anni non più utilizzato, favorendo così il degrado dello stesso.

Le superfici nette oggetto di valutazione sono le seguenti:

p. terra	<i>soggiorno, cucina, sala pranzo, camera, ripost.</i>	mq	127,10
p. primo	<i>scala, disimpegno, bagno, camere</i>	mq	75,10
TOT. sup. netta USO ABITATIVO		mq	202,20
TOT. sup. netta AUTORIMESSA		mq	25,00
TOT. sup. netta TETTOIE/PORTICATI		mq	242,00
TOT. sup. netta MAGAZZINI/DEPOS		mq	230,00

Le superfici al lordo delle murature perimetrali oggetto di valutazione sono le seguenti:

p. terra	<i>soggiorno, cucina, sala pranzo, camera, ripost.</i>	mq	154,20
p. primo	<i>scala, disimpegno, bagno, camere</i>	mq	94,80
TOT. sup. netta USO ABITATIVO		mq	249,00
TOT. sup. netta AUTORIMESSA		mq	29,00
TOT. sup. netta TETTOIE/PORTICATI		mq	258,00
TOT. sup. netta MAGAZZINI/DEPOS		mq	253,00



Lo
me
I po
assu
-
-
-
Rap
il so
con
ann
coe
trov
Per
per
Tant
Cas
ALLE
1
2
3
4

VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scopo della presente perizia estimativa è quello di determinare il **più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso abitativo nello stato di fatto**.

I parametri tecnico-economici quali l'*unità di misura (mq)* ed il *valore unitario (€/mq)* che vengono assunti nella stima, sono la diretta conseguenza di:

- caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei luoghi
- lo stato di conservazione dell'immobile
- andamento generale del mercato immobiliare rilevato nel corso degli anni 2015-2018 che conferma il trend negativo del numero di compravendite e delle quotazioni immobiliari.

STIMA

Rapportando i parametri sopra menzionati al bene oggetto di stima,

il sottoscritto Architetto Massimo BORLINI, ritiene di attribuire i seguenti *valori unitari*, ricavati dal confronto dei dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (dati relativi al I semestre anno 2018) con l'andamento del mercato immobiliare rilevato negli ultimi anni, e applicando un coefficiente correttivo di 0,70 circa, in considerazione del fatto che gli immobili in oggetto si trovano in uno stato di conservazione "scadente":

- **Euro/mq 520,00** per la parte di fabbricato ad *uso abitativo*
- **Euro/mq 290,00** per la parte di fabbricato ad *uso autorimessa e magazzino/deposito*
- **Euro/mq 200,00** per le *tettoie varie/porticati*

Pertanto si determina il **più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto** in:

destinazione	sup. lorda (mq)	valore unitario (€/mq)	TOTALE (€.)
locali ad uso abitativo	249,00	520,00	129.480,00
autorimessa	29,00	290,00	8.410,00
tettoie / porticati	258,00	200,00	51.600,00
magazzini/depositi	253,00	290,00	73.370,00
			262.860,00

per un **TOTALE ARROTONDATO** di**Euro 263.000,00** (dicansi Euro duecentosessantatremila/00)

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Casale M.to, li 17-12-2018



In fede

Sez. Conservatori M.
Architetto Massimo BORLINI
N° 595

ALLEGATI:

1. Visure Catastali
2. Planimetrie catastali dei fabbricati oggetto di stima
3. Documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi
4. Banca dati delle quotazioni immobiliari



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Verbale di asseverazione di perizia

n. 957/2018

In data 20-12-2018 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Vercelli, avanti al sottoscritto Funzionario di Cancelleria, è personalmente comparso il signor **BORLINI Massimo** nato a Casale Monferrato (AL) il 09/03/1969, residente in Coniolo (AL) via Menotti n°10/A, il 05-07-2017 identificato con documento Carta Identità n° AV0606010 rilasciato da Comune di Coniolo, il quale dichiara di essere iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, P., P. e C. della provincia di Alessandria al n°595/A

Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 17/12/2018 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL CANCELLIERE

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
DR.SSA NICOLETTA MAGNO