

Studio Tecnico
Geom. Leonardo Melfi
Via Gaspare Manara n°3
15033 Casale Monferrato (AL)
tel. 0142/74490
e.mail: leonardo.melfi@studiomelfi.it



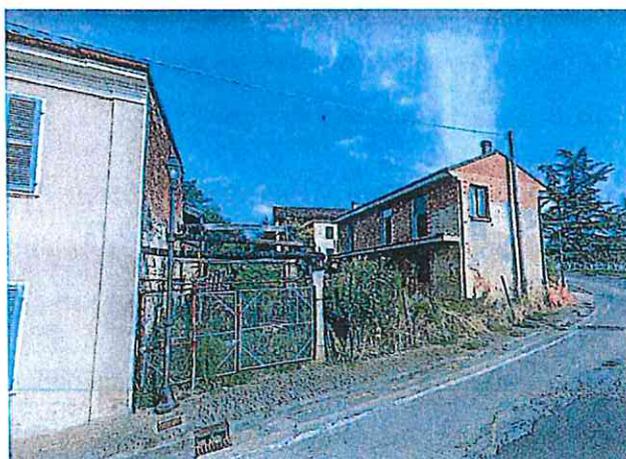
**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA
COMUNE DI ALTAVILLA MONFERRATO**

RELAZIONE DI STIMA ASSEVERATA

**FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE
STRADA PROVINCIALE 51 PER MONCALVO N.12**

**COMMITTENTE: COMUNE DI CASALE MONFERRATO
VIA G. MAMELI N.10**

**REDATTORE: Geom. LEONARDO MELFI
CON STUDIO IN CASALE MONFERRATO,
VIA GASPARE MANARA N.3**



Il sottoscritto **Leonardo Geom. Melfi** nato a Casale Monf.to il 26/04/1961, ivi residente in Via Eleuterio Pagliano n.5, con studio tecnico in Casale Monferrato, Via Gaspare Manara n.3, iscritto al Collegio dei Geometri di Casale Monferrato e circondario della provincia di Alessandria al N°476, su incarico ricevuto dal Comune di Casale Monferrato, dopo aver esperito le necessarie visure ed aver eseguito il sopralluogo nell'immobile oggetto di stima è ora in grado di riferire quanto segue.

A) PREMESSA

La presente relazione di stima viene eseguita su mandato del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, con lo scopo di determinare per gli immobili in esame, il più probabile valore di mercato. La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità, l'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 20/04/2022.

B) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato residenziale indipendente ubicato nel comune di Altavilla Monferrato in Strada Provinciale n.51 per Moncalvo n.12 con accesso pedonale e carraio diretto da strada provinciale.

Realizzato con struttura portante verticale in mattoni e cantonali di tufo, gli orizzontamenti in laterocemento, costruiti in economia dal proprietario precedente, sono ancora allo stato grezzo e da rifinire, la copertura con struttura lignea con manto in coppi canale, esiste solo una parte di vecchi serramenti in legno e vetro, non esiste pavimentazione interna ne tantomeno gli impianti, riterrei definirlo un fabbricato in corso di costruzione e/o ultimazione.

Il fabbricato accessorio posto nell'area pertinenziale sul lato opposto, ha sempre una struttura in tufo e mattoni, con destinazione ad uso deposito (ex magazzino agricolo, in pessimo stato d'uso e manutenzione), privo di impianti e riterrei anche precario staticamente.

La tettoia lignea laterale è costituita dalla sola ossatura in legno massello, le travi secondarie e la copertura sono ormai da tempo crollate per la mancata manutenzione.



C) RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio N.5 mappale 303 sub.1

zc.U cat. A/4 cl.1 piano T.consistenza 7,0 vani superficie catastale mq 199

Rendita €. 249,45



Figura 7 - Estratto di mappa catastale comune di Altavilla Monferrato Foglio n.5



Figura 8 Vista aerea dell'area oggetto di stima (Google Maps)-

D) RIFERIMENTI URBANISTICI

Dalla documentazione reperita dall'archivio comunale risultano una DIA per manutenzione straordinaria Prot. N°05 del 21/02/2007, una DIA per manutenzione straordinaria Prot. N°974 del 19/10/2007 ed una DIA per manutenzione straordinaria Prot. N°642 del 27/07/2011.

E' in corso di presentazione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Altavilla Monferrato un'istanza di SCIA in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria relative a modifiche interne e di prospetto eseguite nel fabbricato in Strada Provinciale N.51 per Moncalvo n.12 al fine di regolarizzare la situazione urbanistica dello stesso.

E) CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

Superficie calcolata sulla base del progetto allegato alla sanatoria.

- 1).Superficie Lorda Abitazione mq. 160
- 2).Superficie Lorda Rustico mq. 65
- 3).Superficie Lorda Cantina mq. 45
- 4).Superficie Lorda Tettoia mq. 17
- 5).Superficie fondiaria Lotto mq. 360



F) ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE

Da una attenta analisi del mercato locale il fabbricato oggetto di stima, ubicato nel comune di Altavilla Monferrato, Strada Provinciale 51 per Moncalvo n.12, è posto in zona con scarsa richiesta del mercato immobiliare locale ed essendo allo stato grezzo e privo di impianti non risulta avere mercato.

G) ELENCO DEI CRITERI DI STIMA UTILIZZATI NELLE VALUTAZIONI CORRENTI

1. Stima Sintetico-Comparativa determinata dall'espressione dei valori unitari espressi dal mercato locale in rapporto ad immobili aventi simili caratteristiche per ubicazione e grado di manutenzione.

2. Stima Secondo la Capitalizzazione del Reddito espresso su dati certi derivanti dalle fonti del mercato attuale e/o da contratti d'affitto in essere da almeno un quinquennio.

3. Criterio del costo di ricostruzione deprezzato calcolato sulla vetustà e manutenzione del bene oggetto di stima.

H) DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Non avendo riscontrato sul mercato locale la possibilità di reperire comparabili per tipologia, superficie ed ubicazione, ritengo che il criterio da adottare per stabilire il valore più prossimo del fabbricato oggetto di stima sia il Criterio del costo di ricostruzione deprezzato calcolato sulla vetustà e manutenzione del bene oggetto di stima.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CRITERIO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

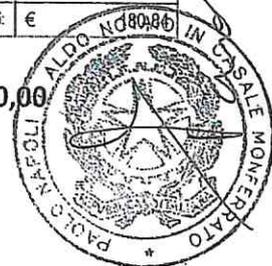
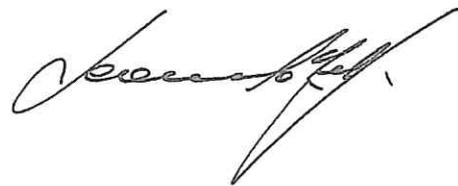
COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO																	
COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.																	
La scelta del procedimento del costo di ricostruzione deprezzato è utilizzabile solo ed esclusivamente al contemporaneo verificarsi delle seguenti condizioni:																	
a) E' impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza di dati comparativi;																	
b) Vi è scarsa o nulla disponibilità di dati tecnico economici per utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario;																	
c) E' impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.																	
UNITA' FUNZIONALE NON FRAZIONABILE:						Immobile in Altavilla Monferrato strada Provinciale 51 per Moncalvo n°12											
Sezione A		IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE							CONSISTENZE DELLE SUPERFICI LORDE								
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	Identificazione catastale					Caratteristiche tecniche costruttive e qualitative dell'edificio			Superficie principale mq	Superfici accessorie, complementari con esclusione delle aree esterne (giardini, piazzali, ecc.)					SUPERFICIE VIRTUALE	
		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	Intero/Portione dell'unità	STRUTTURA	IMPIANTI		FINITURE	Rusico	Tetbia	Canina	d4		d5
										20%		5%	10%				
1	Abitazione	5	303	1	A/4	Intero	Muratura	Assenti	Modeste	160,00	65,00	45,00	17,00				176,95
Note:																	

Sezione B		DETERMINAZIONE DEL VALORE DI COSTO DEPREZZATO														
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					SUPERFICIE VIRTUALE	H utile ml	Valore parametrico €/mq	Costo di costruzione a nuovo Cn	INDICI DI DEPREZZAMENTO				COSTO DEPREZZATO $Ccc = Cn \times (1 - Vn) \times f$	
		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA					Voci di costo di costruzione	Incidenza sul costo di costruzione e	Vita Utile n (anni)	Vetustà l (anni)		Obsolescenza funzionale f (%)
1	Abitazione	5	303	1	A/4	176,95	2,70	€ 1.000	€ 177.000	STRUTTURA	70%	100	60	50,0%	€	12.000
Costi accessori								Oneri Concessori		Incidenza		5,00%		€	9.000	
								Spese Tecniche		Incidenza		0%				
								Utile del promotore (ai fini prudenziali assunto pari a 0)		Incidenza		0%				
Terreno								Superficie		360,00	€/mq	€	30,00	€	11.000	
Nota: Per i motivi sopra descritti il valore del terreno viene prudenzialmente assunto quale valore agricolo dello stesso.											Valore Complessivo		€	32.000		
											Superficie commerciale			176,95		
AL VALORE COMPLESSIVO, sopra determinato applicando il metodo estimativo denominato COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO, corrisponde un valore parametrico unitario di:													€			

Il valore scaturito dal precedente conteggio risulta essere

€ 32.000,00

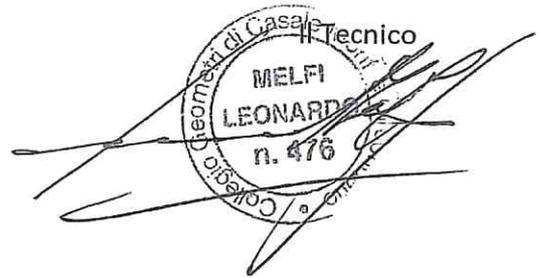
diconsi (Euro Trentadueemila/00.

Si allega:

- elaborato fotografico;
- planimetria catastale in scala 1:200;
- visura catastale;

Tanto riferisce il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

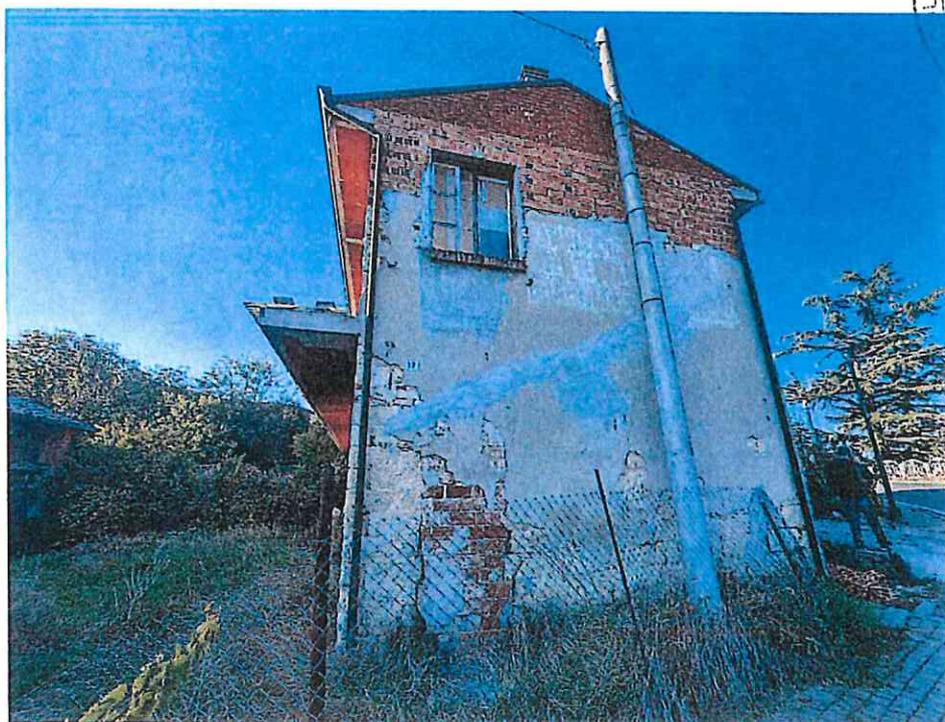


A handwritten signature.

ELABORATO FOTOGRAFICO



Vista da fronte strada del fabbricato



Vista da fronte strada del fabbricato

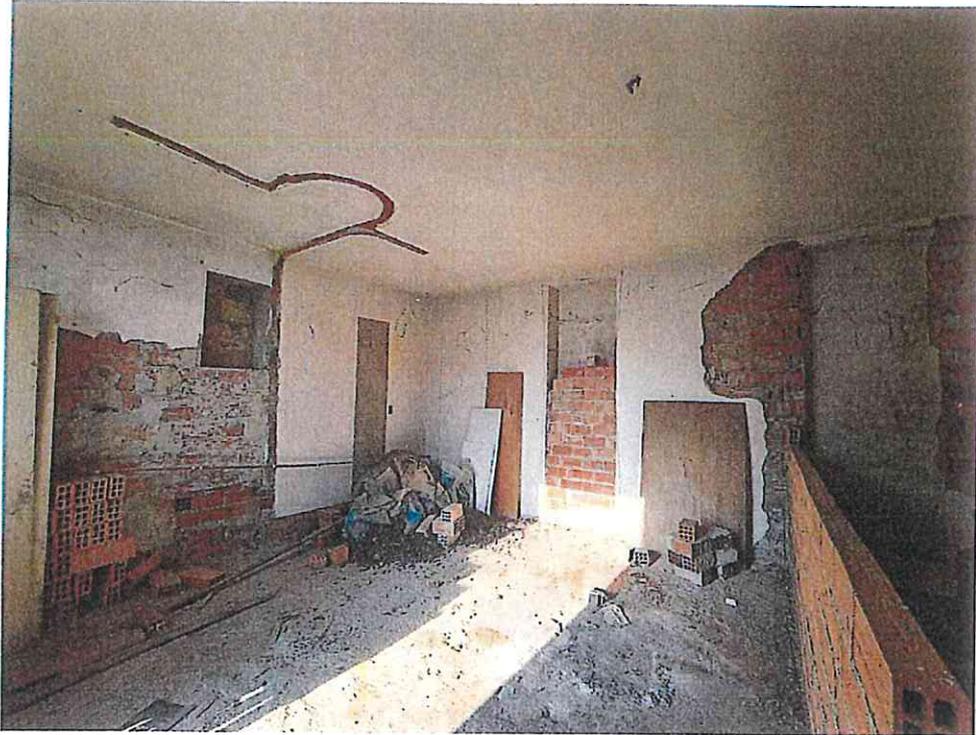


Vista frontale da cortile del fabbricato



Leonardo Melfi

Vista frontale del rustico antistante al fabbricato



Man

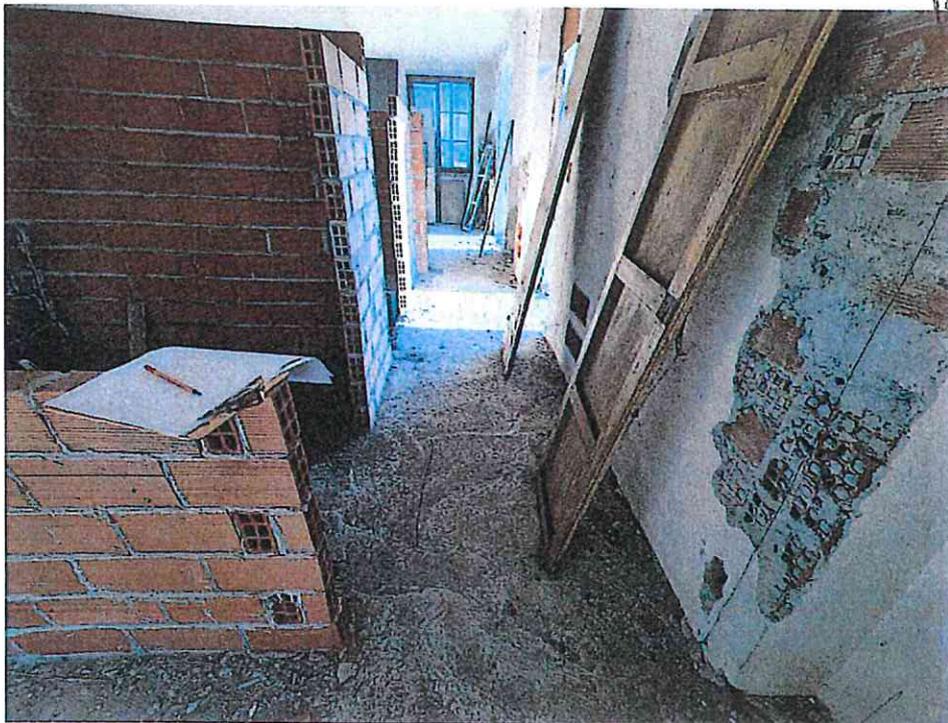
Vista interna dei locali al piano primo



Leonardo Melfi



Vista interna dei locali a piano primo



Man

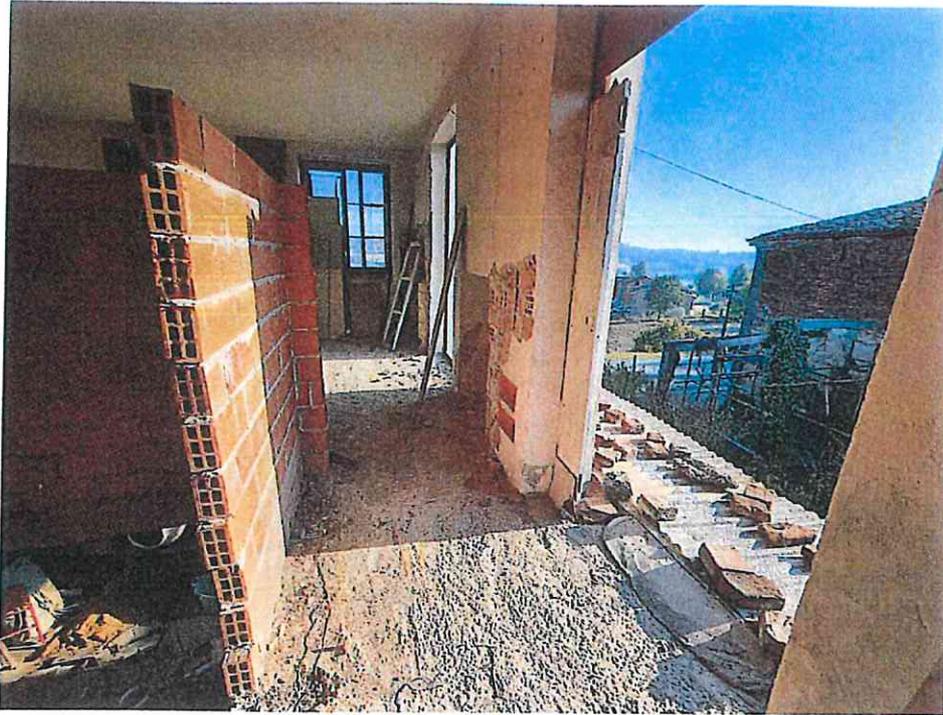
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

MARCA DA BOLLO
52,00
DUE/00
Ministero dell'Economia
& delle Finanze
00000726 00000001
09/06/2022 16:41:36
00453003 AF00398194519638
4578-00007 AF00398194519638
IDENTIFICAZIONE 04201616151487

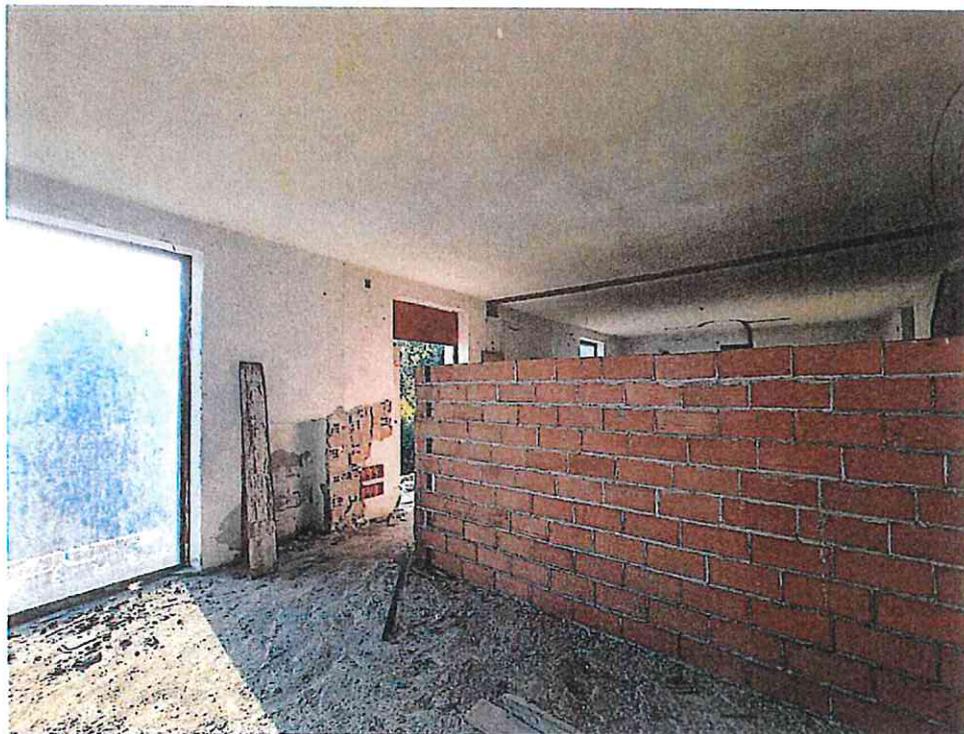


Vista interna dei locali a piano primo



Manara

Vista interna dei locali a piano primo

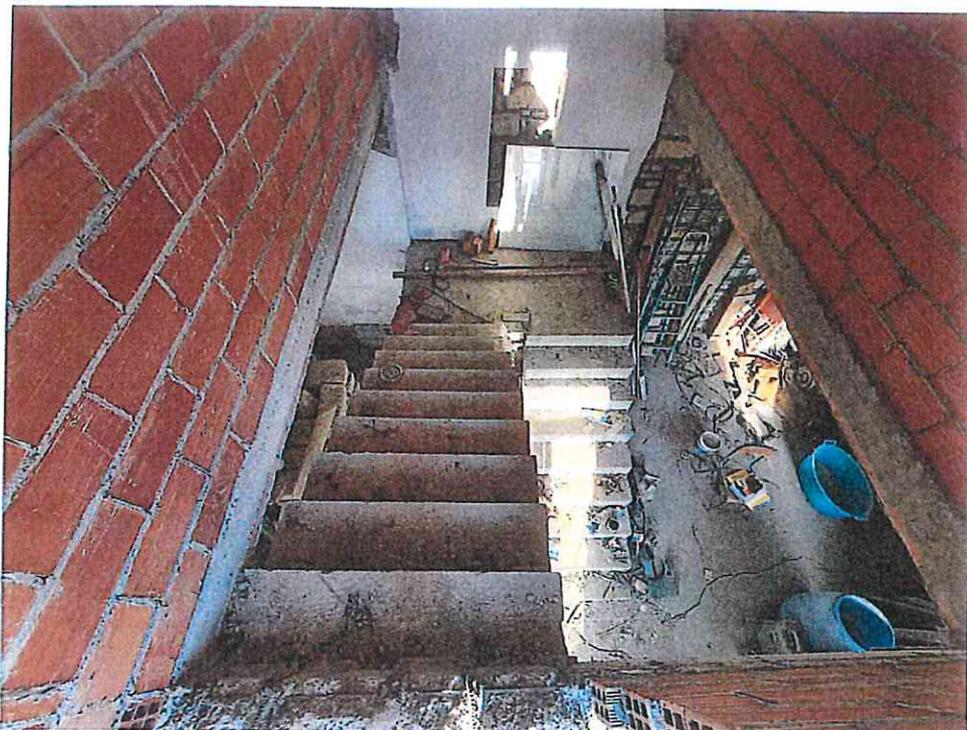


Paolo Melfi

MARCA DA BOLLO
\$2,00
DUE/00
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
DIREZIONE REGIONALE
DELLA FISCALITÀ
01002241
0007251
09/06/2022 16:47:31
45730087
F03408C181670AD
05201618151498
0120 161815 149 8



Vista interna dei locali a piano primo



Vano scala di collegamento tra piano primo e terra

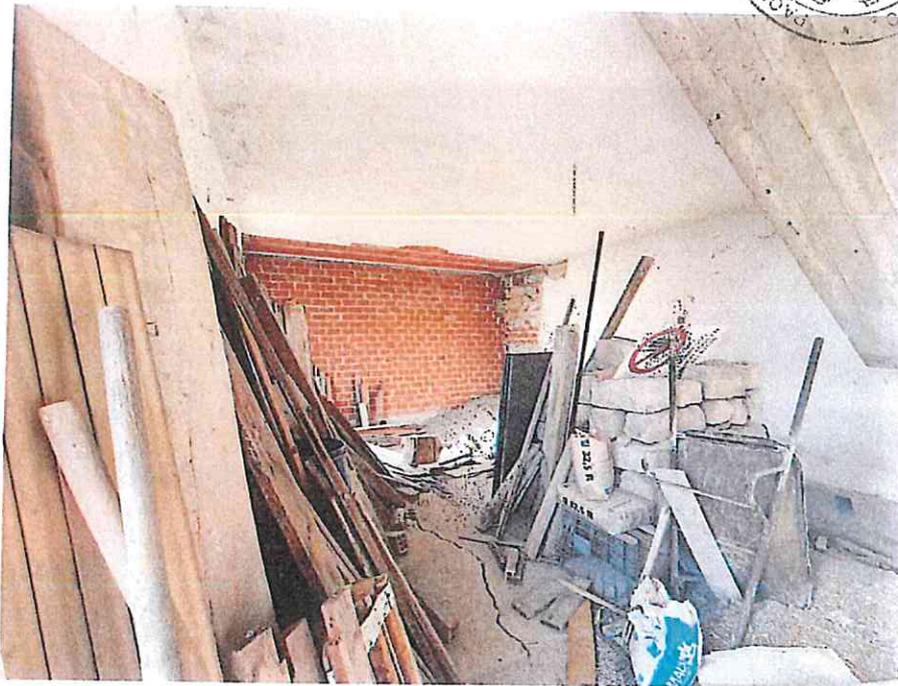


Vano scala di collegamento tra piano terra e primo



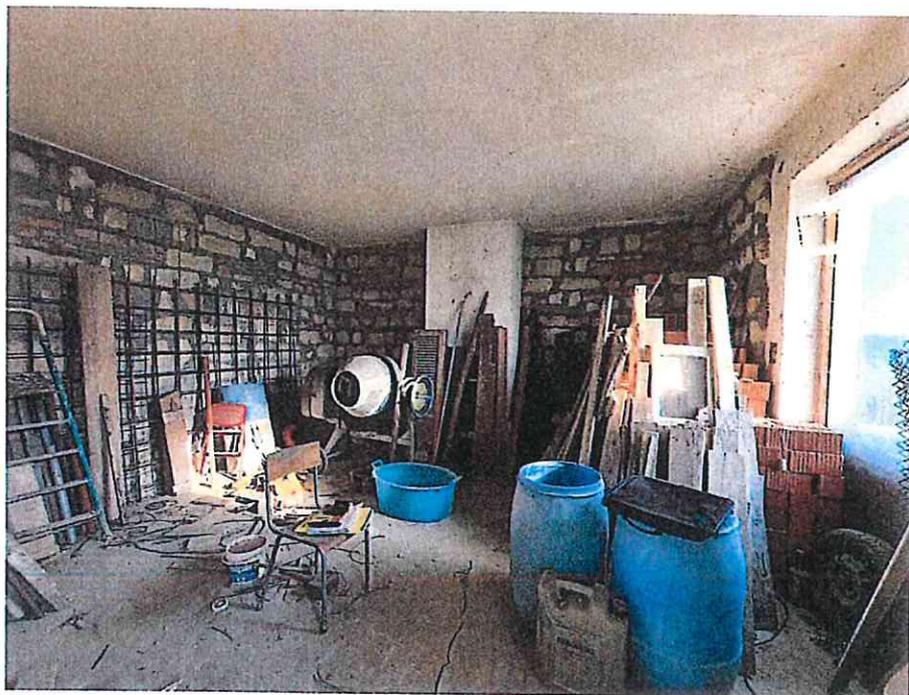
Leonardo Melfi





Vista interna dei locali a piano terra

Manara



Leonardo Melfi

Vista interna dei locali a piano terra



Man

Vista interna dei locali a piano terra



Luca Melfi



Data: 16/05/2022
Ora: 16:43:00
Numero Pratica: T331243/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/05/2022

Dati identificativi: Comune di ALTAVILLA MONFERRATO (A227) (AL)

Foglio 5 Particella 303 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ALTAVILLA MONFERRATO (A227)
(AL)

Foglio 5 Particella 303

Classamento:

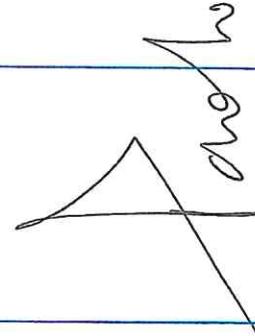
Rendita: Euro 249,45

Categoria A/4^a, Classe 1, Consistenza 7 vani

Foglio 5 Particella 303 Subalterno 1

Indirizzo: STRADA PROVINCIALE 51 PER MONCALVO n. 17 Piano T

Dati di superficie: Totale: 199 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 176 m²



> Intestati catastali

> 1. COMUNE DI CASALE MONFERRATO (CF 00172340069)

Sede in CASALE MONFERRATO (AL)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 24/12/2021

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di ALTAVILLA MONFERRATO (A227)
(AL)

Foglio 5 Particella 303

📅 dal 24/12/2021

Immobile attuale

Comune di ALTAVILLA MONFERRATO (A227)
(AL)

Foglio 5 Particella 303 Subalterno 1

AMPLIAMENTO del 23/12/2021 Pratica n. AL0102940
in atti dal 24/12/2021 AMPLIAMENTO (n. 36909.1/2021)





Data: 16/05/2022
Ora: 16:43:00
Numero Pratica: T331243/2022
Pag: 2 - Segue

> **Indirizzo**

dall'impianto al 20/10/2003

Immobile predecessore

Comune di **ALTAVILLA MONFERRATO (A227)**
(AL)

Foglio 5 Particella 303

S.MOCALVO-ALESSANDRIS n. 17 Piano S
Partita: 141

Impianto meccanografico del 30/06/1987



dal 20/10/2003 al 20/10/2003

Immobile predecessore

Comune di **ALTAVILLA MONFERRATO (A227)**
(AL)

Foglio 5 Particella 303

MONC n. 17 Piano S

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2003
Pratica n. 258678 in atti dal 20/10/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 35966.1/2003)

dal 20/10/2003 al 17/07/2014

Immobile predecessore

Comune di **ALTAVILLA MONFERRATO (A227)**
(AL)

Foglio 5 Particella 303

STRADA PROVINCIALE PER MONCALVO n. 17
Piano S

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2003
Pratica n. 258680 in atti dal 20/10/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 35968.1/2003)

dal 17/07/2014 al 01/11/2014

Immobile predecessore

Comune di **ALTAVILLA MONFERRATO (A227)**
(AL)

Foglio 5 Particella 303

STRADA PROVINCIALE PER MONCALVO n. 17
Piano T

VARIAZIONE del 17/07/2014 Pratica n. AL0158961 in
atti dal 17/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANI
INCOERENTE (n. 69677.1/2014)

dal 01/11/2014 al 24/12/2021

Immobile predecessore

Comune di **ALTAVILLA MONFERRATO (A227)**
(AL)

Foglio 5 Particella 303

STRADA PROVINCIALE 51 PER MONCALVO n.
17 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/11/2014
Pratica n. AL0231957 in atti dal 01/11/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 102411.1/2014)

dal 24/12/2021

Immobile attuale

Comune di **ALTAVILLA MONFERRATO (A227)**
(AL)

Foglio 5 Particella 303 Subalterno 1

STRADA PROVINCIALE 51 PER MONCALVO n.
17 Piano T

AMPLIAMENTO del 23/12/2021 Pratica n. AL0102940
in atti dal 24/12/2021 AMPLIAMENTO (n. 36909.1/2021)



> Dati di classamento

dall'impianto al 20/10/2003

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **ALTAVILLA MONFERRATO (A227)**
(AL)

Foglio 5 Particella 303

Rendita: Euro 0,11

Rendita: Lire 216

Categoria A/6^o, Classe U, Consistenza 4,5 vani

Partita: 141

dal 20/10/2003 al 24/12/2021

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2003
Pratica n. 258678 in atti dal 20/10/2003
DI TOPONOMASTICA (n. 35966.1/2003)

Immobile predecessore

Comune di **ALTAVILLA MONFERRATO (A227)**
(AL)

Foglio 5 Particella 303

Rendita: Euro 139,44

Categoria A/6^o, Classe U, Consistenza 4,5 vani

dal 24/12/2021

AMPLIAMENTO del 23/12/2021 Pratica n. AL0102940
in atti dal 24/12/2021 AMPLIAMENTO (n. 36909.1/2021)

Immobile attuale

Comune di **ALTAVILLA MONFERRATO (A227)**
(AL)

Foglio 5 Particella 303 Subalterno 1

Rendita: Euro 249,45

Categoria A/4^d, Classe 1, Consistenza 7 vani

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)



> Dati di superficie

dal 24/12/2021

Immobile attuale

Comune di **ALTAVILLA MONFERRATO (A227)**
(AL)

Foglio 5 Particella 303 Subalterno 1

Totale: 199 m²

Totale escluse aree scoperte : 176 m²

AMPLIAMENTO del 23/12/2021 Pratica n. AL0102940
in atti dal 24/12/2021 Protocollo NSD n.
AMPLIAMENTO (n. 36909.1/2021) Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 24/12/2021, prot. n.
AL0102940

> Altre variazioni

dal 29/10/2013 al 17/07/2014

Immobile predecessore

Comune di **A227 (A227)** (AL)

Foglio 5 Particella 303

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2013
Pratica n. AL0204556 in atti dal 29/10/2013
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58548.1/2013)



Data: 16/05/2022
Ora: 16:43:00
Numero Pratica: T331243/2022
Pag: 4 - Fine

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ALTAVILLA MONFERRATO (A227)(AL) Foglio 5 Particella 303

- 1. **BIGOTTI Bruno (CF BGTBRN35P21I798I)**
nato a SOLERO (AL) il 21/09/1935
- dall'impianto al 03/04/2020
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

- 1. **COMUNE DI CASALE MONFERRATO (CF 00172340069)**
Sede in CASALE MONFERRATO (AL)
- dal 03/04/2020 al 23/12/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** di BIGOTTI BRUNO del 03/04/2020 Sede CASALE MONFERRATO (AL) Registrazione Volume 88888 n. 500138 registrato in data 10/11/2021 - Trascrizione n. 4884.1/2021 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 25/11/2021

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ALTAVILLA MONFERRATO (A227)(AL) Foglio 5 Particella 303 Sub. 1

- 1. **COMUNE DI CASALE MONFERRATO (CF 00172340069)**
Sede in CASALE MONFERRATO (AL)
- dal 23/12/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** di BIGOTTI BRUNO del 03/04/2020 Sede CASALE MONFERRATO (AL) Registrazione Volume 88888 n. 500138 registrato in data 10/11/2021 - Trascrizione n. 4884.1/2021 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 25/11/2021

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
ALTAVILLA MONFERRATO (A227) (AL)
Foglio 5 Particella 303

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



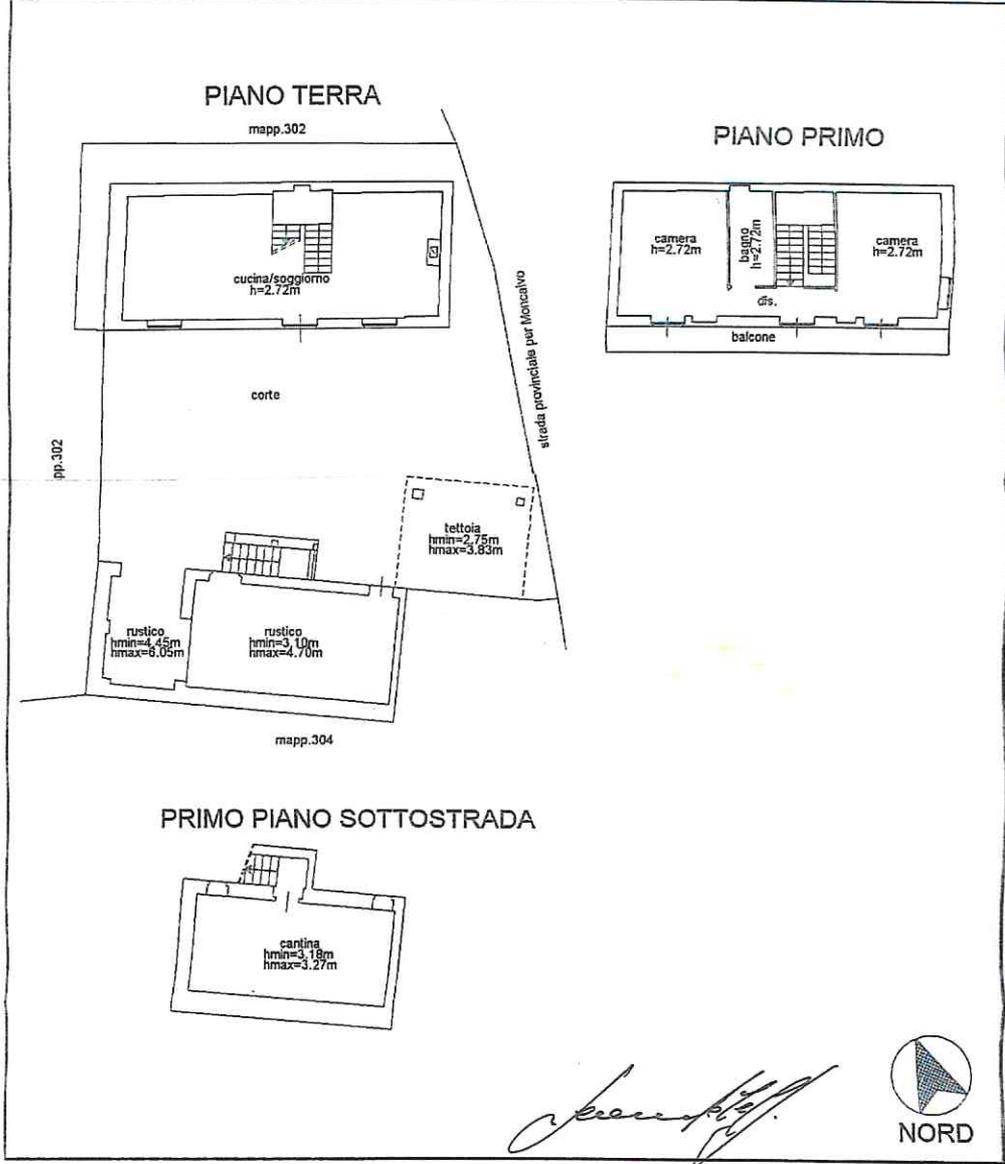
Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/6: Abitazioni di tipo rurale
- d) A/4: Abitazioni di tipo popolare

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0102940 del 24/12/2021	
Comune di Altavilla Monferrato	
Strada Provinciale 51 Per Moncalvo civ. 17	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Meffi Leonardo
Sezione: 5	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Casale Monferra N. 476
Particella: 303	
Subalterno: 1	

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



Handwritten signature

Handwritten signature

PAOLO NAPOLI DI ALDO NOTARIO CASALE MONFERRATO



