

AUTO 2

Valutazione Immobiliare.

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO  
RELATIVA A BENI IMMOBILI  
IN COMUNE DI VALENZA  
E  
PECETTO DI VALENZA**

**1) PREMESSE – QUESITI**

Il sottoscritto Geom. Alberto Scotti, c.f. SCTLRT63L07A1820 iscritto al n. 1668 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Alessandria, libero professionista, con studio tecnico ad Alessandria, Piazza Valfrè n° 40, veniva incaricato dalla [REDACTED] di procedere alla stima del probabile attuale valore commerciale, sul libero mercato, di beni immobili ubicati in Valenza e Pecetto di Valenza.

Pertanto lo scrivente procedeva ai necessari accertamenti-sopralluogo ed assunte le necessarie informazioni ed indagini mercatali, in rapporto alla attuale realtà locale, ritiene di riferire in merito 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.

## Valutazione Immobiliare.

---

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.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE :**

Le proprietà in esame risultano costituite da beni immobili identificati come segue:

N.C.E.U.

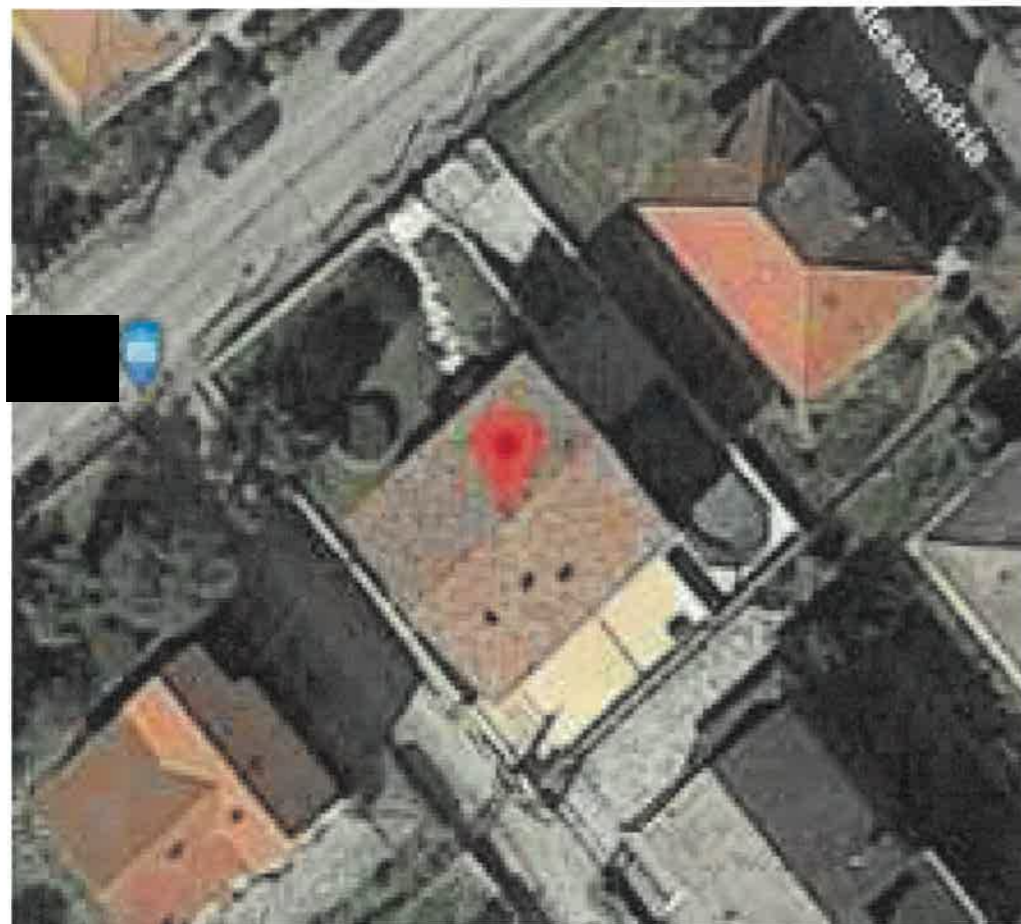
-Comune di Pecetto di Valenza, strada Alessandria 17 piano T-1 F° 10 particella sub 3 categoria A/7 Classe U consistenza 10 vani, superficie 232 mq.

Il bene risulta proprietà indivisa dei coniugi e [REDACTED]  
[REDACTED]

-Comune di Valenza, via L.da Vinci 9 piano T F°24 particella 343 sub 3 consistenza 4 vani, superficie 62 mq. di proprietà della sig.ra [REDACTED]

**3) DESCRIZIONE BENI IMMOBILIARI**

**A) PECETTO DI VALENZA STR. ALESSANDRIA 17**

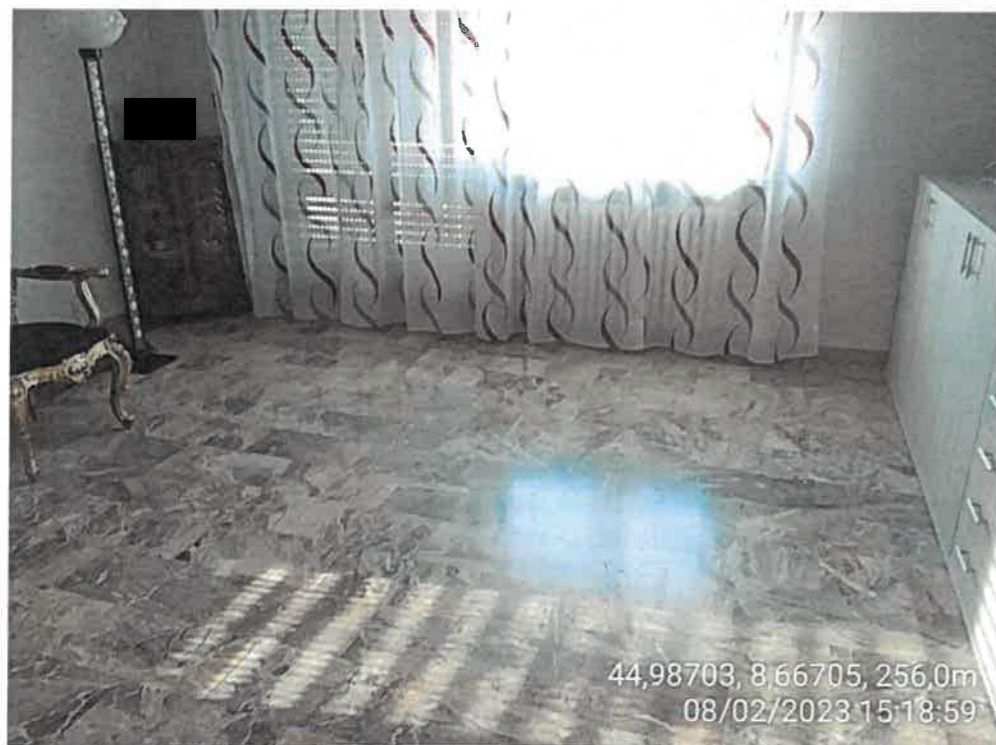


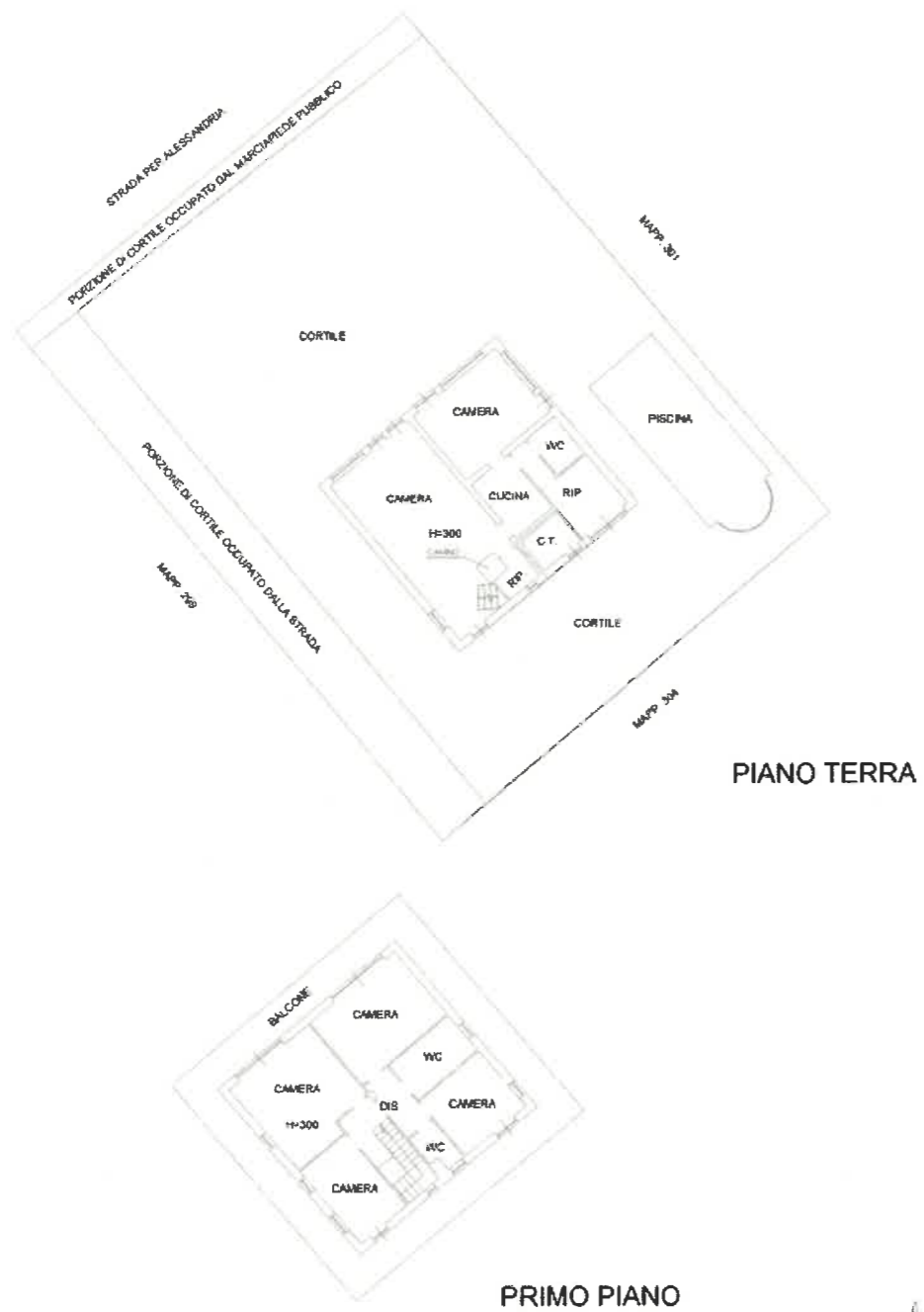
Edificio unifamiliare elevato a due piani f.t. realizzati in strutture di c.a. e laterizi, tetto in materiali incombustibili, prospetti rivestiti in parte in pietra, pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni interne in marmo o legno, rivestimenti in piastrelle ceramiche nella zona cucina e servizi igienici.

Serramenti in legno con avvolgibili, impianto riscaldamento con elementi radianti, al momento sostituito da stufa a pellets.

Impianti civili completi di non recente realizzazione.

Area esterna adibita a giardino con area posto macchina e piccola piscina.





**B) UNITA' IMMOBILIARE VALENZA VIA L.DA VINCI 9**



All'interno di maggior edificio elevato a due piani f.t., edificato anni 50, esiste unità immobiliare, ubicata la piano terreno, costituita da piccolo ingresso, locale ufficio e laboratorio con annessi ripostiglio e servizio igienico.

L'edificio si presenta in modeste condizioni conservative, con tetto in tegole, pareti intonacate e tinteggiate; l'unità immobiliare è realizzata con pavimentazioni in piastrelle, serramenti in legno, riscaldamento con caldaia ed elementi radianti, impianti completi seppur datati.

L'accesso avviene dalla pubblica via tramite piccolo cortile comune.

Valutazione Immobiliare.



**VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI**

A titolo informativo, pur avendo modesta corrispondenza con effettivi prezzi di mercato, i valori OMI 2022 per le zone adiacenti all'area in esame, non sussistendo valori per l'area interessata, ad insediamenti unicamente residenziali, risultano i seguenti:

zona di PECETTO VALENZA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	475	670
Box	NORMALE	360	540
Ville e Villini	NORMALE	940	1050

ZONA VALENZA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	480	660



## Valutazione Immobiliare.

---

Da indagine di mercato eseguita in zona Pecetto di Valenza si sono rilevati alcune unità in vendita a titolo di comparazione

### Villa unifamiliare, buono stato, 240 m<sup>2</sup>, Pecetto di Valenza

€ 220.000 | 🏠 5+ | 📏 240 m<sup>2</sup> | 🛏 3+

 CHIAMA  MESSAGGIO  VISITA

### Villa bifamiliare Strada per Bassignana 2, Pecetto di Valenza

€ 300.000 | 🏠 5+ | 📏 300 m<sup>2</sup> | 🛏 3

 MESSAGGIO

### Villa unifamiliare, buono stato, 140 m<sup>2</sup>, Centro, Pecetto di Valenza

€ 109.000 | 🏠 5+ | 📏 140 m<sup>2</sup> | 🛏 2

 CHIAMA  MESSAGGIO  VISITA

### Villa unifamiliare regione Montariolo 3, Centro, Pecetto di Valenza

€ 480.000 | 🏠 5+ | 📏 330 m<sup>2</sup> | 🛏 3

 CHIAMA  MESSAGGIO  VISITA

### Villa unifamiliare via Guglielmo Marconi 2, Centro, Pecetto di Valenz

€ 109.000 | 📏 190 m<sup>2</sup>

 CHIAMA  MESSAGGIO

### Villa unifamiliare via Giuseppe Borsalino, Centro, Pecetto di Valenza

€ 119.000 | 🏠 5+ | 📏 200 m<sup>2</sup> | 🛏 2

In media € 880/mq.

Alcuni valori di vendita forzata sono molto bassi e non possono essere probatori ma incidono purtroppo sul mercato, rendendo meno sostenibili valori molto superiori in caso di compravendita.

Si ritiene congruo un valore unitario di € 900,00/mq. di partenza alla data attuale che viene ridotto del 30% trattandosi di quota indivisa e non comodamente divisibile. Ridotto a € 630,00/mq.

## Valutazione Immobiliare.

---

### a) PECETTO DI VALENZA

	<b>Identificativo</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore €</b>	<b>Stima €</b>
1	EDIFICIO IN PECETTO	232	630	146.160,00
2	Riduzione se vendita in tempi certi (1 anno) 15%			21.924,00
3	Ridotto a			124.236,00
4	<b>QUOTA DI PERTINENZA</b> <b>50%</b>			<b>62.118,00</b>

### b) VALENZA

Per quanto concerne l'unità immobiliare in Valenza si evidenzia l'obsolescenza del fabbricato e l'attuale utilizzo quale laboratorio che comporta oneri di modifica per riutilizzo quale abitazione civile. L'adeguamento alla normativa attuale quale laboratorio ed attività produttiva risulta antieconomica sia per l'ubicazione che per i costi di adeguamento.

Considerata l'attuale grado di manutenzione, i costi prevedibili di ristrutturazione e la modestissima richiesta di unità immobiliare di simile tipologia sul mercato di Valenza, si stima in € 300,00/mq. il valore unitario quale base di vendita

## Valutazione Immobiliare.

	Identificativo	Superficie	Valore €	Stima €
1	UNITA' IN VALENZA	62	300	18.600,00
2	Riduzione se vendita in tempi certi (1 anno) 15%			2.790,00
3	<b>Ridotto a</b>			<b>15.810,00</b>

Tanto lo scrivente ha ritenuto di relazionare a compimento dell'incarico che qui rassegna.

Alessandria li 20/02/2023

Il consulente



