

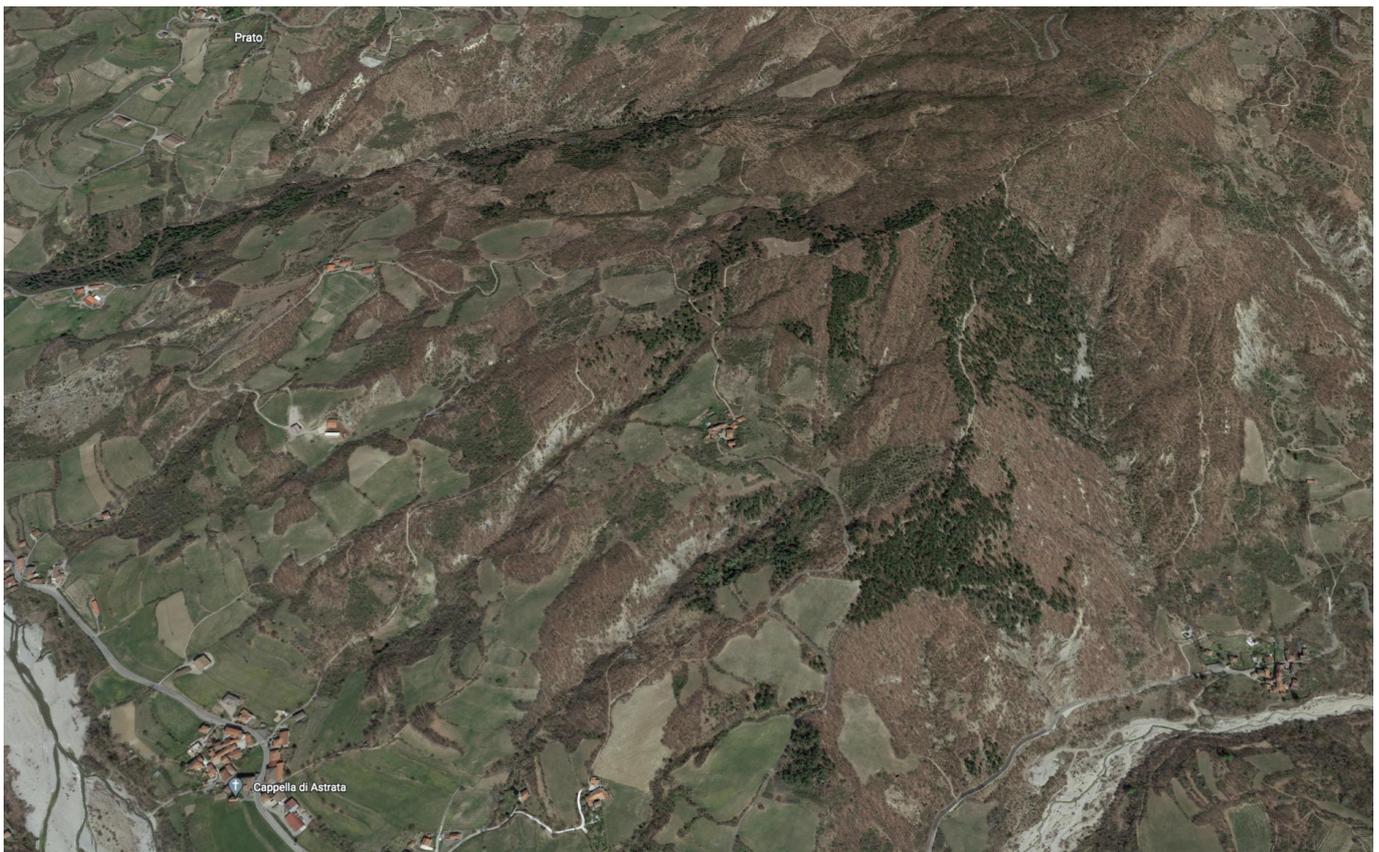
Geom. Michele Franzante
Via Cosola, 5
15060 - Cabella Ligure (AL)
Partita IVA: 01820030060
Codice fiscale: FRNMHL74E03A182K
Telefono: 3487821808
e-mail: michele@franzante.it

PERIZIA DI STIMA

Proprietà: Amministrazione comunale di Albera Ligure

Oggetto: Perizia di stima per la determinazione del valore di fabbricati e terreni e di proprietà del Comune di Albera Ligure.

Ubicazione: Fabbricati ubicati nel Comune di Albera Ligure in Località Casa Soprana, terreni ubicati nel Comune di Albera Ligure e di Cantalupo Ligure



Cabella Ligure, 19 gennaio 2023

Il Perito Estimatore
*Geom. Michele Franzante*¹

¹ Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Indice

Premessa	Pagina	1
1 Descrizione immobili	Pagina	1
1.1 Ubicazione	Pagina	1
1.2 Riferimenti catastali fabbricati	Pagina	1
1.3 Riferimenti catastali terreni	Pagina	1
1.4 Caratteristiche generali abitazione N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 741 sub. 1	Pagina	2
1.5 Caratteristiche generali deposito attrezzi N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 596	Pagina	3
1.6 Caratteristiche generali unità collabente N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 761	Pagina	4
1.7 Caratteristiche generali deposito attrezzi N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 762	Pagina	5
1.8 Caratteristiche generali Porz Rur di FP N.C.T. Foglio ALB/2 Particella n. 98 sub. 1	Pagina	6
1.9 Caratteristiche generali terreni	Pagina	7
2 Classificazione urbanistica in base al P.R.G.I. del comune di Albera Ligure	Pagina	9
2.1 Immobili censiti al N.C.E.U.	Pagina	9
2.2 Immobili censiti al N.C.T. del comune di Albera Ligure	Pagina	9
3 Classificazione urbanistica in base al P.R.G.I. del comune di Cantalupo Ligure	Pagina	10
3.1 Immobili censiti al N.C.T. del comune di Cantalupo Ligure	Pagina	10
4 Criteri di stima e riferimenti parametrici	Pagina	11
4.1 Fabbricati categoria A/4 e C/2	Pagina	11
4.2 Unità collabente categoria F/2 e porzione rurale di fabbricato promiscuo N.C.T.	Pagina	11
4.3 Immobili censiti al N.C.T.	Pagina	11
5 Determinazione valore fabbricati	Pagina	12
6 Determinazione valore terreni	Pagina	14
7 Riepiloghi e conclusioni	Pagina	15
Documentazione fotografica	Pagina	16
Foto A Abitazione N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 741 sub. 1	Pagina	17
Foto B Deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 596	Pagina	20
Foto C Unità collabente censita al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 761	Pagina	23
Foto D Deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 762	Pagina	24
Foto E Porz Rur di FP censito al N.C.T. Foglio A/2 Particella n. 98 sub. 1	Pagina	26

Allegati	Pagina	27
Allegato A planimetria catastale N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 741 sub. 1	Pagina	28
Allegato B planimetria catastale N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 596	Pagina	29
Allegato C stralcio mappa catastale N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 761	Pagina	30
Allegato D planimetria catastale N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 762	Pagina	31
Allegato E stralcio mappa catastale N.C.T. Foglio A/2 Particella n. 98 sub. 1	Pagina	32
Allegato F estratto catastale Albera Ligure Sezione A Foglio n. 2 dettaglio	Pagina	33
Allegato G estratto catastale Albera Ligure Sezione A Foglio n. 2 intero	Pagina	34
Allegato H estratto catastale Albera Ligure Sezione A Foglio n. 3 intero	Pagina	35
Allegato I estratto catastale Cantalupo Ligure Foglio n. 26 intero	Pagina	36

PERIZIA ESTIMATIVA

PREMESSA

Lo scrivente Geom. Michele Franzante, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Alessandria al numero 2077 di posizione è stato incaricato dall'Amministrazione Comunale di Albera Ligure di valutare alla data attuale gli immobili di proprietà ubicati nel comune di Albera Ligure (AL) nell'area circostante la Frazione Casa Soprana, nonché nel comune di Cantalupo Ligure (AL). Obiettivo della seguente perizia è determinare il più probabile valore venale degli immobili, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costruire il punto di incontro tra domanda e offerta. Lo scrivente, a seguito dell'espletamento di necessarie indagini preliminari si ritiene in grado di redigere la seguente perizia.

1. Descrizione degli immobili

1.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da fabbricati adibiti ad abitazione, locali deposito attrezzi, porticato; un'unità collabente e terreni sparsi nel comune di Albera Ligure e Cantalupo Ligure.

1.2 Riferimenti catastali fabbricati

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Albera Ligure (AL):

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Cons.	RCL €
ALB	2	741	1	A/4 (Abitazione di tipo popolare)	1°	6 vani	133,25
ALB	2	596		C/2 (Deposito attrezzi)	1°	64 m ²	59,50
ALB	2	761		F/2 (Unità collabente)			0,00
ALB	2	762		C/2 (Deposito attrezzi)	1°	105 m ²	97,61

1.3 Riferimenti catastali terreni

Immobili censiti al N.C.T. del Comune di Albera Ligure (AL):

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Sup. m ²	RD €
A	2	81		Seminativo	3°	2.710	4,20
A	2	83		Seminativo	3°	3.990	6,18
A	2	90		Seminativo arborato	3°	3.930	7,10
A	2	98	1	Porzione rurale di fabbricato promiscuo			
A	2	102		Area rurale		140	
A	2	104		Seminativo arborato	2°	1.500	4,26
A	2	105		Seminativo	2°	3.050	7,09
A	2	106		Bosco ceduo	3°	2.050	0,64
A	2	142		Seminativo	3°	290	0,45
A	2	145		Seminativo	2°	770	1,79
A	2	152		Seminativo	3°	260	0,40
A	2	162		Pascolo cespugliato	2°	1.050	0,22
A	2	163		Seminativo	3°	2.650	4,11
A	2	164		Pascolo cespugliato	2°	350	0,07
A	2	165		Bosco ceduo	1°	1.060	0,88

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Sup. m ²	RD €
A	2	454		Seminativo	2°	1.610	3,74
A	2	455		Seminativo	2°	500	1,16
A	2	456		Seminativo	3°	2.010	3,11
A	2	462		Bosco ceduo	3°	86	0,03
A	3	9		Bosco ceduo	1°	31.810	26,29
A	3	23		Seminativo	3°	8.920	13,82
A	3	24		Bosco ceduo	3°	7.360	2,28
A	3	126		Bosco ceduo	2°	10.160	7,35
A	3	130		Seminativo	4°	6.470	3,34

Immobili censiti al N.C.T. del Comune di Cantalupo Ligure (AL):

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Sup. m ²	RD €
	26	187		Bosco ceduo	1°	27.760	24,37
	26	241		Bosco ceduo	1°	150	0,13
	26	261		Seminativo	4°	2.970	1,84
	26	262		Pascolo cespugliato	1°	2.370	1,84
	26	263		Seminativo	5°	1.270	0,79

1.4 Caratteristiche generali abitazione censita al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 741 sub. 1

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, il piano terreno è costituito da ingresso, vano scala, disimpegno, cucina e sala. Sempre al piano terreno è presente anche una cantina pertinenziale all'abitazione e non comunicante con l'abitazione. Al piano primo è costituita da disimpegno, due camere e un servizio igienico. Per una migliore rappresentazione si rimanda alla planimetria catastale di cui all'**Allegato A** e relativa documentazione fotografica (**Foto A**).

Calcolo superficie commerciale:

Piano	Tipologia	Destinazione	Superficie	Coeff.	Sup. raggugiata
T	Residenziale	Abitativa	74,89 m ²	x 1	= 74,89 m ²
1°	Residenziale	Abitativa	61,44 m ²	x 1	= 61,44 m ²
1°	Non residenziale	Balcone	3,50 m ²	x 0,30	= 1,05 m ²
Sommano					137,38 m ²
Totale arrotondato					137,00 m²

Caratteristiche tecniche generali

Consistenza raggugiata:	137,00 m ²
Vetustà:	oltre 100 anni
Strutture portanti verticali:	muratura in pietra
Strutture portanti orizzontali:	putrelle e laterizio
Copertura:	tetto in legno a falde inclinate e manto di copertura in tegole in laterizio
Lattoneria:	canali di gronde e pluviali in lamiera; scossaline in acciaio
Finiture esterne:	intonaco rustico

Stato conservazione esterno:	mediocre
Caratteristiche statiche:	normali

Caratteristiche particolari delle finiture interne

Tramezzature interne:	laterizio
Intonaci:	cemento e calce
Pavimenti:	piastrelle al piano terreno, piano primo mancanti
Rivestimenti:	tinteggiatura in bianco e piastrelle nel servizio igienico
Serramenti:	legno e vetro singolo
Serramenti esterni:	persiane ad ante in legno
Porte interne:	legno
Porte d'ingresso:	alluminio e vetro singolo
Impianto elettrico:	parzialmente presente con canalette in plastica a vista
Impianto idrosanitario:	a norma
Impianto di riscaldamento:	radiatori in ghisa ove presenti
Isolamento termico:	non presente
Grado di finitura:	mediocre
Stato di conservazione:	mediocre

1.5 Caratteristiche generali deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 596

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, il piano terreno è costituito da un corpo di fabbrica realizzato in calcestruzzo al piano terreno e adibito a vasca di raccolta acqua, garage e porticato. Al piano primo, sopra la vasca di raccolta acqua, sono presenti due locali ad uso ripostiglio aventi struttura portante in laterizio; mentre sopra il locale garage è stata realizzata una struttura prefabbricata con elementi portanti e tramezzature in legno e dotata di servizio igienico. Detta struttura non è rappresentata nella planimetria catastale di cui all'**Allegato B**. A seguito di ricerca presso l'archivio comunale non sono state reperite pratiche edilizie. Probabilmente, in epoca successiva alla redazione della planimetria catastale, il precedente proprietario ha demolito parte della deposito attrezzi, ha realizzato una soletta in putrelle e laterizio sulla quale ha successivamente realizzato la costruzione in legno di chiara impronta abitativa. Dato che nella planimetria catastale non sono riportate le altezze del deposito attrezzi, si presume abbia recuperato il volume esistente frazionandolo orizzontalmente in modo da mantenere la destinazione d'uso precedente al piano terreno e adibire ad abitazione la parte superiore collegandola ai locali esistenti in muratura. Dato atto che il precedente proprietario aveva la qualifica di imprenditore agricolo, dette opere sono qualificabili come interventi realizzati in assenza di titolo autorizzativo, ma conformi sia alla normativa urbanistica vigente all'epoca, che a quella vigente alla data di redazione della presente perizia. Si precisa inoltre che per la regolarizzazione della struttura è necessario redigere un progetto atto all'ottenimento di un titolo edilizio in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successivamente procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale associata all'unità immobiliare. Per una migliore rappresentazione si rimanda alla relativa documentazione fotografica (**Foto B**).

Calcolo superficie commerciale:

Piano	Tipologia	Destinazione	Superficie		Coeff.		Sup. ragguagliata
T	Non residenziale	Garage	38,22 m ²	x	0,50	=	19,11 m ²
T	Non residenziale	Portico	21,61 m ²	x	0,35	=	7,56 m ²
T	Non residenziale	Vasca acqua	23,25 m ²	x	0,20	=	4,65 m ²
1°	Non residenziale	Ripostiglio	23,25 m ²	x	0,20	=	11,63 m ²
1°	Non residenziale	Deposito	38,22 m ²	x	0,50	=	19,11 m ²
Sommano							62,06 m ²
Totale arrotondato							62,00 m²

Caratteristiche tecniche generali

Consistenza ragguagliata:	62,00 m ²
Vetustà:	oltre 100 anni
Strutture portanti verticali:	calcestruzzo, muratura in laterizio e legno
Strutture portanti orizzontali:	putrelle e laterizio
Copertura:	tetto in legno a falde inclinate e manto di copertura in tegole in laterizio
Latteneria:	canali di gronde in acciaio presenti solo sulla porzione in legno
Finiture esterne:	solo laterizio e legno
Stato conservazione esterno:	mediocre
Caratteristiche statiche:	normali

Caratteristiche particolari delle finiture interne

Tramazzature interne:	legno
Intonaci:	non presenti
Pavimenti:	battuto di cemento e legno al piano primo
Rivestimenti:	non presenti
Serramenti:	legno e vetro singolo
Serramenti esterni:	non presenti
Porte interne:	legno
Porte d'ingresso:	basculante in alluminio e porte in legno
Impianto elettrico:	parzialmente presente con canalette in plastica a vista
Impianto idrosanitario:	a norma
Impianto di riscaldamento:	non presenti
Isolamento termico:	non presente
Grado di finitura:	normale
Stato di conservazione:	normale

1.6 Caratteristiche generali unità collabente censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 761

Detta unità è costituita da un'area rurale su cui era presente un fabbricato di remota costruzione. Attualmente non vi è più traccia delle strutture perimetrali in quanto ricoperte da uno strato di vegetazione selvatica che non ne consente l'individuazione. Per una migliore rappresentazione si rimanda allo stralcio catastale di cui

all'**Allegato C** e relativa documentazione fotografica (**Foto C**).

1.7 Caratteristiche generali deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 762

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, il piano terreno è costituito da tre locali ad uso deposito attrezzi, mentre al piano è stato realizzato un ulteriore locale deposito. Per una migliore rappresentazione si rimanda alla planimetria catastale di cui all'**Allegato D** e relativa documentazione fotografica (**Foto D**).

Calcolo superficie commerciale:

Piano	Tipologia	Destinazione	Superficie		Coeff.		Sup. raggugiata
T	Non residenziale	Deposito	107,79 m ²	x	0,50	=	53,90 m ²
1°	Non residenziale	Deposito	20,49 m ²	x	0,50	=	10,25 m ²
Sommano							64,15 m ²
Totale arrotondato							64,00 m²

Caratteristiche tecniche generali

Consistenza raggugiata:	64,00 m ²
Vetustà:	oltre 100 anni
Strutture portanti verticali:	calcestruzzo, muratura in laterizio e blocchetti di cemento
Strutture portanti orizzontali:	putrelle e laterizio
Copertura:	tetto in legno a falde inclinate e manto di copertura in tegole in laterizio
Lattoneria:	canali di gronde e scossaline in acciaio
Finiture esterne:	parte intonaco e parte laterizio e blocchetti a vista
Stato conservazione esterno:	mediocre
Caratteristiche statiche:	normali

Caratteristiche particolari delle finiture interne

Tramezzature interne:	non presenti
Intonaci:	non presenti
Pavimenti:	battuto di cemento e legno al piano primo
Rivestimenti:	non presenti
Serramenti:	legno e vetro singolo
Serramenti esterni:	non presenti
Porte interne:	non presenti
Porte d'ingresso:	porte in legno
Impianto elettrico:	non presenti
Impianto idrosanitario:	non presenti
Impianto di riscaldamento:	non presenti
Isolamento termico:	non presente
Grado di finitura:	normale
Stato di conservazione:	normale

**1.8 Caratteristiche generali porzione rurale di fabbricato promiscuo censito al N.C.T. Foglio ALB/2
Particella n. 98 sub. 1**

Detta unità è costituita da una porzione di sedime sul quale era preesistente una costruzione in pietra ormai crollata. Attualmente sono presenti alcune porzioni di muratura in pietra, pertanto sarà valutata come area rurale di circa 100,00 m² a destinazione agricola. Per una migliore rappresentazione si rimanda allo stralcio catastale di cui all'**Allegato E** e relativa documentazione fotografica (**Foto E**).

1.9 Caratteristiche generali terreni

Oggetto di perizia sono anche una serie di terreni agricoli di diverse colture ubicati sia nel Comune di Albera Ligure, che nel comune di Cantalupo Ligure. Alcuni formano corpi unici che possono essere raggruppati come segue:

Nel comune di Albera Ligure formanti corpo unico Lotto 1:

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Sup. m ²	RD €
A	2	83		Seminativo	3°	3.990	6,18
A	2	90		Seminativo arborato	3°	3.930	7,10
A	2	104		Seminativo arborato	2°	1.500	4,26
A	2	105		Seminativo	2°	3.050	7,09
A	2	106		Bosco ceduo	3°	2.050	0,64
A	2	454		Seminativo	2°	1.610	3,74
A	2	455		Seminativo	2°	500	1,16
A	2	456		Seminativo	3°	2.010	3,11
Tot.						18.640	

Nel comune di Albera Ligure Lotto 2:

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Sup. m ²	RD €
A	2	162		Pascolo cespugliato	2°	1.050	0,22
A	2	163		Seminativo	3°	2.650	4,11
A	2	164		Pascolo cespugliato	2°	350	0,07
Tot.						4.050	

Nel comune di Albera Ligure corpo unico Lotto 3:

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Sup. m ²	RD €
A	3	9		Bosco ceduo	1°	31.810	26,29
A	3	23		Seminativo	3°	8.920	13,82
A	3	24		Bosco ceduo	3°	7.360	2,28
A	3	126		Bosco ceduo	2°	10.160	7,35
A	3	130		Seminativo	4°	6.470	3,34
Tot.						64.720	

Terreni isolati nel comune di Albera Ligure Lotto 4:

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Sup. m ²	RD €
A	2	81		Seminativo	3°	2.710	4,20
A	2	98	1	Porzione rurale di fabbricato promiscuo			
A	2	102		Area rurale		140	
A	2	142		Seminativo	3°	290	0,45
A	2	145		Seminativo	2°	770	1,79
A	2	152		Seminativo	3°	260	0,40
A	2	165		Bosco ceduo	1°	1.060	0,88
A	2	462		Bosco ceduo	3°	86	0,03
Tot.						5.316	

Nel comune di Cantalupo Ligure corpo unico Lotto 5:

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Sup. m ²	RD €
	26	187		Bosco ceduo	1°	27.760	24,37
	26	241		Bosco ceduo	1°	150	0,13
Tot.						27.910	

Nel comune di Cantalupo Ligure corpo unico Lotto 6:

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Sup. m ²	RD €
	26	261		Seminativo	4°	2.970	1,84
	26	262		Pascolo cespugliato	1°	2.370	1,84
	26	263		Seminativo	5°	1.270	0,79
Tot.						6.610	

Il Lotto 1 è costituito da più particelle formanti un corpo unico a destinazione seminativa che si estende su una superficie catastale di circa 18.640 m². Detto lotto può essere considerato come un valore aggiunto per i fabbricati, in quanto direttamente confinante con i fabbricati. Alcuni appezzamenti erano utilizzati come frutteto, ma come il resto dei terreni risulta incolta da quasi un decennio.

Il Lotto 2 è costituito da più particelle formanti un corpo unico a destinazione seminativa e pascolo cespugliato che si estende su una superficie catastale di circa 4.050 m². Anche detta area risulta incolta da quasi un decennio ed è ricoperta da vegetazione selvatica.

Il Lotto 3 è costituito da più particelle formanti un corpo unico a destinazione prevalentemente boschiva che si estende su una superficie catastale di circa 64.720 m². Le porzioni alberate sono limitate rispetto all'estensione delle particelle.

Il Lotto 4 è costituito da più particelle sparsi a destinazione varia che si estende su una superficie catastale di circa 5.316 m². Per lo più trattasi di terreni ormai incolti e ricoperti da vegetazione spontanea.

Il Lotto 5 è costituito da più particelle formanti un corpo unico a destinazione boschiva che si estende su una superficie catastale di circa 27.910 m². Detta area è presente una piantumazione più fitta rispetto ai sedimi a destinazione boschiva dei lotti precedenti.

Il Lotto 6 è costituito da più particelle formanti un corpo unico a destinazione prevalentemente seminativa che si estende su una superficie catastale di circa 27.910 m². Anche detta area risulta incolta da quasi un decennio ed è ricoperta da vegetazione selvatica.

Tutti i terreni hanno destinazione urbanistica agricola e non hanno potenzialità edificatoria.

2 Classificazione urbanistica in base al P.R.G.I. vigente nel comune di Albera Ligure

2.1 Immobili censiti al N.C.E.U.

Ai sensi del P.R.G. vigente nel Comune di Albera Ligure, tutti gli immobili censiti al N.C.E.U. e oggetto di perizia ricadono nelle "Aree per attività agricole E". Le destinazioni d'uso ammesse, nonché i relativi parametri, sono regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., Capo IV Aree per attività agricole, articolo n. 32.

2.2 Immobili censiti al N.C.T. del comune di Albera Ligure

Ai sensi del P.R.G. vigente nel Comune di Albera Ligure, tutti gli immobili censiti al N.C.T. e oggetto di perizia ricadono nelle "Aree per attività agricole E". Le destinazioni d'uso ammesse, nonché i relativi parametri, sono regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., Capo IV Aree per attività agricole, articolo n. 32.

3 Classificazione urbanistica in base al P.R.G.I. vigente nel comune di Cantalupo Ligure

3.1 Immobili censiti al N.C.T. al foglio n. 26

Ai sensi del P.R.G. vigente nel Comune di Cantalupo Ligure, tutti gli immobili censiti al N.C.T. e oggetto di perizia ricadono nelle “Aree per attività agricole E”. Le destinazioni d’uso ammesse, nonché i relativi parametri, sono regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., Capo V Aree per attività agricole, articoli n. 40 e 41.

4 Criteri di stima e riferimenti parametrici

4.1 Fabbricati categoria A/4 e C/2

I beni immobili oggetto della stima nelle condizioni di conservazione in cui si trovano attualmente, tenuto conto della loro giacitura, del grado di finitura e dei prezzi di mercato, si è ritenuto di procedere per comparazione con altri fabbricati simili venduti, ceduti o divisi in loco tenendo conto dei valori indicati nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al primo semestre 2021 e della Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria Annualità 2021, anch'esso redatto dall'Agenzia delle Entrate. Per il valore a metro quadrato dei fabbricati si è inoltre tenuto conto dello stato in cui si trovano gli immobili, applicando i seguenti coefficienti correttivi secondo lo stato di conservazione e manutenzione:

1,00 per lo stato normale;

0,80 per lo stato mediocre;

0,60 per lo stato scadente.

4.2 Unità collabente categoria F/2 e porzione rurale di fabbricato promiscuo N.C.T.

Per queste unità immobiliari, si è proceduto ad una stima comparativa tenendo conto delle caratteristiche tipologiche delle aree e considerandole come terreni a destinazione seminativa.

4.3 Immobili censiti al N.C.T.

Il procedimento di stima seguito, risulta puramente sintetico, infatti, anche se la teoria estimativa indica procedimenti analitici e sintetici, il metodo da seguire nella determinazione del più probabile valore venale è sempre basato su un confronto, quindi è un giudizio di merito che indica in Euro l'appetibilità degli immobili in un libero mercato. Tenendo, quindi, conto delle condizioni di produttività potenziali dei fondi, della posizione dei terreni, delle servitù che gravano sui fondi, dei prezzi in epoca recente verificatosi per compravendita di fondi simili e delle Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria Annualità 2021.

Verificato che i Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria, per alcune tipologie dei lotti non hanno le caratteristiche tali da essere applicati in pieno, si è convenuto di applicare delle riduzioni percentuali ove necessario.

5 Determinazione valore fabbricati

Abitazione N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 741 sub. 1

Categoria catastale	A/4 (abitazione di tipo popolare) classe 1°
Consistenza	6 vani catastali
Rendita catastale	€ 133,25
Valore fiscale	€ 16.789,50
Superficie ragguagliata	137,00 m ²
Valori OMI	400,00 €/m ²
Coefficiente di conservazione	0,80
Valore venale	€ 43.480,00

Deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 596

Categoria catastale	C/2 (locale deposito) classe 1°
Consistenza	64 m ²
Rendita catastale	€ 59,50
Valore fiscale	€ 7.497,00
Superficie ragguagliata	62,00 m ²
Valori OMI	300,00 €/m ²
Coefficiente di conservazione	1,00
Valore venale	€ 18.600,00

Unità collabente censita al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 761

Categoria catastale	F/2 (unità collabente)
Consistenza	320 m ²
Rendita catastale	€ 0,00
Valore fiscale	€ 0,00
Destinazione urbanistica	Aree agricole "E"
Superficie ragguagliata	320 m ²
Valori Agricoli medi	0,6226 €/m ²
Valore venale	€ 200,00

Deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 762

Categoria catastale	C/2 (locale deposito) classe 1°
Consistenza	105 m ²
Rendita catastale	€ 97,61
Valore fiscale	€ 12.298,86
Superficie ragguagliata	64,00 m ²
Valori OMI	300,00 €/m ²
Coefficiente di conservazione	1,00
Valore venale	€ 19.200,00

Porzione censita al N.C.T. Foglio A/2 Particella n. 98 sub. 1 (valutata come area rurale)

Categoria catastale	Porzione rurale di fabbricato promiscuo (porzione diroccata)
Consistenza	100 m ² stimati
Rendita catastale	€ 0,00
Valore fiscale	€ 0,00
Destinazione urbanistica	Aree agricole "E"
Superficie ragguagliata	100 m ²
Valori Agricoli medi	0,6226 €/m ²
Valore venale	€ 63,00

6 Determinazione valore terreni

Immobili censiti al N.C.T. del Comune di Albera Ligure (AL) Sezione A:

Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Sup. m ²	RD ¹ €	VF ² €	V ³ /m ²	VM ⁴
2	81		Seminativo	2.710	4,20	473,00	0,3113	843,62
2	83		Seminativo	3.990	6,18	696,00	0,6226	2.484,17
2	90		Seminativo arborato	3.930	7,10	799,99	0,6226	2.446,82
2	98	1	Porz Rur FP	100	0	0	0,6226	62,26
2	102		Area rurale	140	0	0	0,6226	87,16
2	104		Seminativo arborato	1.500	4,26	480,00	0,6226	933,90
2	105		Seminativo	3.050	7,09	798,00	0,6226	1.898,93
2	106		Bosco ceduo	2.050	0,64	72,00	0,9800	2.009,00
2	142		Seminativo	290	0,45	51,00	0,3113	90,28
2	145		Seminativo	770	1,79	202,00	0,3113	239,70
2	152		Seminativo	260	0,40	45,00	0,3113	80,94
2	162		Pascolo cespugliato	1.050	0,22	25,00	0,0560	58,80
2	163		Seminativo	2.650	4,11	463,00	0,3113	824,95
2	164		Pascolo cespugliato	350	0,07	8,00	0,0560	19,60
2	165		Bosco ceduo	1.060	0,88	99,00	0,3920	415,52
2	454		Seminativo	1.610	3,74	421,00	0,6226	1.002,39
2	455		Seminativo	500	1,16	131,00	0,6226	311,30
2	456		Seminativo	2.010	3,11	350,00	0,6226	1.251,43
2	462		Bosco ceduo	86	0,03	4,00	0,3920	33,71
3	9		Bosco ceduo	31.810	26,29	2.958,00	0,3920	12.469,52
3	23		Seminativo	8.920	13,82	1.555,00	0,3113	2.776,80
3	24		Bosco ceduo	7.360	2,28	257,00	0,3920	2.885,12
3	126		Bosco ceduo	10.160	7,35	827,00	0,3920	3.982,72
3	130		Seminativo	6.470	3,34	376,00	0,3113	2.014,11
Totale						11.212,00	Totale	39.222,75

Immobili censiti al N.C.T. del Comune di Cantalupo Ligure (AL):

Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Sup. m ²	RD ¹ €	VF ² €	V ³ /m ²	VM ⁴
26	187		Bosco ceduo	27.760	24,37	2.742,00	0,3920	10.881,92
26	241		Bosco ceduo	150	0,13	15,00	0,3920	58,80
26	261		Seminativo	2.970	1,84	207,00	0,3113	924,56
26	262		Pascolo cespugliato	2.370	1,84	207,00	0,0560	132,72
26	263		Seminativo	1.270	0,79	89,00	0,3113	395,35
Totale						3.260,00	Totale	12.393,35

¹ Reddito Dominicale

² Valore Fiscale

³ Valore a m²

⁴ Valore di Mercato

7. Riepiloghi e conclusioni

Riepiloghi valori venali:

Immobili censiti al N.C.E.U.	Valore stimato
N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 741 sub. 1	€ 43.480,00
N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 596	€ 18.600,00
N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 761	€ 200,00
N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 762	€ 19.200,00
Totale immobili censiti al N.C.E.U.	€ 81.480,00

Immobili censiti al N.C.T.	Valore stimato
N.C.T. Comune di Albera Ligure Sezione A	€ 39.222,74
N.C.T. Comune di Cantalupo Ligure	€ 12.393,35
Totale immobili censiti al N.C.T.	€ 51.616,10

Valore venale immobili € 133.096,10
--

Conclusioni:

I Valori Agricoli Medi, così come i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in relazione alle loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento non sono in grado di potere esprimere con la stessa chiarezza dei correnti listini immobiliari, la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi essendo vincolati, per definizione intrinseca, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura.

Come è ben facile immaginare un comune può essere composto di zone territoriali notevolmente disomogenee sotto il profilo orografico, che è uno dei parametri i più influenti sul valore. Inoltre analoga criticità si possono presentare in relazione all'inserimento in una medesima regione agraria di comuni non del tutto omogeni fra loro. Di fatto, per i motivi sopra esposti il Valore Agricolo Medio, per uno specifico terreno, può risultare o più alto o più basso del reale valore di mercato.

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo, ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un processo generale di analisi.

Data la diversità tipologica dei beni valutati, l'ipotesi di una vendita "in blocco" può incidere negativamente sul prezzo finale, in quanto non ci sono precedenti di vendite in zona di proprietà immobiliari di tali estensioni.

Per capitalizzare al meglio il valore degli immobili, si può valutare anche l'ipotesi di vendere separatamente le proprietà.

Cabella Ligure, 19 gennaio 2023

Il Perito Estimatore

Geom. Michele Franzante

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Documentazione fotografica

Foto A	Abitazione N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 741 sub. 1
Foto B	Deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 596
Foto C	Unità collabente censita al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 761
Foto D	Deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 762
Foto E	Porzione rurale di fabbricato promiscuo censito al N.C.T. Foglio A/2 Particella n. 98 sub. 1

Foto A - Abitazione N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 741 sub. 1









Foto B - Deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 596



Foto B - Deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 596

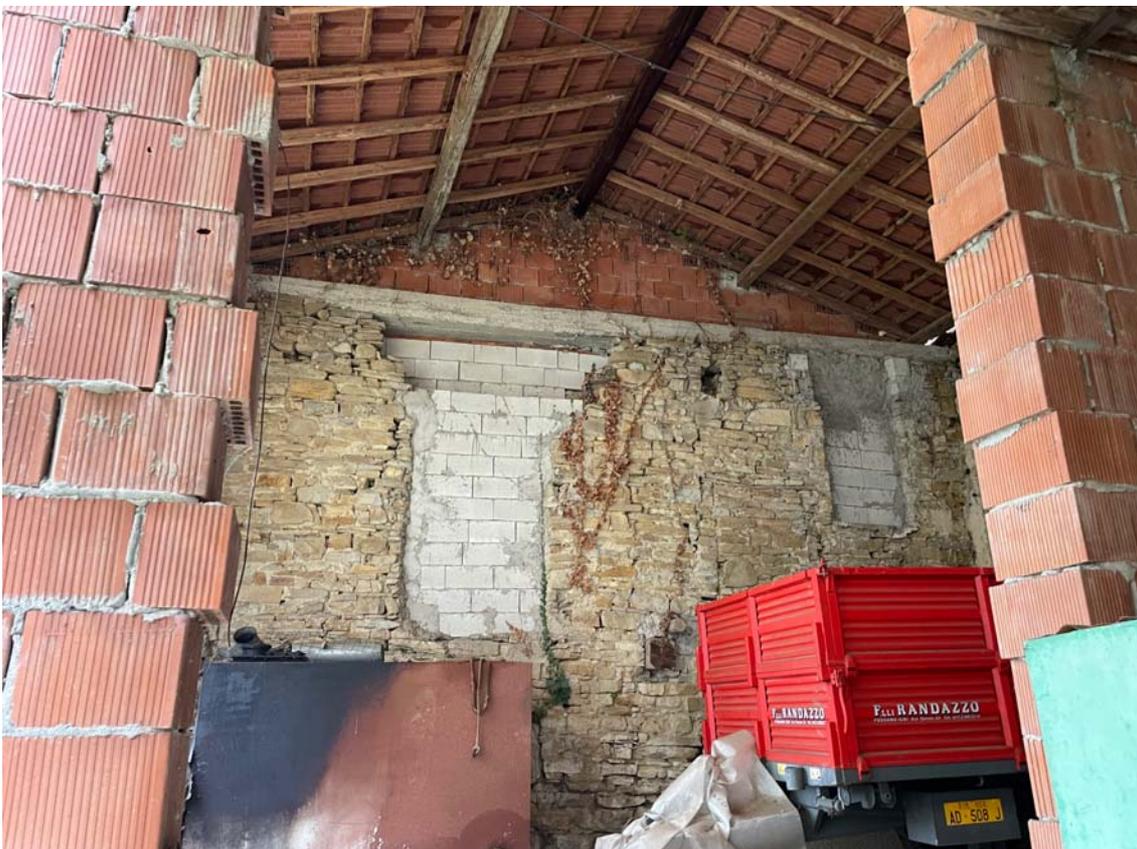


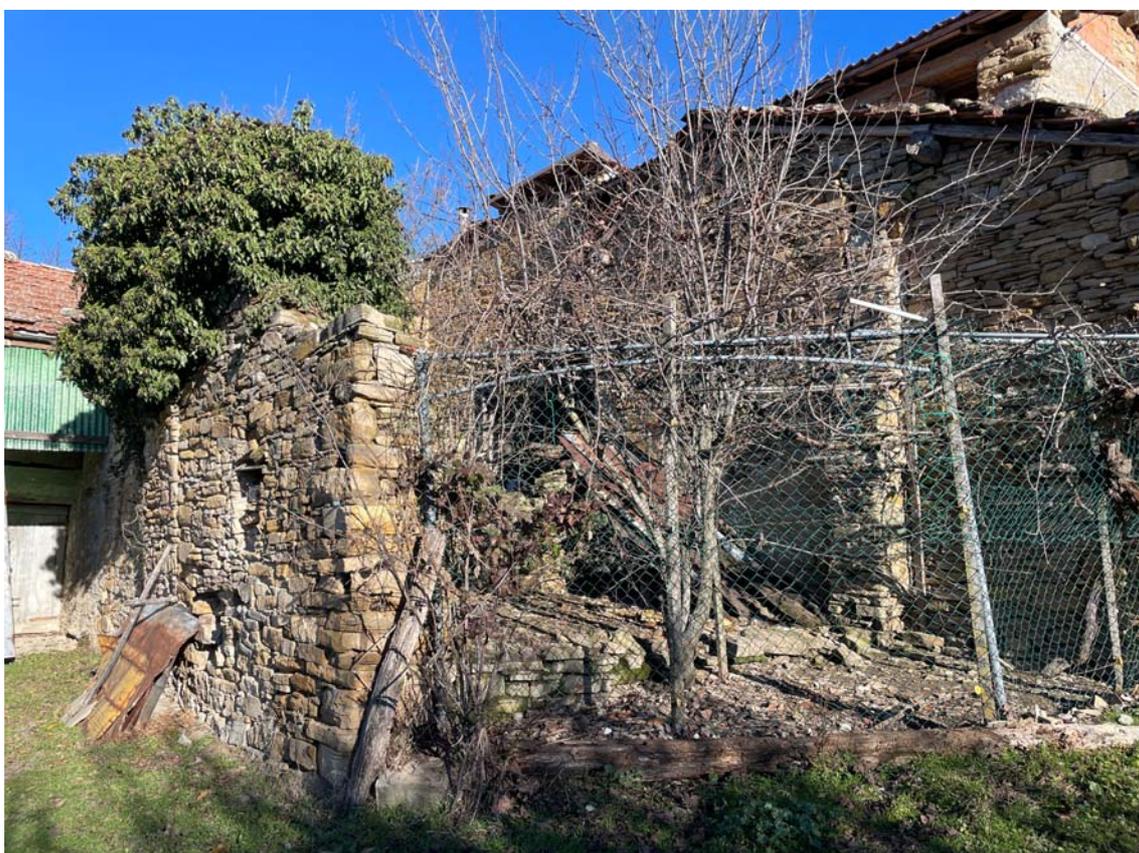


Foto D - Deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 762



Foto D - Deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 762



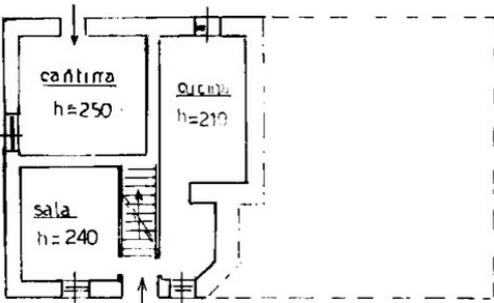
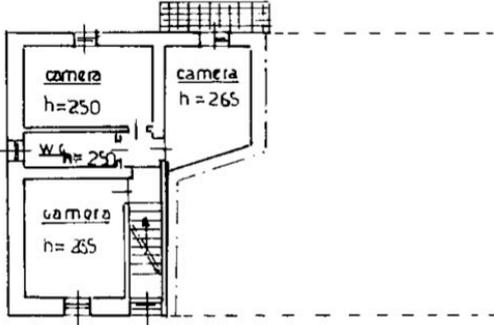
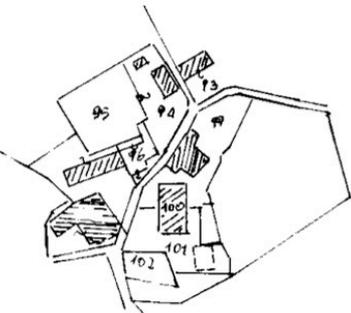
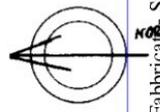


Allegati

Allegato A	planimetria catastale abitazione N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 741 sub. 1
Allegato B	planimetria catastale Deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 596
Allegato C	stralcio mappa catastale unità collabente censita al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 761
Allegato D	planimetria catastale Deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 762
Allegato E	stralcio mappa catastale porzione censita al N.C.T. Foglio A/2 Particella n. 98 sub. 1
Allegato F	estratto catastale Albera Ligure Sezione A Foglio n. 2 dettaglio abitato Località Casa Soprana
Allegato G	estratto catastale Albera Ligure Sezione A Foglio n. 2 intero
Allegato H	estratto catastale Albera Ligure Sezione A Foglio n. 3 intero
Allegato I	estratto catastale Cantalupo Ligure Foglio n. 26 intero

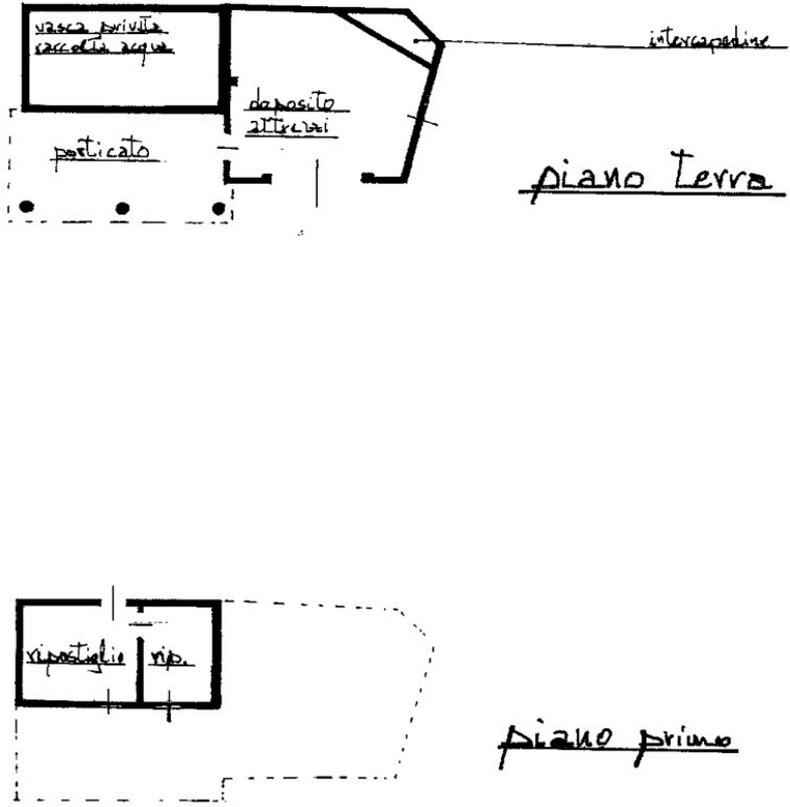
Allegato A planimetria catastale abitazione N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 741 sub. 1

Data presentazione: 16/02/1999 - Data: 23/03/2018 - n. T254289 - Richiedente: FRNMHL74E03A182K

<p>MODULARIO A.C.F. n. 497</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD BN (CEU)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">I IRI 200</p>	
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ALBERA LIGURE</u> via <u>fr. CASE SOPRANA</u> civ.</p>			
 <p>Pianta piano terra 1:200</p>			
 <p>Pianta piano primo 1:200</p>			
 <p>planimetria sc. 1:2000</p>			
<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p>			
<p>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/></p> <p>Ultima planimetria in atti</p>		<p>Compilata dal <u>geom. LOVOTTI Maura</u> <small>(titolo, cognome e nome)</small></p>	
<p>Identificativi catastali</p> <p>Data presentazione: 16/02/1999 - Data: 23/03/2018 - n. T254289 - Richiedente: FRNMHL74E03A182K</p> <p>Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>		<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">15629</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">16275</p>	
<p>data</p>		<p>Firma <u>[Signature]</u></p>	

Cat. n. 741 - Subalerno: 1 >
 Situazione al 23/03/2018 - Comune di ALBERA LIGURE (A146) - < Sez. Urb.: ALB - Foglio: 2 - Particella: 741 - Subalerno: 1 >
 Fabbrica: LOCALITA' CASA SOPRANA n. 1 piano: T-1;

Data presentazione: 07/06/1995 - Data: 23/03/2018 - n. T252564 - Richiedente: FRNMHL74E03A182K

<p>MODULARIO F. fig. rand. 487</p> <p>14</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO</p> <p>CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. BN (CEU)</p> <p>LIRE 500</p>	
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Albera Ligure</u> via <u>Fr. Casa sopraua</u> civ.</p>			
			
<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:100</p>			
<p>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Denuncia di variazione <input type="checkbox"/></p>		<p>Compilata dal <u>Geom. LOVOTTI Marco</u> (Titolo, cognome e nome)</p>	
<p>Ultima planimetria in atti Identificativi catastali</p>		<p>Isritto all'albo dei <u>geometri</u></p>	
<p>Data presentazione: 07/06/1995 - Data: 23/03/2018 - n. T252564 - Richiedente: FRNMHL74E03A182K</p>		<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> <p style="font-size: 2em;">15</p>	
<p>Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>		<p>Catasto di Albera Ligure - Situazione al 23/03/2018 - Comune di ALBERA LIGURE (A146) - < Sez.Urb.: ALB - Foglio: 2 - Particella: 596 - Subalterno: 0 > LOCALITÀ CASA SOPRAUA piano: T-1;</p>	



Allegato D planimetria catastale Deposito attrezzi censito al N.C.E.U. Foglio ALB/2 Particella n. 762

Data: 23/03/2018 - n. T254290 - Richiedente: FRNMHL74E03A182K

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Alessandria</p>	Dichiarazione protocollo n. AL0163272 del 29/05/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Albera Ligure Regione Casa Soprana civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: ALB Foglio: 2 Particella: 762 Subalterno:	Compilata da: Mignacco Gianluigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Alessandria N. 2143

Scheda n. 1 Scala 1:200

**Piano terreno
h= 215**



**Piano primo
h= 245**

Ultima planimetria in atti

Data: 23/03/2018 - n. T254290 - Richiedente: FRNMHL74E03A182K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2018 - Comune di ALBERA LIGURE (A146) - < Sez.Urb.: ALB - Foglio: 2 - Particella: 762 - Subalterno: 0 >
 LOCALITA' CASA SOPRANA piano: T-1;



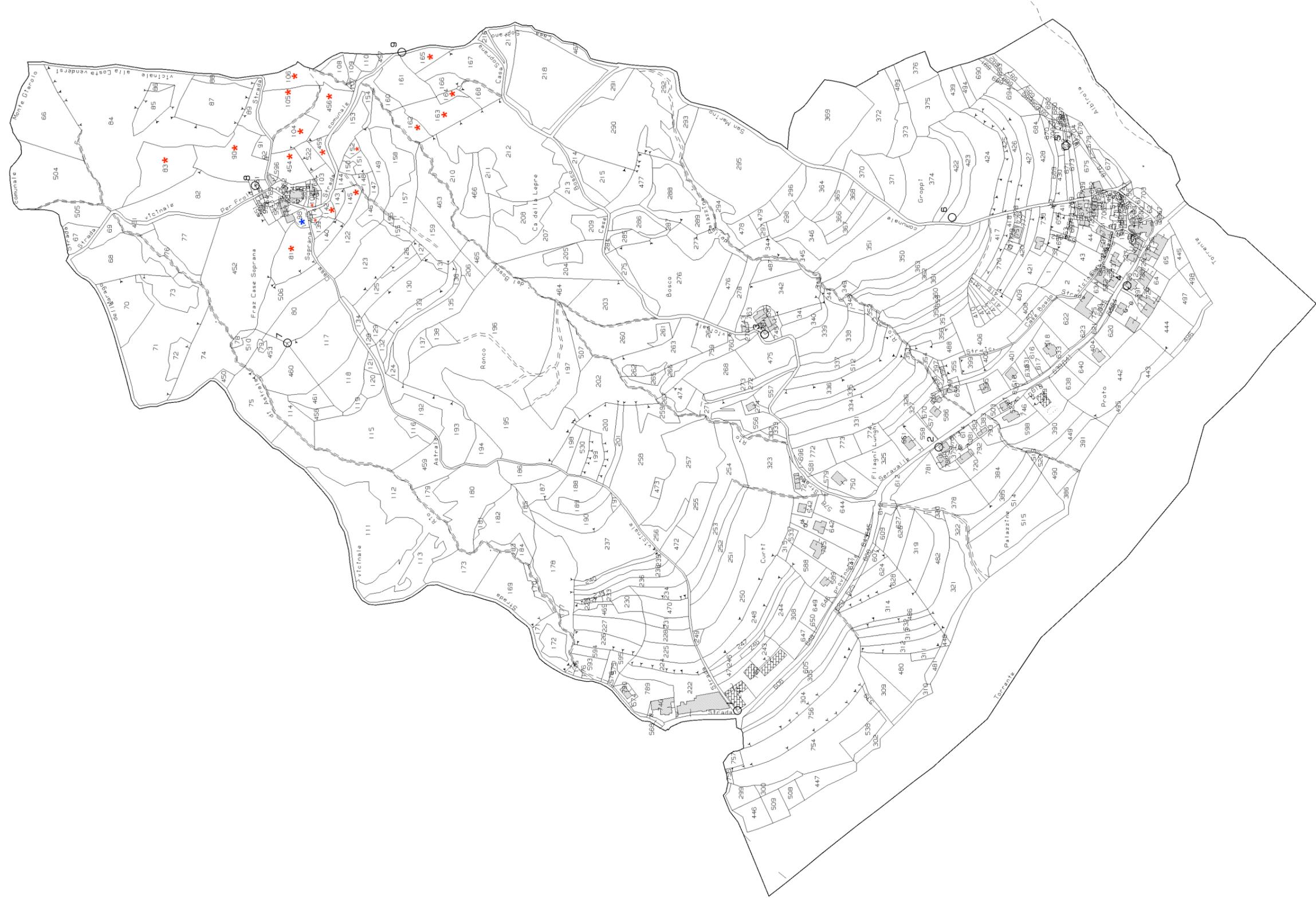
N=-22600

E=35800



Allegato F

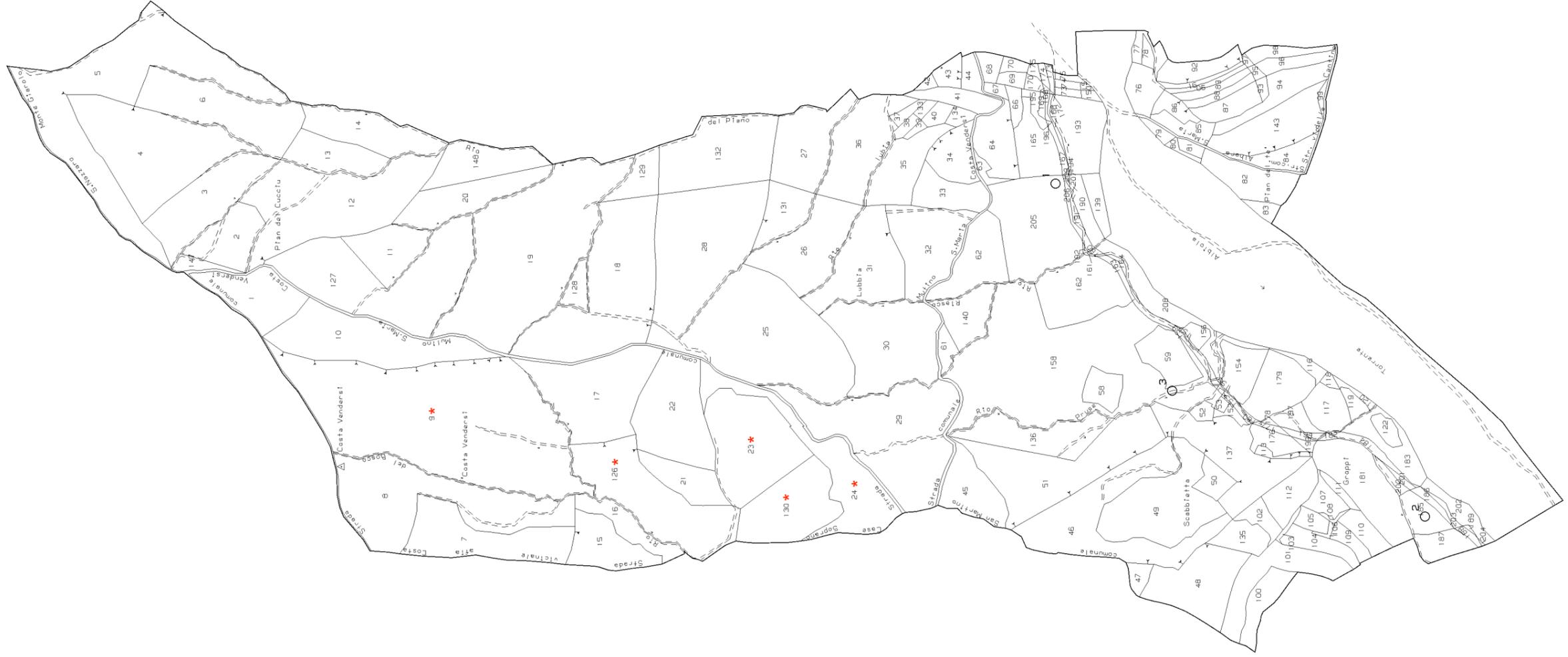
Allegato G



E=35100

N=-21900

Allegato H



E=35800

N=-21600

Allegato I



N=-22200

E=35300