

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 9/2024 R.G.

Giudice Delegato: Dr.ssa Natalia Fiorello

promossa da:

Creditore precedente:

nei confronti di:

1. INCARICO

Con decreto di nomina dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Natalia Fiorello del 05/03/2024 notificato via PEC in data 06/03/2024, il sottoscritto geom. Alessandro Nocera (C.F. NCR LSN 70C22C C352K - P.E.C. alessandro.nocera@geopec.it), con studio in Mondovì via Francesco Vigo 14, veniva nominato esperto per la stima dei beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 9/2024 R.G. con nomina quale custode giudiziario dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, di IFIR Piemonte S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino strada Settimo 399/15. Lo scrivente in data 06/03/2024 depositava per via telematica il modulo di accettazione dell'incarico con giuramento di rito.

2. PREMESSE

- E' oggetto della presente relazione di perizia tecnico-estimativa la piena proprietà per l'intero di beni immobili ubicati in Dogliani (CN) Via Torino n. 38, consistenti in una unità immobiliare abitativa situate al piano terreno rialzato ed un locale cantina situato al piano seminterrato.



- In conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., lo scrivente perito procedeva all'esame degli atti del procedimento ed al controllo dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., accertandone la loro completezza.
- In conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., lo scrivente perito procedeva ad accedere ai pubblici uffici presentando le necessarie istanze per accesso agli atti amministrativi (Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio per Catasto dei Terreni e Catasto Fabbricati di Cuneo; Conservatoria dei RR.II. di Mondovì, Ufficio Tecnico e Ripartizione Urbanistica del Comune di Dogliani) per l'ottenimento della necessaria documentazione e l'espletamento dei necessari accertamenti.
- Esperiti i necessari accertamenti preventivi e le opportune indagini ipo-catastali, lo scrivente veniva avvisato dal custode giudiziario a mezzo mail ordinaria, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 09/04/2024 alle ore 09:30 presso il complesso di immobili oggetto di esecuzione.
- Il giorno 09/04/2024 lo scrivente procedeva quindi, alla presenza del delegato del custode giudiziario, all'accesso all'interno dei beni immobili oggetto della presente procedura, eseguendo puntuale e dettagliato sopralluogo presso gli immobili stessi, al fine di rilevarne le caratteristiche qualitative e quantitative, di raccogliere tutti gli elementi necessari alla valutazione, di accertarne la consistenza e la regolarità urbanistica e catastale.
- Il giorno 05/06/2024 lo scrivente procedeva ad un secondo accesso presso lo stabile oggetto della presente procedura, a [REDACTED] presso la centrale termica centralizzata dell'immobile, al fine di reperire dati ed informazioni necessari alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- Il giorno 11/06/2024 lo scrivente procedeva ad un terzo accesso presso gli immobili oggetto della presente procedura, a [REDACTED] eseguendo puntuale e dettagliato rilievo del locale cantina situato al piano seminterrato.
- Durante l'accesso presso l'Ufficio Tecnico e Ripartizione Urbanistica del Comune di Dogliani, avvenuto in data 29/04/2024, lo scrivente ha avuto modo di effettuare le necessarie ispezioni per il reperimento delle pratiche edilizie e dei documenti autorizzativi riferiti agli immobili in questione.
- L'esame della documentazione urbanistica e la comparazione tra gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Dogliani e gli elaborati grafici redatti dallo scrivente a seguito del rilievo effettuato in sede di sopralluogo, evidenziavano lievi difformità che vengono puntualmente descritte al successivo punto **10.** della presente relazione di stima.
- L'esame della documentazione e la comparazione tra la cartografia catastale e gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo e gli elaborati grafici redatti



dallo scrivente a seguito del rilievo effettuato in sede di sopralluogo, evidenziavano la conformità catastale così meglio descritto al punto **5.** della presente relazione di stima.

- In conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., lo scrivente perito procedeva alla verifica circa l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica per l'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, accertandone l'inesistenza e procedendo pertanto alla sua redazione.

3. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Si segnala la congruenza tra parte eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento e si precisa che nell'ambito della presente perizia lo scrivente ha proceduto ad acquisire tutta la documentazione prevista, compresi l'estratto di mappa e le planimetrie catastali.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

E' oggetto della presente relazione di perizia tecnico-estimativa la piena proprietà per l'intero di beni immobili ubicati in Dogliani (CN) Via Torino n. 38, consistenti in una unità immobiliare abitativa situata al piano terreno rialzato ed una cantina situata al piano seminterrato.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Catasto dei Fabbricati del Comune di Dogliani foglio 11 particella 73:

- sub. 29 Cat. A/2 cl. 2 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. 111 mq. RC € 537,12;
- sub. 30 Cat. C/2 cl. 2 Consistenza 7 mq. Sup. Cat. 9 mq. RC € 10,85

Intestazione:



Confini:

- appartamento piano rialzato: area esterna condominiale su tre lati, vano scala condominiale ed altra unità abitativa di proprietà di terzi su un lato;
- cantina piano seminterrato: terrapieno, altre cantine di proprietà di terzi su due lati, corridoio comune.

Entrambe le unità immobiliari provengono dall'originario sub. 1 della medesima particella in forza di variazione catastale per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 11/12/2020 prot. n. CN0167411 in atti dal 14/12/2020.



L'insieme delle unità immobiliari sopra descritte coincide integralmente, nella sua consistenza complessiva, con gli immobili oggetto di pignoramento.

Si attesta altresì la conformità catastale, in quanto le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio sono conformi allo stato di fatto.

6. TITOLARITA' E STATO DI POSSESSO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Catasto dei Fabbricati del Comune di Dogliani foglio 11 particella 73:

- sub. 29 Cat. A/2 cl. 2 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. 111 mq. RC € 537,12;
- sub. 30 Cat. C/2 cl. 2 Consistenza 7 mq. Sup. Cat. 9 mq. RC € 10,85

Intestazione:

La proprietà dell'unità immobiliare sopra descritta, per la quota di 1/1 colpita dal pignoramento immobiliare, è pervenuta _____ come segue:

- a) in parte in forza di successione testamentaria della _____ (Dichiarazione di Successione registrata a Mondovì (CN) il 02/08/2010 al n. 838 vol. 9990, ivi trascritta il 25/08/2010 al n. 6935 registro generale e n. 5288 registro particolare e successiva trascrizione rettificata d'ufficio per errata devoluzione del 07/02/2011 al n. 825 registro generale e n. 623 registro particolare) con testamento olografo pubblicato con atto rogito Notaio Vincenzo Pitino in Carrù (CN) del 20/01/2010 repertorio n. 9063 raccolta n. 5336 (registrato a Mondovì (CN) il 21/01/2010 al n. 243 serie 1T ed accettazione espressa di eredità trascritta a Mondovì (CN) il 22/01/2010 al n. 520 registro generale e n. 397 registro particolare);
- b) in parte in forza di atto di divisione con atto rogito Notaio Vincenzo Pitino in Carrù (CN) del 22/09/2010 repertorio n. 10138 raccolta n. 6148 registrato a Mondovì (CN) il 27/09/2010 al n. 3367 serie 1T ed ivi trascritto il 28/09/2010 al n. 7527 registro generale e n. 5720 registro particolare.

In occasione dei sopralluoghi svolti nonché in occasione degli accessi effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì, è stato possibile verificare che gli immobili oggetto della presente procedura sono in possesso dal proprietario e dal proprio nucleo familiare.



7. DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

E' oggetto della presente relazione di perizia tecnico-estimativa la piena proprietà per l'intero di beni immobili ubicati in Dogliani (CN) Via Torino n. 38, consistenti in una unità immobiliare abitativa situata al piano terreno rialzato ed una cantina situata al piano seminterrato.

Gli immobili sono situati all'interno di stabile con destinazione residenziale, la cui edificazione originaria risale al 1974, elevato a quattro piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, dotato di ascensore dal piano terreno rialzato al piano secondo ed ubicato in zona semicentrale caratterizzata dalla presenza a breve distanza di tutte le principali attività commerciali e terziarie.

L'immobile presenta struttura portante costituita da pilastri in c.a., orizzontamenti e solaio del tetto in laterocemento con manto di copertura in tegole di laterizio. Le facciate sono per la maggior consistenza rivestite con mattoni paramano faccia a vista e per la parte residua intonacate e tinteggiate.

L'accesso al fabbricato avviene tramite portone in ferro e vetro attraverso un androne condominiale che conduce al vano scala.

I vari livelli dello stabile sono collegati tra loro tramite scala condominiale a due rampe per ciascun piano, con struttura portante in c.a., rivestimento dei pianerottoli, delle pedate e delle alzate in marmo, ringhiera in ferro verniciato e pareti tinteggiate.

L'unità immobiliare abitativa oggetto di stima è situata al piano terreno rialzato.

L'appartamento, censito con il sub. 29, è composto da ingresso, tinello con piccolo locale cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, corridoio e tre balconi. Al piano seminterrato è ubicato un locale cantina raggiungibile tramite il vano scala ed un corridoio condominiale.

L'unità immobiliare presenta pavimenti in piastrelle di ceramica per l'ingresso, il tinello, la cucina ed il bagno. I locali soggiorno e le due camere dispongono di pavimenti in legno. I rivestimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in legno con avvolgibili in legno. Le porte interne sono in legno e vetro. Il portoncino di ingresso è in legno.

L'appartamento presenta impianto elettrico incassato e impianto di riscaldamento centralizzato con distribuzione tramite radiatori ed alimentato da generatore di calore a gas a condensazione utilizzato anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il locale cantina situato al piano seminterrato presenta porta d'ingresso in ferro, pavimento in battuto di cemento ed è dotato di impianto elettrico incassato e pareti interne semplicemente intonacate. E' presente una finestra a nastro in ferro con affaccio al piano pavimento dell'area esterna comune.

Lo stabile nel suo complesso e le unità immobiliari in particolare, si presentano in sufficiente stato manutentivo, sia per quanto riguarda le finiture sia per quanto riguarda la parte impiantistica. Lo stato di manutenzione risente inevitabilmente della vetustà e dell'uso.



In conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., lo scrivente CTU ha valutato la possibilità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita. In virtù della distribuzione dei locali abitativi, della loro accessibilità dagli spazi comuni e del legame di pertinenza che lega il locale cantina all'appartamento, si ritiene che l'immobile sia inidoneo alla formazione di più lotti.

Ciò premesso si procede alla formazione di:

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un'unità immobiliare abitativa situata al piano terreno rialzato ed un locale cantina situato al piano seminterrato nello stabile situato in Dogliani (CN) Via Torino n. 38, censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Dogliani foglio 11 particella 73:

- sub. 29 Cat. A/2 cl. 2 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. 111 mq. RC € 537,12;
- sub. 30 Cat. C/2 cl. 2 Consistenza 7 mq. Sup. Cat. 9 mq. RC € 10,85

Confini:

- appartamento piano rialzato: area esterna condominiale su tre lati, vano scala condominiale ed altra unità abitativa di proprietà di terzi su un lato;
- cantina piano seminterrato: terrapieno, altre cantine di proprietà di terzi su due lati, corridoio comune.

8. CONSISTENZA ANALITICA IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art. 3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.



Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), T (unità immobiliari a destinazione terziaria comprendenti magazzini, autorimesse ed uffici) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma: della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti; della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento; della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

LOTTO UNICO

Catasto dei Fabbricati del Comune di Dogliani foglio 11 particella 73:

- sub. 29 Cat. A/2 cl. 2 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. 111 mq. RC € 537,12;
- sub. 30 Cat. C/2 cl. 2 Consistenza 7 mq. Sup. Cat. 9 mq. RC € 10,85

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	109,00	100%	109,00
Balconi scoperti	11,00	25%	2,75
Cantine non collegate ai vani principali	8,00	25%	2,00
Superficie commerciale totale, m²			113,75

9. PROVENIENZA IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Catasto dei Fabbricati del Comune di Dogliani foglio 11 particella 73:

- sub. 29 Cat. A/2 cl. 2 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. 111 mq. RC € 537,12;



➤ sub. 30 Cat. C/2 cl. 2 Consistenza 7 mq. Sup. Cat. 9 mq. RC € 10,85

Intestazione:

[REDACTED]

La proprietà dell'unità immobiliare sopra descritta, per la quota di 1/1 colpita dal pignoramento immobiliare, è pervenuta a [REDACTED] come segue:

- a) in parte in forza di successione testamentaria di [REDACTED] [REDACTED] (Dichiarazione di Successione registrata a Mondovì (CN) il 02/08/2010 al n. 838 vol. 9990, ivi trascritta il 25/08/2010 al n. 6935 registro generale e n. 5288 registro particolare e successiva trascrizione rettificata d'ufficio per errata devoluzione del 07/02/2011 al n. 825 registro generale e n. 623 registro particolare) con testamento olografo pubblicato con atto rogito Notaio Vincenzo Pitino in Carrù (CN) del 20/01/2010 repertorio n. 9063 raccolta n. 5336 (registrato a Mondovì (CN) il 21/01/2010 al n. 243 serie 1T ed accettazione espressa di eredità trascritta a Mondovì (CN) il 22/01/2010 al n. 520 registro generale e n. 397 registro particolare);
- b) in parte in forza di atto di divisione con atto rogito Notaio Vincenzo Pitino in Carrù (CN) del 22/09/2010 repertorio n. 10138 raccolta n. 6148 registrato a Mondovì (CN) il 27/09/2010 al n. 3367 serie 1T ed ivi trascritto il 28/09/2010 al n. 7527 registro generale e n. 5720 registro particolare. [REDACTED]

Provenienza parti condividenti:

- 1) [REDACTED] gli immobili pervennero in forza di:
 - successione testamentaria [REDACTED]
- 2) [REDACTED] gli immobili pervennero come segue:
 - in parte in forza di [REDACTED] [REDACTED] (Dichiarazione di Successione registrata a Mondovì (CN) al n. 69 vol. 1078, ivi trascritta il 11/04/1984 al n. 2380 registro generale e n. 2007 registro particolare e successiva Dichiarazione di



Successione integrativa registrata a Mondovì (CN) il 09/02/2010 al n. 154 vol. 9990, ivi trascritta il 03/05/2010 al n. 3627 registro generale e n. 2775 registro particolare;

- in parte in forza di successione testamentaria

Provenienze anteriori nel ventennio:

- 3) alla gli immobili pervennero in forza di:
 - successione legittima

Dall'esame dei titoli di provenienza è stato possibile accertare che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

10. NORMATIVA E CONFORMITA' URBANISTICA

La costruzione degli immobili in oggetto risulta eseguita in forza di Licenza di Costruzione n. 111/73 del 28/05/1973 con conseguente rilascio di Certificato di Abitabilità n. 5/74 del 05/12/1974.

Gli immobili risultano attualmente ricompresi nel vigente P.R.G.C. del Comune di Dogliani nella zona urbanistica individuata con la sigla B5 che ricomprende "Ambiti costituiti da aree totalmente edificate (capacità insediativa esaurita) da mantenere allo stato di fatto" disciplinata dall'art. 16 delle Norme tecniche di attuazione. L'ambito entro cui il fabbricato è ricompreso è riservato all'abitazione, permanente o temporanea, ed ai relativi servizi.

Per l'immobile oggetto di stima in particolare, sono consentiti gli interventi di:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- restauro, restauro conservativo e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B;
- cambio di destinazione d'uso;
- ampliamento.

Interventi di demolizione e ricostruzione, anche con cambio di destinazione d'uso, sono concedibili previa redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.); si ammette l'assenso a Permesso di Costruire diretto solo se il progetto rispetta le caratteristiche di ingombro (volume e sagoma, in pianta e alzata) e l'ubicazione sul lotto del fabbricato da demolire.

In ogni caso il volume edilizio non potrà essere superiore al preesistente.

Non sono ammessi nuovi insediamenti, anche con cambio di destinazione d'uso, per attività improprie. L'immobile, infine, ricade in area in Classe 1 definita come area a pericolosità geomorfologica minima o nulla, tale da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.



Durante gli accessi presso l'Ufficio Tecnico e Ripartizione Urbanistica del Comune di Dogliani è stato possibile reperire i titoli edilizi abilitativi citati in precedenza.

Il raffronto degli elaborati grafici allegati ai titoli suddetti con il rilievo effettuato dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi svolti, ha evidenziato la conformità dello stabile nel suo complesso sia per quanto riguarda lo sviluppo planimetrico sia per quanto riguarda lo sviluppo volumetrico.

Il puntuale confronto tra le planimetrie degli immobili oggetto di stima allegata al titolo edilizio abilitativo ed il rilievo svolto ha, invece, evidenziato lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni tra lo stato di fatto ed i documenti autorizzativi, difformità che di seguito si riassumono:

- diverso posizionamento del tramezzo tra il disimpegno di ingresso ed il tinello;
- diverso posizionamento della porta di accesso al locale soggiorno ed alla camera 1;
- diversa distribuzione dei locali cantina al piano seminterrato.

Le verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Dogliani hanno consentito di accertare la sanabilità delle difformità, attraverso la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori tardiva ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

La Comunicazione di Inizio Lavori tardiva comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Il costo della pratica sopra descritta è stimabile in circa € 2.500,00 comprensivo di sanzione edilizia, onorari per i tecnici incaricati, oneri accessori.

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., lo scrivente perito procedeva alla verifica circa l'esistenza degli attestati di prestazione energetica accertandone l'inesistenza. In conseguenza di quanto riscontrato ed in conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., lo scrivente dava incarico al proprio consulente in materia, geometra Massimo Pecollo con studio in Mondovì Via della Riviera n. 6, il quale predisponeva il nuovo APE con codice identificativo 20242129450007 del 17/06/2024.

12. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Mondovì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Iscrizione di ipoteca giudiziale del 07/12/2023 n. 747 part. e n. 9524 gen. derivante da decreto ingiuntivo reso dal Tribunale di Cuneo al n. 823/2023 del 24/07/2023 per un importo di € 14.385,63 di capitale e complessivi € 28.816,00 comprensivi di interessi e spese, [REDACTED] per la quota di 1/1 di entrambe le unità immobiliari di cui al presente rapporto di valutazione.



2. Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 25/01/2024 n. 464 part. e n. 572 gen. [REDACTED] per la quota di 1/1 di entrambe le unità immobiliari di cui al presente rapporto di valutazione. La trascrizione del verbale di pignoramento deriva da atto giudiziario del 18/01/2024 rep. n. 93/2024.

Tutte le formalità pregiudizievoli sopra elencate gravano solo sui beni interessati dalla presente procedura, e quindi, in sede di decreto di trasferimento, si potrà procedere alla cancellazione delle medesime formalità pregiudizievoli da parte della procedura stessa.

13. SERVITU', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni:* nessuna.
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* nessuna.
- *Difformità urbanistico-edilizie:* il rilievo effettuato e le verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Dogliani hanno consentito di accertare l'esistenza di difformità descritte al punto **10.** della presente relazione di stima, sanabili mediante presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* nessuna.
- *Altri pesi o limitazioni d'uso:* nessuna.
- *Difformità catastali:* nessuna.

14. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate all'interno di stabile plurifamiliare costituito in [REDACTED]

Fanno parte degli enti condominiali e sono da intendersi pertanto come bene comuni: l'androne, il vano scala ed ascensore, corridoi e disimpegni, l'area di manovra per l'accesso ai posti auto, la centrale termica, il disimpegno di accesso alle soffitte.

Fanno parte dello stabile anche l'area esterna al fabbricato (censita come area urbana al foglio 11 particella 73 sub. 9), n. 6 posti auto al piano seminterrato (censiti con i subb. 11-12-13-14-15-16 stesso foglio e particella) e n. 6 soffitte al piano terzo sottotetto (censite con i subb. 18-19-20-21-22-23 stesso foglio e particella). Tali unità immobiliari risultano intestate a tutti i condomini pro-quota e non sono pertanto da intendersi quali beni comuni ricompresi tra gli enti condominiali. La quota di piena proprietà riferita [REDACTED] per tali beni è pari a 4/24 ed è esclusa dalla presente procedura esecutiva.

Il Condominio [REDACTED] non dispone di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.



La ripartizione delle spese di gestione ordinarie e straordinarie vengono ripartite in parti uguali per ciascuna unità abitativa.

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione dell'immobile: **€ 3.200,00**

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia: **€ 15.786,34**

15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Metodo di stima

In considerazione della particolare tipologia del complesso immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ritiene di applicare il sistema Market Comparison Approach (MCA), in virtù del fatto che è stato possibile reperire specifici immobili di confronto facenti parte del medesimo segmento di mercato di quello in questione.

Il **Market Comparison Approach (MCA)** è una procedura sistematica e pluriparametrica che è applicata per la stima del valore di mercato degli immobili e si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) e dell'immobile da valutare (subject).

Tale metodo è il modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato secondo gli standard internazionali.

Gli immobili da confrontare devono ricadere nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare ed occorre effettuare il confronto con un numero congruo di comparabili (almeno 3 in genere). L'operazione di aggiustamento dei prezzi mira a trasformare, idealmente, il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello del comparabile supposto idealmente con le stesse caratteristiche del subject.

Il Market Comparison Approach è composto, essenzialmente, dalle seguenti fasi:

- Analisi del segmento di mercato;
- Rilevazione delle caratteristiche degli immobili (comparabili e subject);
- Compilazione della tabella dei dati e dei prezzi marginali;
- Compilazione della tabella di valutazione.

Il **sistema di stima** è un metodo che viene applicato in coda al metodo **MCA** e consente, mediante l'analisi delle caratteristiche qualitative (o comunque delle caratteristiche per le quali non è possibile conoscere direttamente i prezzi marginali), **di individuare il più probabile valore di mercato** del subject mediante un sistema di equazioni risolvibile con metodo matriciale. Il sistema di stima si basa



sul concetto che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze nelle rispettive caratteristiche.

In definitiva, quindi, il procedimento di valutazione costituito dal Market Comparison Approach e dal sistema di stima si articola in due distinte fasi:

- la prima applica il Market Comparison Approach per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione delle caratteristiche quantitative;
- la seconda applica il sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, determina il valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative.

Il confronto diretto di mercato è composto, essenzialmente, dalle seguenti fasi:

- Analisi del segmento di mercato;
- Rilevazione delle caratteristiche degli immobili (comparabili e subject);
- Compilazione della tabella dei dati riassuntiva;
- Determinazione del valore unitario.

Fonti di informazione

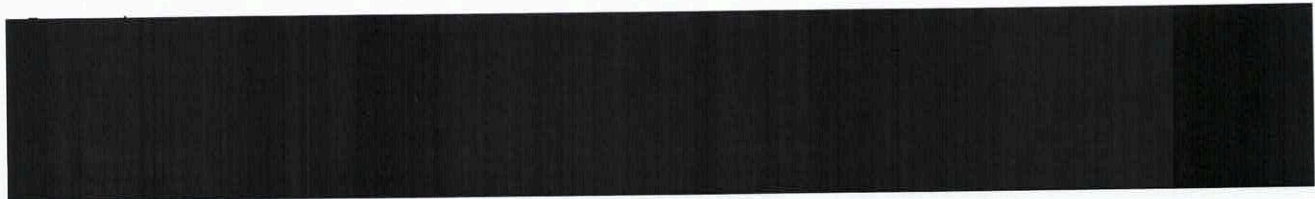
- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo
- Conservatoria dei RR.II di Mondovì
- Comune di Dogliani
- Agenzie immobiliari della zona
- Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona

Valutazione

LOTTO UNICO

Catasto dei Fabbricati del Comune di Dogliani foglio 11 particella 73:

- sub. 29 Cat. A/2 cl. 2 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. 111 mq. RC € 537,12;
- sub. 30 Cat. C/2 cl. 2 Consistenza 7 mq. Sup. Cat. 9 mq. RC € 10,85



Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	109,00	100%	109,00



Balconi scoperti	11,00	25%	2,75
Cantine non collegate ai vani principali	8,00	25%	2,00
Superficie commerciale totale, m²			113,75

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Appartamento Via Generale Cappa
COMPARABLE 2:	Appartamento Via Torino
COMPARABLE 3:	Appartamento Via Ghigliano 35

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	115 000	89 000	99 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/06/2024	01/12/2023	27/05/2024	07/06/2024
Differenziale (in mesi)	0	6	0	
Prezzo marginale	-383	-297	-330	
Prezzo della caratteristica		-1 782		
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	99,00	90,00	95,00	113,75
Prezzo unitario a m ²	1 162	989	1 042	
Superficie principale m ²	99,00	90,00	95,00	109,00
Differenziale	10,00	19,00	14,00	
Prezzo marginale	989	989	989	
Prezzo della caratteristica	9 890	18 791	13 846	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Secondo	Quinto	Secondo	Rialzato
Presenza ascensore	SI	SI	SI	SI
Valore numerico	2,0	5,0	2,0	0,5
Differenziale	-1,5	-4,5	-1,5	
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	5 476	4 238	4 714	
Prezzo della caratteristica	-8 214	-19 071	-7 071	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	800	800	800	
Prezzo marginale	79 200	72 000	76 000	
NUMERO BAGNI				
Numero bagni	1	1	1	1
Valore numerico	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo marginale	8 000	8 000	8 000	
SCONTO MEDIO BDI				
Sconto medio BdI	1	1	1	
Valore numerico	1,00	1,00	1,00	
Differenziale	-1,00	-1,00	-1,00	
Valore percentuale	8,00	8,00	8,00	
Prezzo marginale	9 200	7 120	7 920	
Prezzo della caratteristica	-9 200	-7 120	-7 920	
RISULTATI				
Prezzo corretto	107 476	79 818	97 855	
Prezzo corretto unitario al m ²	1 086	887	1 030	
Prezzo corretto medio	95 050	95 050	95 050	
Scarto %	13,07	-16,03	2,95	
Scarto assoluto	12 426	-15 232	2 805	



SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Spese per pratica di regolarizzazione urbanistica		€ 2 500,00
Totale		€ 2 500,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 835,60
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 69 044,22
Valore OMI:	€ 92 050,44
Valore stimato:	€ 92 549,50 = (€ 835,60 x m ² 113,75 - € 2 500,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 93 000,00

VALORE STIMATO € 93 000,00 <i>(euro novantatremila/00)</i>
--

Prezzo base d'asta dei lotti

Il valore come sopra determinato, necessita di adeguamento e correzione trattandosi di una vendita giudiziale.

L'esame dei dati statistici relativi al rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore nel II semestre 2023 ha rivelato uno sconto medio applicato pari all'8 % e tale elemento è stato già inserito nella tabella dei dati utilizzata per il calcolo del valore mediante il Market Comparison Approach. Nella medesima tabella è stato inserito anche il costo necessario all'ottenimento della conformità urbanistico-edilizia e pertanto il valore stimato è da intendersi a tutti gli effetti come "valore di mercato".

Al valore di mercato occorre infine applicare una detrazione percentuale prudenziale, tipicamente applicata alle stime giudiziarie, che rappresenti correttamente la differenza tra il valore di mercato ed il valore di vendita forzata.

Il prezzo base d'asta pertanto pari a:

LOTTO UNICO: € 93.000,00 – 10 % = € 83.700,00 arrotondato a **€ 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)**

Prezzo base d'asta totale immobili oggetto di stima: € 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto geom. Alessandro Nocera, in qualità di esperto nominato per la stima dei beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 9/2024 R.G., deposita la relazione di stima presso questo spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mondovì, li 21 giugno 2024

(L'esperto nominato)
Geom. Alessandro Nocera



Alessandro Nocera

