

R.V.I. RAPPROTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Tribunale di Savona

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 25/2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ROBURENT Località Cardini, frazione Cardini, della superficie commerciale di **34,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il fabbricato che ospita l'immobile è di costruzione anni '70 e la tipologia edilizia e architettonica rispetta i canoni dell'epoca. Costruzioni che ospitavano prevalentemente unità immobiliari di civile abitazione adatte all'uso di seconda casa per permettere il soggiorno ai sciatori o agli amanti della montagna. Il condominio è di qualità semplice, privo di ascensore o di finiture di pregio.

L'appartamento posto al piano 4° sottotetto è raggiungibile da scala condominiale e possiede un piccolo ingresso, una camera, un piccolo bagno, un soggiorno con angolo cottura da cui si può accedere ad un balcone panoramico. L'immobile è nello stato originale con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici. L'abitazione non possiede pertinenze qual cantine e posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 18, scala unica, ha un'altezza interna di 2.60 max - 1.20 min. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 642 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, intestato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.601,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.041,04
Data di conclusione della relazione:	07/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale, stipulata il 15/01/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1/2024 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Mondovì ai nn. 2097/1743, a favore di Massa dei creditori [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 661,99
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.242,63
Millesimi condominiali:	52,94

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione e permuta (dal 20/03/1996), con atto stipulato il 20/03/1996 a firma di Notaio Agostino Firpo di Savona ai nn. 13120 di repertorio, registrato il 04/04/1996 a Savona ai nn. 936 / 1V

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di successione d [REDACTED]
(dal 05/01/1989 fino al 20/03/1996), registrato il 05/01/1989 a Savona ai nn. n. 67 /

vol.883.

Successione per legge 1/2 al marito [REDACTED] e restante 1/2, in parti eguali, ai figli [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile venne acquistato nel suo intero ed in parti eguali il 28.12.1974 da [REDACTED]

[REDACTED] con rogito Not. Branda di Mondovì rep. 28362

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruire N. 69-1968 e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di costruzione di un nuovo fabbricato ad uso di civile abitazione, presentata il 21/08/1968, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 69-1968 di protocollo, agibilità del 10/08/1974 con il n. 69-1968 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. PE/C n. 184 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di diversa volumetria del fabbricato con variazione della sagoma d'ingombro dell'unità immobiliare senza aumento della superficie utile, presentata il 30/03/1987 con il n. prot. 867 di protocollo, rilasciata il 26/03/1996 con il n. PE/C 184 di protocollo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di una botola nel soffitto per accesso al vano ribassato sottotetto di altezza ridotta e non utilizzabile ai fini abitativi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: chiusura del varco d'accesso.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere murali necessarie alla chiusura della botola d'accesso al sottotetto non agibile.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROBURENT LOCALITÀ CARDINI, FRAZIONE CARDINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROBURENT Località Cardini, frazione Cardini, della superficie commerciale di **34,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato che ospita l'immobile è di costruzione risalente ai primi anni '70 e la tipologia edilizia e architettonica rispetta i canoni dell'epoca. Costruzioni che ospitavano prevalentemente unità immobiliari di civile abitazione adatte all'uso di seconda casa per permettere il soggiorno ai sciatori o agli amanti della montagna. Il condominio è di qualità semplice, privo di ascensore o di finiture di pregio.

L'appartamento posto al piano 4° sottotetto è raggiungibile da scala condominiale e possiede un piccolo ingresso, una camera, un piccolo bagno, un soggiorno con angolo cottura da cui si può accedere ad un balcone panoramico. L'immobile è nello stato originale con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici. L'abitazione non possiede pertinenze qual cantine e posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 18, scala unica, ha un'altezza interna di 2.60 max - 1.20 min. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 642 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Mondovì). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

polizia

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

scarso ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

scarso ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come anzidetto l'immobile necessita di intervento generale di manutenzione. Il riscaldamento

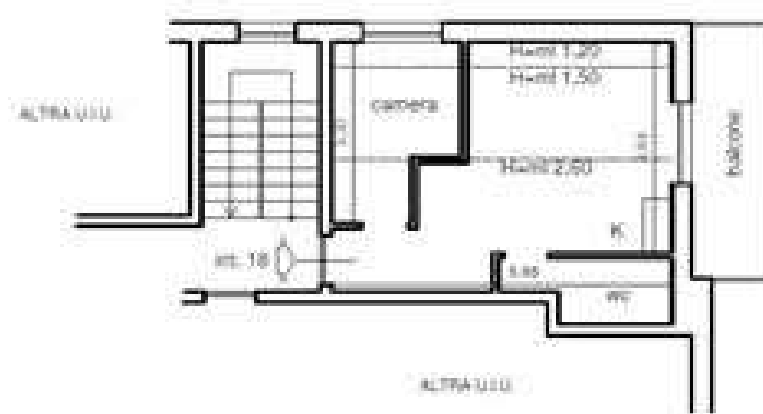
condominiale è formato da convettori ad aria obsoleti. I pavimenti sono in mosaico di legno ma sono in parte staccati dal fondo. Le pareti in parte sono intonacate al grezzo e in parte rivestite con perline di legno d'abete. All'interno dell'alloggio vi è un caminetto a legna di cui non si può garantire l'efficienza e la funzionalità. Il bagno è cieco e ospita un vaso doccia oltre ai tradizionali sanitari. I serramenti esterni sono in acciaio e semplice vetro con protezioni esterne fornite da scuri in legno. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte esterno sotto canalina, da ritenersi comunque obsoleto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	32,90	x	100 %	=	32,90
Balcone	6,50	x	25 %	=	1,63
Totale:	39,40				34,53



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/07/2021

Fonte di informazione: Rogito Notaio C. Orsi rep 11950

Descrizione: appartamento al piano sottostrada, composto da: cucina, due camere, balcone e cantine

Indirizzo: Via Croce 45/2

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/06/2021

Fonte di informazione: Rogito Notaio M. Chiabrera rep. 11043

Descrizione: monolocale al piano primo con balcone e cantina

Indirizzo: Via croce 42/3

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 481,48 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Prezzo	-	30.000,00	13.000,00
Consistenza	34,52	60,00	27,00
Data [mesi]	0	48,00	49,00
Prezzo unitario	-	500,00	481,48
Piano	0,00	1,00	1,00
Esposizione	1,00	1,00	1,00
Panoramicità	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	481,48	481,48
Piano	5 %	1.500,00	650,00
Esposizione	5 %	1.500,00	650,00
Panoramicità	5 %	1.500,00	650,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo		30.000,00	13.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-12.268,15	3.620,74
Piano		-1.500,00	-650,00
Esposizione		0,00	0,00
Panoramicità		0,00	0,00
Prezzo corretto		16.231,85	15.970,74

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

16.101,30

Divergenza: 1,61% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,52 x 466,43 = 16.101,16

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.101,16

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.101,16

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

1. Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
2. Rilevazione dei dati immobiliari con il portale web dell'Agenzia delle Entrate con il quale sono stati estrapolati rogiti di compravendite riguardanti immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione (vedi osservazioni di Mercato);
3. Scelta delle caratteristiche immobiliari che rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile; le stesse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato. Per la presente valutazione si terrà conto solo delle seguenti caratteristiche quantitative quali:
 - Superficie Principale: La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili;
 - Piano, la caratteristica identifica (0 o 1). Tiene conto della posizione dell'immobile rispetto all'ingresso. Nel dato caso in assenza di ascensore: (1) primo e secondo piano, (0) piano terra o ultimo sottotetto, 0.5 piani intermedi;
 - Esposizione, la caratteristica identifica (0 o 1). Tiene conto dell'esposizione prevalente dell'immobile. (1) immobile esposto a sud, (0) immobile esposto a nord, 0.5 immobile con esposizione est o ovest;
 - Panoramicità, la caratteristica identifica (0 o 1). Tiene conto della vista panoramica principale. (1) immobile con ottima esposizione panoramica, (0)

immobile senza esposizione panoramica, 0.5 vista laterale o parzialmente ostacolata;

- Presenza di accessori. Tiene conto della presenza di accessori che valorizzano il bene principale in quanto influiscono sul suo miglior uso (presenza di autorimessa, giardini, magazzini, terrazze) (0 o 1). (1) presenza di accessori importanti (0) mancanza;

4. Stima dei prezzi marginali. I prezzi esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, e possono assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo, più specificatamente nel nostro caso i prezzi marginale delle caratteristiche sono dati da:

5. Redazione della tabella di valutazione in cui in corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica, preso con il proprio segno, e la differenza dell'ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente. I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roburent, conservatoria dei registri immobiliari di Mondovì, ed inoltre: Atti di compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	34,52	0,00	16.101,16	16.101,16
				16.101,16 €	16.101,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.601,16**

data 07/07/2025

il tecnico incaricato
Marco Baccino