

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

\*\*\*\*\*

**COMUNE DI DOGLIANI (CN)**

**Via della Vasca, 24**

**Procedura familiare di liquidazione controllata del patrimonio**

**Professionista Liquidatore: Dott. Massimo Rosetti**

\*\*\*\*\*

*nei confronti di:*

OMISSIS

**1. INCARICO**

Con comunicazione e-mail ricevuta dal Dott. Massimo Rosetti del 24/01/2025, 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, riceveva incarico per la stima dei beni ubicati nel Comune di Dogliani (CN) Via della Vasca n. 24.

**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 della Vasca n. 24, consistenti in una unità immobiliare abitativa situata all'interno di stabile da terra a cielo ai piani terreno, primo e secondo nonché l'inventario degli arredi contenuti all'interno del fabbricato.
- In conformità al mandato, lo scrivente perito procedeva ad accedere ai pubblici uffici presentando le necessarie istanze per accesso agli atti amministrativi (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 - in data 04/02/2025 alla presenza del -eseguiva accesso all'interno dei beni immobili oggetto della presente perizia tecnico-estimativa,

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.

- Durante l'accesso presso l'Ufficio Tecnico e Ripartizione Urbanistica del Comune di Dogliani, avvenuto in data 14/02/2025, 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 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 difformità catastali meglio descritto al punto **5.** della presente relazione di stima.
- Le difformità di cui sopra venivano regolarizzate mediante presentazione di Dichiarazione di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni registrata presso l'Ufficio Provinciale – Territorio di Cuneo con prot. n. CN0024882 del 25/02/2025 previo incarico puntuale alla redazione della pratica catastale ricevuto dal Dott. Massimo Rosetti in data 18/02/2025.
- In conformità al mandato, 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 previo incarico puntuale alla redazione della pratica ricevuto dal Dott. Massimo Rosetti in data 06/02/2025.

### **3. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE**

Si segnala la congruenza tra parte debitrice e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di stima 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 della Vasca n. 24, consistenti in una unità immobiliare abitativa situata all'interno di stabile da terra a cielo ai piani terreno, primo e secondo.

### **5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Catasto dei Fabbricati del Comune di Dogliani foglio 9 particella 330:

➤ sub. 4 Cat. A/3 cl. 1 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. 116 mq. RC € 288,70

Intestazione:

-

1/1.

Confini:

- altri fabbricati abitativi in aderenza su tre lati, Via della Vasca su un lato.

L'unità immobiliare sopra descritta coincide integralmente, nella sua consistenza complessiva, con gli immobili oggetto di sentenza di apertura della procedura familiare di liquidazione controllata del patrimonio emessa dal Tribunale di Rimini in data 17/07/2024 al n. rep. 50.

Il rilievo effettuato dallo scrivente in occasione del sopralluogo svolto presso l'immobile in data 04/02/2025 ed il successivo confronto con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cuneo hanno evidenziato la presenza di difformità consistenti in un diverso sviluppo e posizione delle scale interne per il collegamento interpiano nonché la presenza di aperture interne difformi rispetto a quanto rappresentato. Lo scrivente procedeva pertanto alla presentazione di Dichiarazione di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni registrata presso l'Ufficio Provinciale – Territorio di Cuneo con prot. n. CN0024882 del 25/02/2025.

In forza della variazione di cui sopra si attesta 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 9 particella 330:

➤ sub. 4 Cat. A/3 cl. 1 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. 116 mq. RC € 288,70

Intestazione:

-

1/1 (quota interamente colpita dalla sentenza citata al precedente punto 5.)

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

a) atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Pitino in Carrù (CN) del 15/10/2015 rep. n. 18562 racc. n. 12305 registrato a Mondovì il 22/10/2015 al n. 3268 serie 1T ed ivi trascritto il 23/10/2015 al n. 5238 di Registro Particolare e al n. 6492 di Registro Generale.

In occasione del sopralluogo svolto è stato possibile verificare che l'immobile oggetto della presente perizia tecnico-estimativa è in possesso del proprietario ed a propria disposizione.

## **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 della Vasca n. 24, consistenti in una unità immobiliare abitativa situata all'interno di stabile da terra a cielo ai piani terreno, primo e secondo.

Lo stabile, con destinazione residenziale è elevato a tre piani fuori terra collegati tra loro da due scale interne ed è ubicato nel centro storico del Comune di Dogliani, di non semplice accesso diretto tramite autoveicoli e caratterizzato dalla presenza a breve distanza di tutte le principali attività commerciali e terziarie.

L'immobile presenta struttura portante costituita da muratura in pietra e mattoni, orizzontamenti a volte in laterizio e solaio del tetto in laterocemento con manto di copertura in tegole di laterizio. La facciata su Via della Vasca è intonacata e tinteggiata mentre lo stabile è in aderenza con altri fabbricati abitativi sui restanti tre lati.

L'accesso al fabbricato avviene tramite portoncino in legno attraverso un piccolo ingresso che conduce al primo vano scala.

I vari livelli dello stabile sono collegati tra loro tramite due scale interne di cui quella che conduce dal piano terreno al piano primo è in muratura mentre quella dal piano primo al piano secondo è in legno.

L'abitazione è composta da ingresso e cantina al piano terreno; zona giorno, cucina e disimpegno al piano primo; due camere, due bagni e due disimpegni al piano secondo. Le due camere ed i due bagni al piano secondo non dispongono di aperture dirette sull'esterno ma affacciano sui disimpegni.

L'unità immobiliare presenta pavimenti in piastrelle di ceramica per l'ingresso al piano terreno e per i due bagni al piano primo ed in parquet di legno per la restante parte. Tutte le pareti interne, comprese quelle di cucina e bagni sono intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono in alluminio a taglio termico dotati di vetrocamera. Le porte interne sono in legno.

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

Lo stabile nel suo complesso e l'abitazione al suo interno, si presentano in buono stato manutentivo, sia per quanto riguarda le finiture sia per quanto riguarda la parte impiantistica.

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 ai piani terreno, primo e secondo nello stabile situato in Dogliani (CN) Via della Vasca n. 24, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Dogliani foglio 9 particella 330:

- sub. 4 Cat. A/3 cl. 1 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. 116 mq. RC € 288,70

Confini:

- altri fabbricati abitativi in aderenza su tre lati, Via della Vasca su un lato.

### **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 9 particella 330:

- sub. 4 Cat. A/3 cl. 1 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. 116 mq. RC € 288,70

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	112,00	100%	112,00
Cantine non collegate ai vani principali	10,00	25%	2,50
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>114,50</b>

## 9. PROVENIENZA IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Catasto dei Fabbricati del Comune di Dogliani foglio 9 particella 330:

- sub. 4 Cat. A/3 cl. 1 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. 116 mq. RC € 288,70

Intestazione:

1/1 (quota interamente colpita dalla sentenza citata al precedente punto 5.).

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

- atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Pitino in Carrù (CN) del 15/10/2015 rep. n. 18562 racc. n. 12305 registrato a Mondovì il 22/10/2015 al n. 3268 serie 1T ed ivi trascritto il 23/10/2015 al n. 5238 di Registro Particolare e al n. 6492 di Registro Generale.

Provenienza parte venditrice:

- 1) al Sig. l'immobile  
pervenne in forza di:

- per la quota di  $\frac{1}{4}$  per successione del Sig. deceduto il 12/03/2011, denuncia registrata a Mondovì (CN) il 14/12/2011 al n. 1316 vol. 9990 ed ivi trascritta il 06/03/2012 ai nn. 1459/1726;

- per la quota di  $\frac{3}{4}$  per successione della Sig.ra deceduta il 01/05/2015, denuncia registrata a Mondovì (CN) il 11/08/2015 al n. 740 vol. 9990 ed ivi trascritta il 30/09/2015 ai nn. 4697/5833;

- l'accettazione tacita di eredità è stata oggetto di trascrizione presso l'Ufficio del Territorio di Mondovì (CN) in data 23/10/2015 rispettivamente ai nn. 6490/5236 e 6491/5237.

2) ai Sig. l'immobile pervenne come segue:

- atto di compravendita a rogito Notaio Oddero in Alba (CN) del 28/03/1981 rep. n. 68707 racc. n. 20249 trascritto a Mondovì (CN) il 10/04/1981 ai nn. 2285/2929.

Dall'esame dei titoli di provenienza è stato possibile accertare che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza del 17/07/2024.

#### **10. NORMATIVA E CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta attualmente ricompreso nel vigente P.R.G.C. del Comune di Dogliani nella zona urbanistica individuata con la sigla Aac che ricomprende "ambiti costituiti da aree aventi carattere storico, artistico, ambientale e documentaristico" e che viene normata dall'art. 16 delle Norme tecniche di attuazione. Il fabbricato, nel dettaglio, è inserito nel sottoambito 5 per cui 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.

Gli interventi sopra descritti sono sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

Durante gli accessi presso l'Ufficio Tecnico e Ripartizione Urbanistica del Comune di Dogliani è stato possibile reperire i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- edificazione originaria ante 1° settembre 1967;
- Concessione Edilizia n. 22/81 del 01/02/1982 per rifacimento tetto, sostituzione dei pavimenti interni, rifacimento della scala interna, lavori di intonacatura e sostituzione di parte dei serramenti;
- Concessione Edilizia n. 18/87 del 11/06/1987 per chiusura terrazzo con finestratura in alluminio anodizzato;

- ASTE GIUDIZIARIE®
- Autorizzazione Edilizia n. 38/99 del 22/07/1999 per tinteggiatura fabbricato;
  - Comunicazione Attività Edilizia Libera prot. n. 10653 del 26/11/2015 per intervento di scrostatura e pulizie varie interne;
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 2596 del 15/03/2016 con parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio del 17/03/2016 prot. n. 2802 del 19/03/2016 per intervento di ristrutturazione e sostituzione dei serramenti esterni.

Il puntuale confronto tra gli elaborati grafici dell'immobile oggetto di stima allegati all'ultimo titolo edilizio abilitativo ed il rilievo svolto ha 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 e sviluppo della scala di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo;
- diverso posizionamento di alcune aperture interne sia al piano primo sia al piano secondo.

Le verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Dogliani hanno consentito di accertare la sanabilità delle difformità, attraverso la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. con la necessità di allegare alla pratica edilizia il Certificato di Idoneità Statica relativo alle difformità strutturali conseguenti al diverso posizionamento e sviluppo della scala interna in assenza di tempestiva denuncia e collaudo.

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 2.064,00.

Il costo della pratica sopra descritta è stimabile in circa € 3.500,00 comprensivo di sanzione edilizia, onorari per i tecnici incaricati, oneri accessori.

## **11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In conformità al mandato del Dott. Massimo Rosetti, 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 del Dott. Rosetti, lo scrivente dava incarico al proprio consulente in materia, geometra Massimo Pecollo con studio in Mondovì Via della Riviera n. 6, il quale predisponendo il nuovo APE con codice identificativo 2025 212945 0001 del 01/03/2025 n. protocollo 00033508/2025 valido fino al 01/03/2035.

## **12. FORMALITÀ 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 volontaria del 23/10/2015 n. 688 part. e n. 6493 gen. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Pitino in Carrù (CN) del

15/10/2015 rep. n. 18563 racc. n. 12306 per un importo di € 90.000,00 di capitale e complessivi € 180.000,00 comprensivi di interessi e spese, a favore di omissis contro omissis per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare di cui al presente rapporto di valutazione.

2. Iscrizione di ipoteca giudiziale del 02/12/2021 n. 847 part. e n. 9570 gen. derivante da decreto ingiuntivo del 20/04/2021 per un importo di € 11.825,00 di capitale, a favore di contro omissis per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare di cui al presente rapporto di valutazione.
3. Iscrizione di ipoteca giudiziale del 16/11/2023 n. 688 part. e n. 8801 gen. derivante da decreto ingiuntivo del 15/05/2023 per un importo di € 55.198,11 di capitale, a favore di contro omissis per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare di cui al presente rapporto di valutazione.
4. Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 08/05/2024 n. 2849 part. e n. 3423 gen. a favore di omissis per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare di cui al presente rapporto di valutazione. La trascrizione del verbale di pignoramento deriva da atto giudiziario del 24/04/2024 rep. n. 1494.
5. Trascrizione di sentenza di apertura della procedura familiare di liquidazione controllata del patrimonio del 06/08/2024 n. 5027 part. e n. 6029 gen. a favore di "Massa dei creditori dell'apertura della procedura familiare di liquidazione controllata del patrimonio di omissis per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare di cui al presente rapporto di valutazione. La trascrizione della sentenza deriva da atto giudiziario del 17/07/2024 rep. n. 50.

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

### **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 SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 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**

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione dell'immobile: **€ 0,00**

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: **€ 0,00**

#### **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 9 particella 330:

- sub. 4 Cat. A/3 cl. 1 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. 116 mq. RC € 288,70

#### Intestazione:

omissis proprietaria per 1/1 (quota interamente colpita dalla sentenza citata al precedente punto 5.)

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:**

Allegato C del DPR 138/1998

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Unità principale	112,00	100%	112,00
Cantine non collegate ai vani principali	10,00	25%	2,50
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>114,50</b>

DESCRIZIONE COMPARABILI	
<b>COMPARABLE 1:</b>	Terratetto unifamiliare Via Fontana 13
<b>COMPARABLE 2:</b>	Quadrilocale centro storico
<b>COMPARABLE 3:</b>	Trilocale Via Marengo 1

### CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	49 000	165 000	40 000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	18/01/2025	01/02/2025	01/01/2025	26/02/2025
Differenziale (in mesi)	1	1	2	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	90,00	105,00	95,00	114,50
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	544	1 571	421	
Superficie principale m <sup>2</sup>	121,00	93,00	110,00	112,00
Differenziale	-9,00	19,00	2,00	
Prezzo marginale	421	421	421	
Prezzo della caratteristica	-3 789	7 999	842	
<b>LIVELLO DI PIANO</b>				
Piano	Primo	Primo	Secondo	Primo
Valore numerico	1,0	1,0	1,0	1,0
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	2 450	8 250	2 000	
<b>STATO DI MANUTENZIONE GENERALE</b>				
Stato di manutenzione	Scadente	Buono	Scadente	Normale
Valore numerico	1	3	1	2
Differenziale	1	-1	1	
Prezzo marginale unitario a m <sup>2</sup>	800	800	800	
Prezzo marginale	72 000	84 000	76 000	
Prezzo della caratteristica	72 000	-84 000	76 000	
<b>NUMERO BAGNI</b>				
Numero bagni	1	1	1	2
Valore numerico	1,00	1,00	1,00	2,00
Differenziale	1,00	1,00	1,00	
Prezzo marginale	8 000	8 000	8 000	
Prezzo della caratteristica	8 000	8 000	8 000	
<b>SCONTO MEDIO BDI</b>				
Sconto medio Bdi	1	1	1	0
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	3 920	13 200	3 200	
Prezzo della caratteristica	-3 920	-13 200	-3 200	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	121 291	83 799	121 642	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	1 348	798	1 280	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>108 911</b>	<b>108 911</b>	<b>108 911</b>	
Scarto %	11,37	-23,06	11,69	
Scarto assoluto	12 380	-25 112	12 731	

### SPESE PER ADEGUAMENTI

	Importo
Costi SCIA in sanatoria	€ 3 500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 3 500,00</b>

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 951,18**

**Valore catastale:** € 36 376,20  
**Valore OMI:** € 105 800,00  
**Valore stimato:** € 105 410,11 = (€ 951,18 x m<sup>2</sup> 114,50 - € 3 500,00)  
**Valore stimato arrotondato:** € 105 000,00

**VALORE STIMATO € 105 000,00**  
*(euro centocinquemila/00)*

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 2024 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:** € 105.000,00 - 10 % = € 94.500,00 arrotondato a **€ 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)**

**Prezzo base d'asta totale immobili oggetto di stima: € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto geom. Alessandro Nocera, in qualità di esperto nominato per la stima dei beni immobili sopra descritti, deposita la relazione di stima in assolvimento dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mondovì, li 5 marzo 2025

Elenco allegati:

- ✓ Allegato 1 - ELABORATI GRAFICI
- ✓ Allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Allegato 3 - TITOLO DI PROVENIENZA
- ✓ Allegato 4 - TITOLI EDILIZI
- ✓ Allegato 5 - VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Allegato 6 - ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE
- ✓ Allegato 7 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ Allegato 8 - INVENTARIO BENI MOBILI ED ARREDI