

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Controllata n.22/2023 Prette Davide (PRTDVD81Bo6L219T)

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Beni : Comune di Mondovì
a CF, fg. 69, mappale 293, sub. 7, 10, 13, 15

Il Giudice Delegato: **Dr. Rodolfo Magrì**

O.C.C. Liquidatore: **Dott.ssa Stefania Borgognone**
con studio in Corso Italia 67, 12037 Saluzzo (CN)

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**
Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313
Tecnico esperto/CTU del Tribunale di Cuneo in elenco al n. 59/96
c.f.RDAGRG872B20I470B P.IVA 03966910048
Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014

con studio in Savigliano -CN- Via Trento n.48
telefono 0172.74.08.31
cellulare 348.26.58.630
email: ariaudo@geostudiost.com
giorgio.ariaudo@geopec.it



LOTTO 1

Savigliano li, 16/02/2024

Introduzione:

Il sottoscritto **ARIAUDO geometra Giorgio**, con studio in Savigliano, Via Trento 48 (tel 0172.74 08 31):

- regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Cuneo al n 2313,
- consulente Tecnico del Tribunale di Cuneo in elenco al n. 59/96,
- Valutatore immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014,

a seguito dell'incarico ricevuto dal Liquidatore della procedura dott.ssa Stefania Borgognone, previo "visto" del Ill.mo Sig. Giudice in data 30/01/2024, in riferimento:

- alla Sentenza Dichiarativa di liquidazione controllata di PRETTE DAVIDE, nato a Torino il 06/02/1981, C.F. PRTDVD81Bo6L219T, sentenza n. 42/2023, depositata in cancelleria il 23/11/2023.
- relativamente alla valutazione dei Beni Immobili acquisiti all'attivo della procedura, effettuato il sopralluogo ed in particolare presa visione dei beni in data 15/12/2023, effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, riferisce di seguito la propria valutazione che si era riservato in sede di redazione di inventario.

Risponde al quesito richiesto, elaborando una relazione di stima con all'interno:

- 1 - Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
- 2 - Descrizione sommaria
- 3 - Stato di possesso
- 4 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
 - 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura
 - 4.2.1 - Iscrizioni
 - 4.2.2 - Pignoramenti
 - 4.2.3 - Altre trascrizioni
 - 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
 - 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
 - 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
 - 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre informazioni
- 6 - Attuali e precedenti proprietari
 - 6.1 - Attuali proprietari e precedenti oltre ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica

- 9 - Consistenze
- 10 - Condizioni manutentive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 - Criterio di Stima
 - 11.2 - Fonti di informazione
 - 11.3 - Valutazione proprietà
 - 11.4 - Valutazione complessiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
LOTTO 1

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano primo oltre ad autorimessa doppia, cantina ed area esterna in proprietà, il tutto all'interno di palazzina di tre piani fuori terra più sottotetto, sprovvista di ascensore, collocata in Mondovì, via del Viadotto n.28.

Identificati al catasto terreni:

- Fg. 69, part. 293, ente urbano, superficie 1.500 mq

Identificati al catasto fabbricati:

- Prette Davide, nato a Torino (TO) il 06/02/1981, CF PRTDVD81Bo6L219T; Proprietà per la quota di 1/1:
- Comune di Mondovì (CN):
 - Fg. 69, part. 293, sub. 13, cat. C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,34 €, Via Privata Viadotto n.28, piano T.
 - Fg. 69, part. 293, sub. 15, cat. F/1, consistenza 105 mq, rendita / €, Via Privata Viadotto n.28, piano T.
 - Fg. 69, part. 293, sub. 7, cat. C/6, classe 3, consistenza 48 mq, rendita 245,42 €, Via Privata Viadotto n.28, piano T.
 - Fg. 69, part. 293, sub. 10, cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 371,85 €, Via Privata Viadotto n.28, piano T-1.

Beni comuni non censibili:

- Fg. 69, part. 293, sub. 18, bcnc – area esterna, via del viadotto n.28, piano T.
- Fg. 69, part. 293, sub. 19, bcnc – disimpegno e vano scala, via del viadotto n.28, piano T.

Coerenze sub. 13:

- a Nord-Ovest: autorimessa stessa ditta (sub.7)
- a Nord-Est: magazzino altra ditta (sub. 14)
- a Sud-Est: area esterna altra ditta (sub. 17)
- a Sud-Ovest: area esterna altra ditta (sub. 16)

Coerenze sub. 15:

- a Nord-Ovest: distacco su fabbricato altra ditta (map. 360)
- a Nord-Est: cortile comune (sub. 18)
- a Sud-Est: area esterna altra ditta (sub. 16)
- a Sud-Ovest: distacco su fabbricati residenziali altra ditte (map. 131 e 266)

Coerenze sub. 7:

- a Nord-Ovest: cortile comune (sub. 18)
- a Nord-Est: vano scala comune (sub. 19), aderenza uiu altre ditte (sub. 8 e 12)
- a Sud-Est: magazzino altra ditta (sub. 14), magazzino stessa ditta (sub. 13)
- a Sud-Ovest: area esterna altra ditta (sub. 16)

Coerenze sub. 10:

- a Nord-Ovest: vuoto su cortile comune (sub. 18)
- a Nord-Est: vuoto su cortile comune (sub. 18)
- a Sud-Est: vano scala comune (sub. 19), appartamento altra ditta (sub. 11)
- a Sud-Ovest: vuoto su cortile comune (sub. 18)

Georeferenziazione: immobile in Mondovì:

Latitudine: 44.397548

Longitudine: 7.823153

Classe sismica:

zona sismica 3 (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

zona climatica E, Gradi-giorno 2.640

Attestato di prestazione energetica: Ape Assenti, in corso di predisposizione

nel dettaglio :

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano primo oltre ad autorimessa doppia, cantina ed area esterna in proprietà, il tutto all'interno di palazzina di tre piani fuori terra più sottotetto, sprovvista di ascensore, collocata in Mondovì, via del Viadotto n.28.

Nello specifico, le unità immobiliari hanno le seguenti caratteristiche:

- sub.7: autorimessa a piano terra con due posti auto, l'uno in coda all'altro, con accesso interno al vano scala comune (sub. 19) e al locale cantina di cui al sub.13.
- sub.10: appartamento a piano primo con accesso da vano scala comune (sub. 19) composto da soggiorno, cucina, camera da letto, servizio igienico e disimpegno di distribuzione. Sono presenti anche due balconi, oltre a locale sottoscala a piano terra.
- sub.13: cantina a piano terra con accesso diretto dal locale autorimessa di cui al sub.7, anch'esso oggetto della presente procedura.
- sub.15: area esterna in proprietà, in parte pavimentata, con accesso dal cortile comune (sub. 18).

Il fabbricato presenta una struttura con travi e pilastri in C.A., solai in latero-cemento, tamponamenti in laterizio intonacato, serramenti esterni in legno con vetro doppio e avvolgibili in plastica.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia murale a gas collocata all'interno della cucina. L'acqua calda sanitaria è prodotta istantaneamente dalla stessa caldaia.

N.B.: si rileva la presenza di una tettoia posticcia in ferro esterna in corrispondenza dell'area di cui al sub.15. Tale fabbricato non risulta legittimamente autorizzato, di conseguenza la presente valutazione tiene conto dei costi di rimozione del manufatto.

Il cortile comune risulta in parte pavimentato e in parte a verde, è presente un accesso carraio con cancello motorizzato e un portoncino pedonale di collegamento alla strada pubblica al numero 28 di via del Viadotto.

La superficie lorda complessiva del lotto in esame è pari a circa **247 mq**, a fronte di una superficie commerciale di circa **133 mq**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona urbana periferica con buoni collegamenti alla rete stradale.

Servizi della zona: La maggior parte dei servizi primari e secondari si possono trovare nelle vicinanze.

Caratteristiche limitrofe: zona urbana periferica di espansione cittadina caratterizzata da tessuto misto residenziale-commerciale.

Collegam. pubblici: 200 m ai mezzi pubblici (autobus), 800 m alla stazione ferroviaria di Mondovì.

3. STATO DI POSSESSO:

- Le unità immobiliari in oggetto risultano attualmente occupate dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Come specificato nell'Atto Notaio Catalano Maddalena del 06/03/2002 rep. 41697, trascritto a Mondovì il 18/03/2002 ai R.G. 1905 R.P. 1504, l'area urbana di cui al sub.15 è gravata da servitù irrigua a favore del sub.17 di proprietà di altri soggetti (acqua irrigua proveniente dalla bealera consortile).
- Nel medesimo Atto Notaio Catalano del 06/03/2002 rep. 41697, si evince che esiste servitù di passaggio gravante sul sub. 10 (appartamento) nello specifico sul locale sottoscala a piano terra, in quanto è presente un accesso pedonale all'autorimessa di cui al sub. 9 di proprietà di altri soggetti, e tale accesso avviene mediante il transito sul sub.10.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo a firma Tribunale di Padova in data 03/09/2021, rep. 2076/2021, iscritta a Mondovì in data 22/02/2022 ai R.g. 1211, R.p. 95. A favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.P.A., c.f. 00884060526, con sede in Siena (SI), contro Prette Davide c.f. PRTDVD81Bo6L219T, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale numero 1.

Importo totale: 100.000€

Importo capitale: 100.000€

Unità Negoziale n.1:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Mondovì	F	69	293	13	C/2	3 mq	via privata viadotto 28
Mondovì	F	69	293	15	F/1	-	via privata viadotto 28
Mondovì	F	69	293	7	C/6	48 mq	via privata viadotto 28
Mondovì	F	69	293	10	A/2	4 vani	via privata viadotto 28

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale derivante da Atto Giudiziario a firma di Tribunale di Cuneo C.F. 96001240041, in data 23/11/2023, rep.42/2023, trascritto a Mondovì in data 12/01/2024, ai R.G. 268, R.P. 212.

A favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata di Prette Davide, contro Prette Davide, nato a Torino il 06/02/1981, C.F. PRTDVD81Bo6L219T, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 relativamente a unità negoziale n.1:

Unità negoziale n.1:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Mondovì	F	69	293	13	C/2	3 mq	via privata viadotto 28
Mondovì	F	69	293	15	F/1	105 mq	via privata viadotto 28
Mondovì	F	69	293	7	C/6	48 mq	via privata viadotto 28
Mondovì	F	69	293	10	A/2	4 vani	via privata viadotto 28

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia meglio descritte nel capitolo 7 che segue, si fanno le seguenti osservazioni:

- 1) **Cantina di cui al sub.13:** Il locale non risulta legittimo in quanto il progetto autorizzato prevedeva, nell'area in cui si trova oggi la cantina, la realizzazione di un locale caldaia con relativo disimpegno.
- 2) **Area urbana di cui al sub.15:** Non si rilevano difformità, eccezion fatta per la tettoia posticcia in ferro di cui si valutano costi di rimozione.
- 3) **Autorimessa di cui al 7:** Si rileva la difformità circa il posizionamento della porta interna di collegamento al sub.13 (cantina).
- 4) **Appartamento di cui al sub.10:** L'appartamento a piano primo se pur risulta conforme allo stato autorizzato come tramezzi interni, non risulta legittimo dal punto di vista di unità immobiliare autonoma. Il progetto in variante infatti, prevedeva una unica unità immobiliare in piano rialzato, mentre di fatto sono state realizzate n. 2 UI. Si rileva inoltre difformità circa la perimetrazione del locale sottoscala a piano terra, che risulta attualmente di dimensioni leggermente inferiori rispetto allo stato autorizzato ed inoltre non risulta autorizzata la porta interna di collegamento all'autorimessa di proprietà di altri soggetti (oggi sub. 9).

A giudizio dello scrivente, per legittimare la situazione esistente è necessario presentare Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 come modificato dal Decreto Legislativo 27.12.2002, n. 301 e s.m.i., e/o (nel caso di liquidazione previo decreto di trasferimento) domanda di Condono ai sensi dell'art. 32 della L. 30 settembre 2003, n. 269 convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e s.m.i.; eventuale SCIA in sanatoria ai sensi art. 37 del D.P.R. 06 giugno 2001, da concordare con il Comune.

Durante l'indagine effettuata non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti.

Oblazione stimate :	€ 1.000,00
Oneri totali stimati:	€ 4.000,00
(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	

Relativamente alla tettoia che insiste sul sub.15 (area urbana) si ipotizza un costo di demolizione per un totale complessivo indicativo pari a:

Demolizioni/ripristino stato autorizzato:	€ 3.000,00
---	------------

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso al tecnico, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni:

Non si rilevano difformità.

Oneri catastali stimati:	€ 0,00
--------------------------	--------

Catasto Fabbricati:

- **Cantina di cui al sub.13:** Non si rilevano difformità.
- **Area urbana di cui al sub.15:** Non si rilevano difformità.

- **Autorimessa di cui al 7:** Si rileva l'errato posizionamento della porta interna di collegamento con la cantina di cui al sub.13. Non si ritiene necessario l'aggiornamento della scheda catastale in quanto tale difformità non incide sulla rendita dell'unità immobiliare.
- **Appartamento di cui al sub.10:** L'appartamento risulta conforme alla scheda catastale. Si rileva una difformità relativa al perimetro del locale sottoscala a piano terra, che risulta di dimensioni leggermente inferiori rispetto alla scheda catastale, (vedasi note di cui al capitolo 4.1.4) risulta avere una altezza interna inferiore a quanto dichiarato, e inoltre non è rappresentata la porta interna di collegamento alla confinante autorimessa in proprietà ad altro soggetto (sub. 9). L'immobile se pur risulta commercializzabile, si ritiene necessario predisporre variazione catastale Docfa per aggiornamento della scheda catastale.

Oneri catastali totali stimati: € 1.000,00
(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Non risulta costituito condominio per le unità immobiliari in oggetto.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile 2023/2024:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari e precedenti oltre ventennio:

Relativamente ai subalterni 7 e 10:

Intestazione attuale:

- Prette Davide nato a Torino (TO) il 06/02/1981, C.F. PRTDVD81B06L219T, proprietario per la quota di 1/1 dal 25/10/2001 a fronte di:

Decreto di Trasferimento immobili a firma del Tribunale di Mondovì, in data 25/10/2001, rep. 1333, trascritto a Mondovì il 02/11/2001, ai R.G. 7267, R.P. 5589, a favore di Prette Davide (PRTDVD81B06L219T) contro Maccagno Giovanna (MCCGNN36H70F351P), relativamente all'unità negoziale numero 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Unità negoziale 1:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Mondovì	F	69	293	7	C/6	48 mq	via del viadotto 28
Mondovì	F	69	293	10	A/2	4 vani	via del viadotto 28

Relativamente ai subalterni 13 e 15:

Intestazione attuale:

- Prette Davide nato a Torino (TO) il 06/02/1981, C.F. PRTDVD81Bo6L219T, proprietario per la quota di 1/1 dal 06/03/2002 a fronte di:

Atto di Divisione a firma Notaio Catalano Maddalena in Villanova Mondovì (CN), in data 06/03/2002, rep. 41.697, trascritto a Mondovì il 18/03/2002, ai R.G. 1905, R.P. 1504, a favore di Prette Davide (PRTDVD81Bo6L219T) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, contro Tito Mauro (TTIMRA55H27A716D) per la quota di 31/100, contro Rivoira Alessandra (RVRLSN67E68D742C) per la quota di 31/100, contro Salutari Agata (SLTGTA46M6oC279C) per la quota di 23/100 e contro Prette Davide (PRTDVD81Bo6L219T) per la quota di 15/100, relativamente all'unità negoziale numero 2.

Unità negoziale 2:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Mondovì	F	69	293	13	C/2	3 mq	-
Mondovì	F	69	293	15	ente urb.	105 mq	-

Oltre ad altre beni e unità negoziali non oggetto della presente valutazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alla ricerca svolta presso gli archivi comunali del Comune di Mondovì sono state rilevate le pratiche edilizie di seguito meglio descritte:

1. Concessione Edilizia n.12 (erroneamente indicata con il n. 42) del 07/02/1989, e successiva Variante con n. 6404 prot. Gen./ 1176 Urb. del 09/11/1990 per variazione con opere interne ed esterne su fabbricato in via Viadotto n.28, pratica in capo a Maccagno Giovanna in Quaglia.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G.C. di Mondovì approvato con D.G.R. n°15-13798 del 02/11/2004, e aggiornato all'ultima Variante Parziale n.28 approvata, individua l'area in esame come:

- BR.III – Zona residenziale parzialmente consolidata - vedasi Art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Vedasi estratto NTA in allegato.

9. CONSISTENZA

Comune	Destinazione	Dati catastali	Piano	Parametro	mq	Coeff.	Valore reale/poten- ziale
Mondovì	cantina	69/293/13	T	sup. lorda reale	5,60	0,30	1,68
Mondovì	area urbana	69/293/15	T	sup. lorda reale	105,00	0,05	5,25
Mondovì	autorimessa	69/293/7	T	sup. lorda reale	57,10	1,00	57,10
Mondovì	appartamento	69/293/10	1	sup. lorda reale	63,40	1,00	63,40
	balconi	69/293/10	1	sup. lorda reale	9,50	0,50	4,75
	sottoscala	69/293/10	T	sup. lorda reale	6,30	0,20	1,26
TOTALE				Sup. lorda reale	246,90		133,44

Nb: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco.

10. CONDIZIONI MANUTENTIVE:

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Le unità immobiliari si trovano in buone condizioni di manutenzione, con finiture e materiali di media qualità risalenti comunque alla costruzione originale del fabbricato.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1. Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, come definiti dalla normativa UNI 11612/2015 e UNI 11558/2014, nonché nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, da quanto riportato da Banca D'Italia e dalle Linee Guida ABI.

Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà, dove per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale un immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Vista la tipologia del bene in esame si è ricorso in particolare:

- al metodo del confronto di mercato (o Market Comparison Approach), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, per determinare il valore di mercato dei FABBRICATI.

Il metodo sopra indicato viene applicato per determinare il valore di mercato dei fabbricati, in quanto i valori di comparabili sono riscontrabili sul mercato immobiliare locale tramite ricerca su web, agenzia immobiliari della zona e professionisti del settore.

Il parametro di superficie preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Per superficie lorda commerciale (valore reale/potenziale), si intende la superficie esterna lorda, compreso il 100% dei muri interni e dei muri esterni, il 50% dei muri di divisione tra unità immobiliari, il 50% dei balconi, il 30% dei locali cantina, il 20% dei locali sottoscala con altezza ridotta e il 5% delle aree esterne di proprietà.

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la città Mondovì in zona Suburbana S. Anna Avagnina – Borgo Aragno (E1), per immobili in stato d'uso normale, fornisce indicazioni per un Valore di Mercato al 2023 – semestre 1 pari a:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| - Abitazioni civili | da 840 a 1250 €/mq |
| - Box | da 500 a 750 €/mq |

Da un indagine di mercato svolta nella zona, si è potuto constatare che le unità immobiliari ad uso appartamento di simile tipologia, in buono stato d'uso, vengono offerte sul mercato a cifre variabili tra 1.000 a 1.100 €/mq.

Analogamente si è potuto constatare che le unità ad uso autorimessa/box auto singole, vengono offerte sul mercato a cifre variabili tra 10.000 a 12.000 € a corpo.

Si allega una tabella dei comparativi presi come riferimento.

	1	2	3	4
Comune	Mondovì	Mondovì	Mondovì	Mondovì
Posizione	Via Savigliano	Piazza Mellano	Via Torino	Via Manfredi
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia	Agenzia
Tipo di unità immobiliare	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Stato manutentivo	Buono	Buono	Buono	Buono
Livello impiantistico	Buono	Buono	Buono	Buono
Livello di piano	1	4	1	2
Balconi	sì	sì	sì	sì
Box auto	sì	no	sì	sì
Cantina	sì	sì	sì	sì
Ascensore	no	sì	no	sì
Area esterna	no	no	no	no

Superficie commerciale mq	145	128	140	111
Prezzo richiesto €	180.000	145.000	155.000	130.000
Prezzo richiesto unitario €/mq	1.241	1.133	1.107	1.171

Ubicazione	0%	-5%	0%	-5%
Caratteristiche generali	-5%	-5%	0%	0%
Stato manutentivo	0%	0%	0%	0%
Dimensioni	5%	5%	5%	5%
Accessori (autorimesse)	-5%	0%	-5%	-5%
Piano	0%	-5%	0%	-5%
Trattativa	-5%	-5%	-5%	-5%

Aggiustamento	-10%	-15%	-5%	-15%
---------------	------	------	-----	------

Valore di mercato aggiustato €/mq	1.117	963	1.052	995
-----------------------------------	-------	-----	-------	-----

VALORE MEDIO €/mq				1.032
--------------------------	--	--	--	--------------



I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione.

Nello specifico si è preso in esame:

- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali: la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, spazi verdi, vicinanza a mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto ai servizi pubblici, zona in cui sorge etc.
- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, la disponibilità di area esterna esclusiva.
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc.
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione a cui sono destinati, valutando quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc.
- la posizione dell'unità immobiliare in relazione a piano, orientamento.
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo.
- l'attuale stato d'uso dell'immobile.

In ragione degli elementi sopra esposti, delle caratteristiche degli immobili, nonché dello stato di manutenzione, si esprime per il lotto in oggetto un giudizio di commerciabilità normale-sufficiente, con un tempo di assorbimento minore di 24 mesi.

In conclusione, dopo l'attenta verifica della tipologia/condizioni dei beni oggetto di trattazione, delle condizioni d'uso, della vetustà dell'immobile, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire per le unità immobiliari un valore al mq. commerciale pari a:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| - <u>abitazione</u> | <u>1.035 €/mq</u> |
| - <u>box auto</u> | <u>20.000 € a corpo</u> |

La valutazione si riferisce alla data del 16/02/2024.

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

11.3. Valutazione proprietà:

ID	Immobile	Valore reale/potenziale	Euro/mq	quota	Euro tot
Mondovì	cantina	1,68	1.035,00	100%	1.738,80
Mondovì	area urbana	5,25	1.035,00	100%	5.433,75
Mondovì	autorimessa	57,10	20.000,00	100%	20.000,00
Mondovì	appartamento	63,40	1.035,00	100%	65.619,00
	balconi	4,75	1.035,00	100%	4.916,25
	sottoscala	1,26	1.035,00	100%	1.304,10
TOTALE		133,44			99.011,90

	Valore a Corpo arrotondato	Euro	99.100,00
a dedurre:	Adeguamenti edilizi/catastali		6.000,00
	Demolizioni/ripristino stato autorizzato		3.000,00
	Valore a Corpo al netto adeg. Edil./Cat.		90.100,00
	Valore diritto e quota (1/1)		90.100,00
	Abbattimento	15% Euro	13.515,00
	Base d'Asta		76.585,00
	che si arrotonda a		77.000,00

Che si arrotonda ad € 77.000 (settantasettemila/00)

11.4. Valutazione complessiva:

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- La quota oggetto di stima rappresenta 1/1 dell'intero valore di mercato.
- Si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese inevase, eventuali irregolarità edilizie/catastali non rilevate, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato complessivo delle unità immobiliari in esame alla data del 16/02/2024 è:

Euro 77.000,00 (settantasettemila,00)

Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera pesi ed ipoteche**, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi a carico di chi compra.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa catastale
- 4 - visure catastali
- 5 - elaborato planimetrico
- 6 - elenco subalterni
- 7 - schede catastali
- 8 - estratto PRGC e relative NTA
- 9 - fotocopia frontespizio pratiche edilizie
- 10 - note di trascrizione atti di provenienza

Distinti saluti

Savigliano li 16/02/2024



Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo