

%=%=%=%

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 26/2024

"

con sede in BOVES, Via Santuario n.3
(C.F.

Curatore Rabbia dott. Piero

Giudice Delegato Elefante Paola

%=%=%=%

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN
CAPO ALLA Società "I
con sede in BOVES, Via Santuario n.3
(C.F.)

Revello li, 28 Maggio 2025

Il Perito estimatore

Perotti Geom. Mario





RELAZIONE TECNICA E DI STIMA



In eseguito all'incarico conferito allo scrivente da parte del **Curatore Dott. Piero Rabbia** il quale in data 29/08/2024 nominava come perito estimatore il sottoscritto **Geometra Mario PEROTTI** nato a Cuneo il 23.06.1956 (C.F. PRTMLG56H23D205S), con studio tecnico in Revello Piazza della Vittoria n° 1 (Tel 0175 75477), regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n° 1656, ed all'elenco dei periti Tribunale di Cuneo al n. 34 del 12/03/2024 con l'incarico di accertare il valore più probabile valore di mercato relativamente ai beni immobili in proprietà alla società “**...** con sede in BOVES, Via Santuario n.3 (C.F. /P.IVA **...**)” perito incaricato, munito di tutta la documentazione necessaria, espletati gli opportuni sopralluoghi, in data 14/09/2024, 23/09/2024, 12/10/2024, 16/10/2024, 22/09/2024, 29/10/2024, 13/03/2025, considerati tutti gli elementi utili alla valutazione, assunte tutte le informazioni economiche e tecniche sui beni similari in situazioni di libero mercato, riferisce quanto segue facendo presente che vengono omessi computi e misure dettagliate in quanto non richiesti dalla perizia stessa.

• INDICE DEI BENI:

- VALUTAZIONE FABBRICATO AD USO UFFICI, LABORATORIO E DEPOSITI (LOTTO 1)
IN BOVES Via Santuario n.3 da Pag. 3 a Pag. 24
- VALUTAZIONE FABBRICATO AD USO PALAZZINA CUSTODE (LOTTO 2)
IN BOVES, Via Santuario n.3 da Pag. 25 a Pag. 36
- VALUTAZIONE FABBRICATO E TERRENO AGRICOLO (LOTTO 3)
IN BOVES da Pag. 37 a Pag. 45
- RIEPILOGO GENERALE E CONCLUSIONI da Pag. 46 a Pag. 47



Beni in capo a
ASTE
GIUDIZIARIE®

siti in BOVES
ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Santuario n. 3 - Fabbricato ad uso alloggio custode

LOTTO 2



11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

11.1 Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla " " con sede in BOVES, Via Santuario n.3 (C.F. /P.IVA), su fabbricato palazzina ad uso alloggio custode sito nel Comune di Boves in Via Santuario n.3.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq. 135, e risulta costituito a piano interrato da cantina, a piano terreno da cucina soggiorno, disimpegno, n.3 camere, bagno e n.3 balconi, il tutto è accessibile mediante scala interna e dotato di area verde esclusiva.

Il bene immobile risulta ubicato nel vigente P.R.G.C. in zona D1 Area industriale-artigianale e normato dall'art.39 delle N.T.A..

L'accesso agli immobili avviene per chi proviene da Cuneo strada "bovesana" entrati nel territorio di Boves, alla prima rotatoria dirigersi verso il centro di Boves, poi svoltare a destra in Via Stazione, alla rotatoria successiva prendere la seconda uscita Via Borgo San Dalmazzo, percorsi 400 metri si trovano gli immobili sulla sinistra al numero 3 in Via Santuario.

Il bene risulta così identificato all'Agenzia del Territorio

- Catasto Fabbricati:

intestazione: " con sede in BOVES, Via Santuario n.3 (C.F. /P.IVA) proprietà per 1/1.

Foglio 19 part.1144 sub.1 Cat.A/3 cl.1 cons. 5,5 vani Rendita € 176,11;

- Catasto Terreni:

intestazione: Ente Urbano

Foglio 19 particella 1144 ente urbano are 06 26

L'immobile confina con:

a nord con la Via Santuario, ad est con il mappale 43, a sud con il mappale 1145 e ad ovest con i mappali 2095.

Il tutto meglio identificato nella mappa catastale di cui all'**Allegato 9**, visura catastale di cui all'**Allegato 10** e scheda catastale di cui all'**Allegato 11** alla presente.

11.2 Arredi

Risultano ubicati all'interno dell'immobile alcuni arredi quali:

- Blocco cucina completo composto da frigorifero, lavandino, lavastoviglie, cucina gas, forno, cassetti, piano di lavoro, pensili;
- Mobile Bagno con lavello incorporato;
- Mobile armadio a giorno con cassetiera e barra appendiabiti.

Il tutto risulta meglio individuato all'**Allegato 15a** Documentazione Fotografica Arredi.

12. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica artigianale/residenziale/agricola a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: Tutti i principali servizi presenti: Municipio (buono) Centro Sportivo (buono) Farmacie(sufficiente), Scuola Media Inferiore e superiore (buono) Ospedale (buono) sono localizzati nel Comune di Boves.

La zona in oggetto è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria. (pubblica fognatura, acquedotto, rete gas, illuminazione privata, illuminazione pubblica, rete telecomunicazioni).

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla compresenza di zona residenziale e piccole realtà artigianali; i principali centri limitrofi sono: Cuneo e Mondovì;

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(30 km, Levaldigi), Autobus(0,5 km), Autostrada(5 km) Ferrovia(5 km)

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 12** alla presente.

13. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 14/09/2024, l'immobile risulta libero da contratti da affittanza e disponibile alla vendita.

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

14.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente



14.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate**

14.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **non rilevate**

14.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**

14.1.4. Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della parte aggiudicataria

14.2.1. Iscrizioni:

Ipoteche: Le ipoteche rilevate sono state oggetto di cancellazione totale e precisamente:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di mutuo in capo a "rogito notaio Di Girolamo Raffaello

del 05/01/1996 a rep. 79.935, iscritta il 23/01/1996 a reg.gen. 886 part. 60, a favore della

- "L., con sede in Boves (C.F.), importo ipoteca totale 100.000, importo capitale Annotazione presentata il 16/11/2000 reg. part.1124 gen 9609 di Cancellazione Totale;
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di mutuo in capo a "rogito notaio Ivo Grossi del 31/10/2000 a rep. 70.520, iscritta il 08/11/2000 al n.55, a reg.gen. 9328 part. 1273, a favore della

"..., con sede in Boves (C.F.), importo ipoteca totale importo capitale per anni 10. Comunicazione n. 90 del 20/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2010; cancellazione totale eseguita in data 31/01/2011;

- 14.2.2 Pignoramenti: **non rilevati**

14.2.3 Altre trascrizioni: Trascrizione sentenza di apertura di liquidazione Giudiziale n.71/2024 del 12/08/2024 trascritta a Cuneo il 18/10/2024 a rep.gen.9642 e part.8018, a favore della Massa dei creditori della liquidazione Giudiziale società "...." con sede in BOVES, Via Santuario n.3 (C.F. /P.IVA) proprietà per 1/1, contro società "...." con sede in BOVES, Via Santuario n.3 (C.F. /P.IVA) proprietà per 1/1.

14.2.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

14.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

14.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Alloggio custode:

Diversa realizzazione delle dimensioni massime esterne, fabbricato autorizzato m.18,50 x 10,70, realizzato m.11,90 x 9,80, diversa realizzazione degli spazi interni: a piano seminterrato avente altezza m.2,50 sono presenti due cantine ma non la centrale termica, a piano terreno avente altezza m.3,00 la distribuzione degli ambienti è stata impostata in modo completamente differente, risultano esserci una camera ed un bagno in meno rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia n.161 del 02.05.1973;

Regolarizzazione fattibile mediante: Presentazione pratica edilizia in Sanatoria
Costo presunto pratica in sanatoria compresa Sanzione da versare al
Comune di € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00 (a carico acquirente)

14.3.2 Conformità catastale:

La mappa catastale ed il docfa risultano da aggiornare come indicato nel punto 4.3.1 precedente, costo presunto € 2.500,00.

14.3.3 Redazione Attestato di Prestazione Energetica(APE): Costo presunto Quantificabile in € 400,00 (a carico acquirente)

14.3.4 Urbanistica: la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'**Allegato 13** alla presente.

14.3.5 Non rientra nel compito del perito definire la tipologia di sanatoria edilizia da eseguire ai fini della correttezza edilizia, si fanno comunque presente e risultano meglio evidenziate nella planimetria **Allegato B2** le molteplici difformità edilizio-urbanistiche riscontrate, ai soli fini descrittivi e per permettere agli eventuali acquirenti una giusta analisi.

15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTI:

Ulteriori avvertenze:

Risulta avere diritto di passaggio per accesso pedonale e carraio sul Lotto 1, mappale n. 43, foglio 19.

16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



16.1 Attuali proprietari:

Attualmente in capo alla " " con sede in BOVES, Via Santuario n.3 (C.F. /P.IVA) proprietario per 1/1, a seguito di atto rogito Notaio Ivo Grosso in data 23/03/2022 a rep. , trascritto Cuneo il 31/03/2022 a reg. , fusione per incorporazione dalla Società con sede in Boves (C.F.));

16.2 Precedenti proprietari:

In capo alla l. con sede in Boves (C.F.) dal 12/07/2001 al 22/03/2022 proprietario per 1/1, a seguito di atto rogito Notaio Ivo Grosso in data 12/07/2001 a rep. , trascritto Cuneo il 03/08/2001 a reg. 7445 part. , per scissione società dalla . a. con sede in Boves (C.F. /P.IVA);

In capo alla con sede in Boves (C.F. /P.IVA dal 14/11/1973 al 11/07/2001 proprietario per 1/1, a seguito di atto di compravendita rogito Notaio Mario Oppio in data 14/11/1973, trascritto Cuneo il 13/12/1973 a reg. , registrato all'Ufficio del Registro di Cuneo il 04/12/1973 al n.6139 vol.265 per acquisto dai Sigg.ri

nata a Boves il 02/03/1919 e nato a Boves il 28/04/1925;

17. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato censito al Foglio 19, part. 1.144 è stato autorizzato sulla base dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Boves:

- Licenza Edilizia n.161 del 02.05.1973 per la costruzione stabilimento industriale e due casette ad uso abitazione;
- Certificato di Abitabilità P.E. 161/1973 del 31/12/1975;
- S.C.I.A. n.73 del 11/06/2014 prot. 0010109 per riqualificazione energetica fabbricati;
- S.C.I.A. n.43 del 04/05/2016 per isolamento dei muri perimetrali mediante insufflaggio e contestuale sostituzione della caldaia.

18. DESCRIZIONE IMMOBILI DI CUI AL PUNTO 11

Fabbricato indipendente realizzato nel 1973, ristrutturato nel 2014 con pratica di riqualificazione energetica, presenta struttura portante in muratura perimetrale e pilastri in cemento armato, solaio latero cementizio, tetto in legno, copertura in tegole in cemento. Sono presenti pavimentazioni in grès, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia civile a 230 V., l'impianto termico/ idrosanitario è alimentato da caldaia a gas, i serramenti sono del tipo in pvc con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato, il tutto risulta intonacato internamente a civile mediante intonaco tradizionale in calce dolce ed esternamente frattazzato fino.

Il tutto meglio identificato nell'**Allegato 14** e raffigurato nella documentazione fotografica di cui all'**Allegato 15**.

18.1 DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL(Superficie Esterna Lorda), SIL(Superficie Interna Lorda), SIN(Superficie Interna Netta), nella tabella sotto riportata sono individuate le destinazioni d'uso degli immobili nel loro complesso con evidenziate le superfici reali lorde rapportate ai coefficienti mercantili con determinazione dei valori equivalenti:

Destinazione	Superficie interna netta	Superficie interna lorda	Superficie londa mq.	Coeff.	Superficie Equivalente in mq.	Altezza m.
Foglio 19 part. 1144 sub.1 - A/3						
Piano Interrato: Cantina	22,70	27,40	36,40	0,25	9,10	2,50
Piano terreno: cucina soggiorno, disimpegno, n.3 camere, bagno	76,40	81,60	98,00	1,00	98,00	3,00
n.3 balconi	21,00	21,50	23,60	0,25	5,90	-

Area a disposizione			505,00	0,08	40,40	-
<i>totale</i>	120,10	130,50	663,10	<i>totale</i>	153,40	

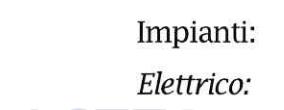
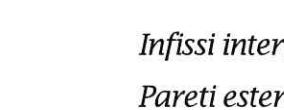
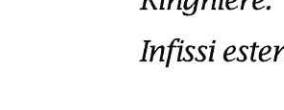
La superficie commerciale degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente mq. 153,40 a fronte di una superficie reale londa di mq. 663,10.



19 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: plinti isolati in opera, travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Strutture Verticali:* materiale: murature in mattoni, pilastri in cemento armato, condizioni: sufficienti.
- Solai:* tipologia: latero-cementizio, condizioni: sufficienti.
- Tetto:* tipologia: tetto in legno, condizioni: sufficienti
- Componenti edilizie e costruttive:*
- Ringhiere:* materiale: ferro verniciato, condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni:* tipologia: a battente, materiale: pvc/vetro, materiale protezione: vernice, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: pvc condizioni: discrete.
- Pareti esterne:* materiale: mattoni in laterizio coibentazione: no, cappotto: no condizioni: sufficienti.
- Paviment. Interna:* materiale: grès, condizioni: sufficienti
- Impianti:*
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia uso civile, tensione 230v. condizioni: sufficienti.
- Termico:* tipologia: autonomo, rete di distribuzione: tubazioni, diffusori: termosifoni.



Idrosanitario: tipologia: sottotraccia con caldaia a gas, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: tubazioni in polipropilene, condizioni: sufficienti.

Fognatura: tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: tubazioni, recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Impianto Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.

Impianto citofonico: tipologia: citofono, rete di distribuzione: in tubazioni sottotraccia, condizioni: sufficienti.

20. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

20.1 Criterio di Stima: metodo sintetico comparativo

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.

A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche condotte su beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente giudizio di stima.

Il sottoscritto ha proceduto quindi alla ricerca del prezzo attuale, attraverso l'analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato della Provincia di Cuneo ed in particolare nella zona dove è ubicato l'immobile.

La stima viene quindi effettuata determinando il più probabile valore di mercato ricavandolo attraverso l'analisi dei prezzi unitari per edifici abitativi produttivi (alloggi custode), tenendo in debita considerazione l'ubicazione, l'epoca di realizzazione, la prospettanza, la destinazione e lo stato di conservazione e manutenzione, unitamente al livello delle finiture ed alle dotazioni impiantistiche.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudenziale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

20.1.1 Fonti di Informazione



Catasto di Cuneo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, Ufficio Tecnico del Comune di Boves, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Borsa Immobiliare.



20.1.2 RICERCA COMPARABILI

In particolare si precisa che dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Tabella OMI anno 2024 - Semestre 1, emerge la sotto riportata situazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	750	1.100		L
Ville e villini	NORMALE	830	1200		L

Sul sito internet di annunci "Immobiliare.it" la richiesta attuale per fabbricati ad uso abitazione artigianale con caratteristiche similari si attesta intorno ad €/mq. 900,00 / 1.200,00.

Presso le agenzie immobiliari locali di vendita l'offerta è variabile da €/mq. 1.000,00 a €/mq. 1.300,00.

Si precisa che urbanisticamente il fabbricato risulta ubicato nel vigente P.R.G.C. in zona D1 (artigianale/industriale) e risulta immediatamente appetibile solo ad acquirenti titolari di attività artigianale/industriale aventi i requisiti, inoltre nel caso di assenza dei requisiti, prima della vendita dovrà essere effettuato il cambio di destinazione d'uso in abitazione civile con conseguente esborso degli oneri di urbanizzazione al Comune di Boves (a carico dell'acquirente).

20.1.3 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a metro quadrato

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile

valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima prudenzialmente risulta pari ad € 1.150,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 176.410,00 come in seguito evidenziato:

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Quota in proprietà	Valore complessivo
<i>Foglio 19 part. 1144 sub. 1 - A/3</i>				
Piano Interrato:	mq. 9,10	€ 1.150,00	1/1	10.465,00
Cantina				
Piano terreno: cucina soggiorno, disimpegno, n.3 camere, bagno	mq. 98,00	€ 1.150,00	1/1	112.700,00
n.3 balconi	mq. 5,90	€ 1.150,00	1/1	6.785,00
Area a disposizione	mq. 40,40	€ 1.150,00	1/1	46.460,00
	mq. 153,40		Totale	176.410,00

20.2 Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 26.461,50
Spese tecniche e sanzioni di regolarizzazione urbanistico/edilizia (rif.14.3.1):	€ 10.000,00
Spese tecniche e sanzioni di regolarizzazione catastale (rif.14.3.2):	€ 2.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente non quantificabili in quanto la determinazione dovrà avvenire in funzione del prezzo di aggiudicazione	Non quantificabile
Totale Adeguamenti	€ 38.961,50

20.3 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e notarili a carico dell'acquirente, così determinato:	
Valore totale dell'immobile	€ 176.410,00 -
Adeguamenti per garanzia da vizi, regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	€ 38.961,50 =
Prezzo a base d'asta dell'immobile	€ 137.448,50

20.4 Stima degli arredi

Gli arredi ubicati all'interno dell'immobile e meglio descritti al punto 11.2 e nell'allegato Documentazione Fotografica n.15a	
Valore arredi	€ 2.000,00

20.5 Prezzo a base d'asta totale

Prezzo a base d'asta dell'immobile	€ 137.448,50 +
Valore arredi	€ 2.000,00 =
Prezzo a base d'asta totale	€ 139.448,50

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- Attestato di Prestazione Energetica, l'importo da sostenere per la redazione è stato quantificato al punto 14 della presente perizia per € 400,00.
- Cancellazione trascrizioni con spese da imputarsi a carico dell'aggiudicatario.