

TRIBUNALE DI CUNEO

Nr. 02/2022 RG

*Procedura di Liquidazione**del patrimonio delle* [REDACTED]

Liquidatore: rag. [REDACTED]

RELAZIONE STIMA

Immobili siti nel comune di CASTELMAGNO

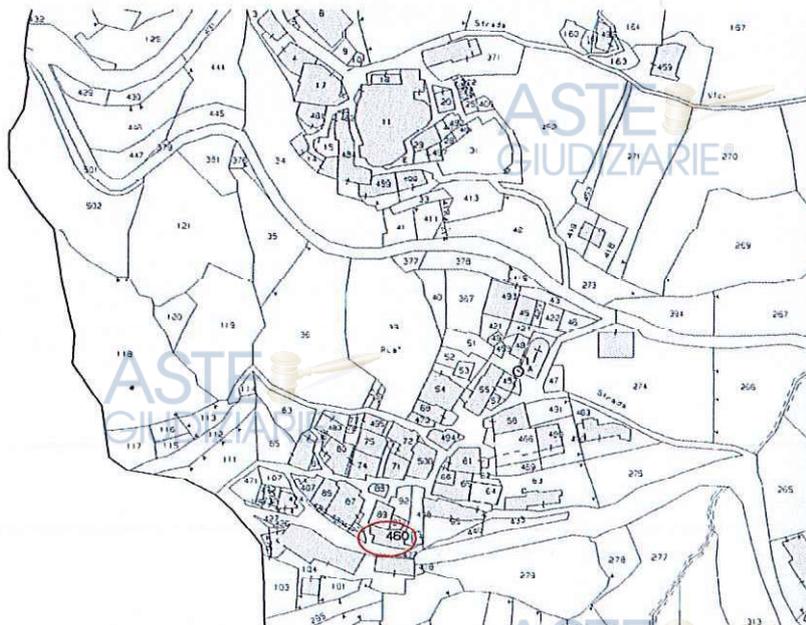
Il sottoscritto geometra Adriano Renaudi, libero professionista con studio tecnico in Peveragno, via Giordana di Clans 18, è stato incaricato dalla Rag. Cristina Cerutti per la stima dei beni immobili e mobili nella la liquidazione in epigrafe.

La presente relazione è relativa all'immobile sito nel comune di Castelmagno di proprietà delle [REDACTED] per ½ cadauna, e più in dettaglio:

- a) individuazione del bene; pag. 2
- b) titoli abilitativi; pag. 3
- c) identificazione catastale dell'immobile; pag. 3
- d) descrizione sintetica e contesto; pag. 4
- e) stato di possesso e contratto d'affitto; pag. 8
- f) attestato di prestazione energetica; pag. 8
- g) provenienza pag. 8
- h) Prospetto riassuntivo lotto ed elenco dei beni che lo compongono, tipologia, ubicazione, accessi, confini e dati catastali; pag. 8
- i) elenco formalità pregiudizievoli e vincoli; pag. 9
- l) precisazioni e condizioni da inserire sull'avviso di vendita e sull'atto di trasferimento; pag. 10
- m) criterio di Stima e Valutazione; pag. 12

A) Individuazione del bene

L'immobile, ubicato in Castelmagno frazione Chiappi, è composto da un fabbricato, su tre piani fuori terra, destinato alla lavorazione formaggio, stagionatura, imballaggio, e locali accessori in seguito meglio descritti



Individuazione catastale Castelmagno foglio 19 num. 460

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized letter 'R'.

B) Titoli Abilitativi

L'attuale unità immobiliare deriva dal recupero con interventi di ristrutturazione di un fabbricato preesistente per il quale sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- denuncia di inizio attività prot. 933 del 26/06/2022
- permesso di costruire n. 2003/c0014 del 07/01/2004;
- permesso di costruire 2004/9 in data 24/08/2005 variante in corso d'opera con provvedimento conclusivo n. 59/2005 del 31/10/2005;
- autorizzazione comunale sub delega 09/2004 del 01/06/2005
- permesso di costruire 04/2006 del 03/01/2007 per opere interne relative a tramezzature locale spogliatoio;

La destinazione autorizzata, dalla lettura dei titoli abilitativi nonché del provvedimento conclusivo del procedimento unico n. 59/2005 risulta:

"locali ad uso ufficio ed accessori alla conservazione e stagionatura del formaggio"

La destinazione/categoria catastale è C/2 = magazzini e depositi

C) Identificazione Catastale

L'immobile è catastalmente individuato come segue:

Catasto dei fabbricati

Comune di Castelmagno

- Foglio **19** particella **460** cat C/2 classe U consistenza mq. 148, superficie catastale mq. 176, rendita € 55,03; indirizzo frazione Chiappi piano T-1-2

Intestatario [REDACTED] -----prop. per ½

[REDACTED] -----prop. per ½ in regime di separazione dei beni

L'immobile è individuato sulla mappa del catasto terreni al fg. 19 particella 460 Ente

Urbano di centiare 94.

Composizione Catastale

La planimetria depositata in catasto in data 05.01.2006 riporta la seguente composizione

Studio Tecnico

Geom. Adriano RENAUDI

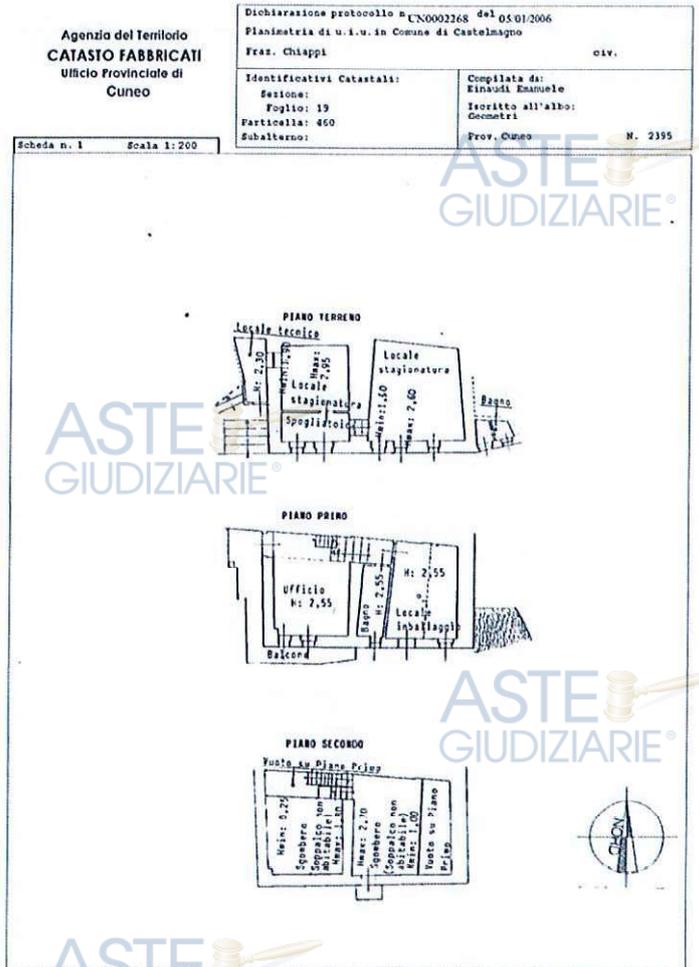
ASTE
GIUDIZIARIE®

Tel mobile 347 2961492 – mail: renaudi.adriano@gmail.com PEVERAGNO – Via
Giordana di Clans n. 18 – Tel. – Fax 0171/339451

ASTE
GIUDIZIARIE®

- piano terreno: locale tecnico, spogliatoio, due locali stagionatura, bagno con antibagno
- piano primo: locale ufficio, bagno, locale imballaggio, scale interne, balcone
- piano secondo: locale di sgombro su soppalco, non abitabile

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D) Descrizione sintetica e contesto

Il fabbricato è inserito in una borgata montana del Comune di Castelmagno costruito e ristrutturato con tipologia architettonica, materiali e moduli tradizionali della zona conservando gli elementi tipici nonché i caratteri originari e connessi alla storia e cultura locale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico

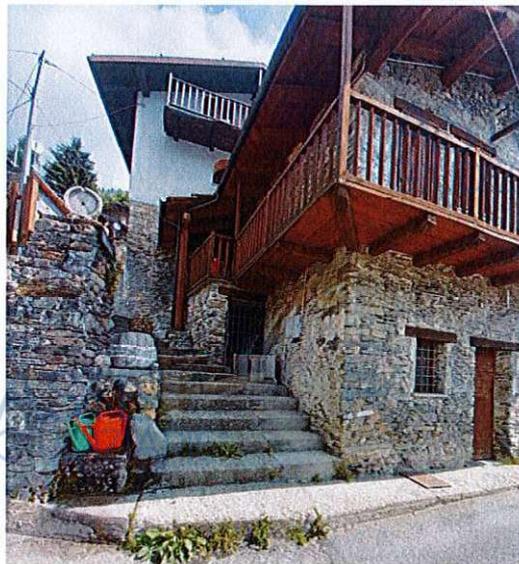
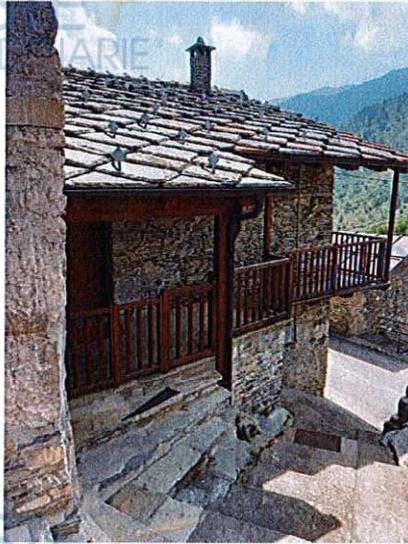
Geom. Adriano RENAUDI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tel mobile 347 2961492 – mail: renaudi.adriano@gmail.com PEVERAGNO – Via
Giordana di Clans n. 18 – Tel. –Fax 0171/339451

ASTE
GIUDIZIARIE®

Struttura portante in muratura, serramenti e finiture balconi con modiglioni e
ringhiera in legno, con manto di copertura in lastre in pietra, “lose” squadrate.



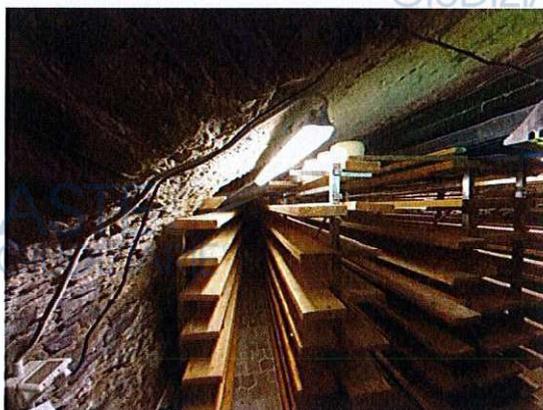
A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 5

ASTE
GIUDIZIARIE®



Caratteristiche locali al piano terreno

Composizione autorizzata

Con Permesso di costruire n. 2003/c0014 del 07/01/2004; e n° 2004/9 in data 24/08/2005, variante in corso d'opera con provvedimento conclusivo n. 59/2005 del 31/10/2005, e successivo permesso di costruire 04/2006 del 03/01/2007 per opere interne relative a tramezzature locale spogliatoio, veniva autorizzata la sottoriportata composizione:

- piano terreno: locale tecnico, spogliatoio, due locali stagionatura, bagno con antibagno
- piano primo: locale ufficio, bagno, locale imballaggio, scale interne, balcone
- piano secondo: locale di sgombreo su soppalco, non abitabile (non redatta planimetria ma sezione)

Composizione attuale, da sopralluogo

- piano terreno: locale tecnico, spogliatoio, disimpegno, due locali stagionatura, bagno con antibagno
- piano primo: locale con angolo cottura, bagno, camera, scale interne, balcone
- piano secondo: locale di sgombero su soppalco, non abitabile (non redatta planimetria ma sezione)

Precisazioni

In merito alla composizione si riscontra una lieve difformità tra l'autorizzato ed il realizzato in merito ad una tramezzatura al piano terreno che separa lo spogliatoio dal disimpegno. Al piano primo il locale definito ufficio presenta sulla parete contro il bagno arredi predisposti per ospitare un angolo cottura ed un caminetto nell'angolo con la parete perimetrale.



Nel locale imballaggio erano depositati dei letti.



Impianti

L'unità, su tre piani fuoruiterra, è dotata di impianto termico, idrisanitario ed elettrico. Sono state rilsaciate le dichiarazioni di conformità dalle ditte installatrici, che si allegano alla prente sotto la lettera "A".

Superficie commerciale

La superficie commerciale calcolanda graficamente dalla planimetria catastale previa verifica in loco di alcune misure a campione considerando: il lordo dei muri perimetrali, 50% dei muri su confine con altre unità, 50% balconi e 25% sottotetto, è stata determinata ed arrotondata in complessivi mq. 185,00; di cui:

mq. 85,00 piano terreno

mq. 100,00 piano primo ed incidenza balconi e sottotetto

ai fini della vendita la stessa va comunque intesa a corpo e non a misura.

E) Stato di possesso e contratto d'affitto

L'immobile è parzialmente concesso in locazione stagionale alla [REDACTED]

[REDACTED] la durata della locazione era pattuita per il periodo dal 01/settembre/2022 al 30/aprile/2023, non tacitamente rinnovabile salvo espressa volontà della parti per ulteriori otto mesi senza variazione del canone d'affitto pattuito in € 400,00 mensili. Erano esclusi dalla locazione i locali al piano primo e secondo.

Ad oggi, sentito il liquidatore giudiziale, il contratto risulta rinnovato con scadenza al
30 giugno 2024

F) Attestato di prestazione energetica

L'unità non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energhetica che dovrà quindi
essere predisposto per la vendita.

G) Provenienza

Assegnazione di beni ai soci, di cui all'atto notaio Annamaria Ghiberti di Cuneo in
data 29 settembre 2017 rep. 34946/12455, trascritto a Cuneo l'11 ottobre 2017 ai nn.
7278/9635

H) Prospetto riassuntivo lotto

*ed elenco dei beni che lo compongono, tipologia, ubicazione, accessi, confini e
dati catastali*

Lotto unico composto da:

- Fabbricato ristrutturato con locali da destinare alla conservazione e stagionatura del formaggio Castelmagno, oltre vani accessori.
- Ubicazione: Comune di Castelmagno frazione Chiappi
- Accesso dalla strada pubblica
- Confini
sud: strada
ovest: sedime pubblico - passaggio
nord: particelle 89n e 91
est: particella 498
- Dati catastali
Comune di Castelmagno catasto fabbricati
Foglio 19 particella 460 cat C/2 classe U consistenza mq. 148, superficie
catastale mq. 176, rendita € 55,03; indirizzo frazione Chiappi piano T-1-2
catasto terreni al fg. 19 particella 460 Ente Urbano di centiare 94.

I) Elenco formalità pregiudizievoli e vincoli



- Nota di Iscrizione num. Reg. Part. 1425 e Reg. gen. 11162 del 20/11/2017

Immobili Comune di Castelmagno catasto Fabbricati foglio 19 mappale 460

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Nota di Trascrizione num. Reg. part. 2640 e Reg. gen. 3490 del 19/04/2018

Contratto Preliminare di Mandato con Trasferimento di Immobili

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 della proprietà

Contro [REDACTED]

per 1/2

[REDACTED] per 1/2

Su Immobili in Farigliano ed in Castelmagno

- per Castelmagno individuati catasto Fabbricati foglio 19 mappale 460

- Nota di Iscrizione num. Reg. Part. 530 e Reg. gen. 4207 del 14/05/2018

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Immobili Comune di Castelmagno catasto Fabbricati foglio 19 mappale 460

ed al catasto terreni foglio 19 mappale 460 di centiare 94

a favore [REDACTED]

per 1/2 della

piena proprietà

contro [REDACTED]

per ½

- Nota di Iscrizione num. Reg. Part. 819 e Reg. gen. 6457 del 13/07/2018

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Immobili Comune di Castelmagno catasto Fabbricati foglio 19 mappale 460

ed al catasto terreni foglio 19 mappale 460 di centiare 94

a favore

per la quota di 1/1 della proprietà

contro

per ½ proprietà

per ½ prop.

**L) Precisazioni e condizioni da inserire sull'avviso di vendita
e sull'atto di trasferimento**

Natura del contratto

Ai fini della la NATURA DEL CONTRATTO si precisa in sede di trasferimento della proprietà le parti dovranno prendere a dare atto che trattasi di vendita da considerare come forzata e, richiamate le disposizioni di cui all'articolo 2919 e seguenti del c.c., di conseguenza non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, anche in deroga all'articolo 1494 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo:

- alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità;
- ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Per quanto attiene al diritto edilizio la parte compratrice dovrà accettare che eventuali necessità di adeguamento alla relativa normativa siano a carico di parte compratrice stessa.

La procedura è sin d'ora esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

Consistenza e stato dei luoghi

Quanto sopra descritto sarà venduto a corpo, e non a misura, pur avendo indicato la consistenza metrica quale parametro tecnico per la ricerca del più probabile valore di mercato. Il lotto sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con servitù, accessioni e pertinenze, visto e piaciuto, ben noto ed accettato dalla parte che lo acquisterà, così come alla parte venditrice spettante per provenienza e possesso.

Impianti

Con riferimento agli impianti, in atto, parte acquirente dovrà concordare ed accettare che gli impianti esistenti potrebbero non essere conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza e di conseguenza rinunciare alla pretesa di adeguamento degli impianti stessi in quanto gli stessi sono trasferiti con riferimento all'attuale stato dei luoghi, noto alla parte compratrice, che esonererà la parte venditrice da ogni eventuale mancanza di conformità.

Agibilità

Parte acquirente dovrà ritenersi edotta e prendere atto che dall'esame degli atti non si è riscontrato l'esistenza di certificato di agibilità né di richiesta della stessa; accetta tale condizione esonerando la parte venditrice da ogni responsabilità sotto il profilo giuridico, tecnico ed economico relativo alle conseguenze di tale mancanza.

M) Criterio di Stima e Valutazione

Criterio di Stima

La destinazione del bene, sia per quanto autorizzato dal comune sia catatale C/2, richiede una particolare attenzione nella scelta del metodo di stima da proporre per la determinazione del più probabile valore di mercato. Il giudizio di stima dovrà infatti avvenire con riferimento alle caratteristiche del bene ed in dipendenza dell'aspetto economico che il bene stesso viene ad assumere per risolvere un determinato quesito estimativo.

Nelle condizioni attuali, momento in cui deve cioè essere determinato il valore, è fondamentale l'uso a cui destinato, ed in particolare deposito al piano terreno e locali accessori, uffici di fatto in parte già cucina e posti letto, quindi più simili ad una

destinazione abitativa. Per quanto attiene alla destinazione deposito i locali risultano locati con contratto stagionale. Ciò dimostra come non ci sia la certezza di una costanza di reddito e quindi non sia proponibile la stima per capitalizzazione del reddito. Neppure sarebbe corretto orientarsi sulla stima mediante il costo di costruzione perché, considerate le caratteristiche del bene e l'assenza di area di pertinenza, determinerebbero un valore superiore a quello che si potrebbe riscontrare dalla domanda di una simile unità in una simile zona.

Dovrà quindi essere valutata l'ipotesi della stima per confronto diretto o comparativa considerando che nella zona non sono frequenti vendite di simili beni, con simile destinazione, si dovranno quindi adeguare con le dovute proporzioni, i valori disponibili e desumibili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate. L'adeguamento sarà necessario sia per la destinazione abitativa che per la destinazione magazzino. Si precisa altresì che nei predetti prospetti la destinazione magazzino (commerciale) è indicata solo nella zona centrale/Campomolino e non nelle altre zone.

Prospetti Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: CASTELMAGNO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	2	3	L
Box	NORMALE	350	500	L	1,6	2,4	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: CASTELMAGNO

Fascia/zona: Centrale/CAMPOMOLINO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	350	500	L	2	3	L
Negozi	NORMALE	800	1200	L	5	7,5	L



Valutazione

Alla luce di quanto sopra, viste i prospetti allegati si ritiene di poter adottare, in via prudentiale, i seguenti valori unitari, da applicare alla superficie commerciale determinando:

Piano terreno mq. 85,00 x € 300,00/mq. =€ 25.500,00

Piano primo mq. 100,00 x € 800,00/mq. =€ 80.000,00

Più probabile valore di mercato complessivo = € **105.500,00**

(€ centocinquemilacinquecento/00)



Peveragno 08.03.2024

Allegati:



Il tecnico Incaricato
Geom. Adriano Renaudi



Firmato digitalmente da: RENAUDI ADRIANO
Ruolo: Geometa
Descrizione: Collegio dei Geometri di Cuneo, -, Numero di
iscrizione: 1847, Data di iscrizione: 17/04/1984, -
Organizzazione: Collegio dei Geometri di Cuneo
Data: 12/03/2024 10:46:19

