

TRIBUNALE DI CUNEO

Nr. 02/2022 RG
Procedura di Liquidazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

del patrimonio [REDACTED]

Liquidatore: dott. Cristina Cerutti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE STIMA

Immobili siti nel comune di BOSSOLASCO (CN)

Il sottoscritto geometra Adriano Renaudi, libero professionista con studio tecnico in Peveragno, via Giordana di Clans 18, è stato incaricato dalla Dott.ssa Cristina Cerutti di predisporre la stima dei beni immobili di cui alla liquidazione in epigrafe.

La presente relazione è relativa alle porzioni immobiliari site nel comune di Bossolasco per la quota di 4/9 di proprietà della [REDACTED] e più in dettaglio:

- a) individuazione del bene ed identificazione catastale, pag. 2
- b) descrizione e confini pag. 3
- c) titoli abilitativi; pag. 8
- d) **stato di possesso e contratto d'affitto**; pag. 12
- e) attestato di prestazione energetica; pag. 12
- f) provenienza pag. 12
- g) Prospetto riassuntivo lotto ed elenco dei beni che lo compongono, tipologia, ubicazione, accessi, confini e dati catastali; pag. 12
- h) elenco formalità pregiudizievoli e vincoli; pag. 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

l) precisazioni e condizioni da inserire sull'avviso di vendita e sull'atto di trasferimento;

pag. 14

m) criterio di Stima e Valutazione; *pag. 15*

A) Individuazione del bene ed identificazione catastale

L'oggetto di stima è ubicato nel Comune di Bossolasco località Mellea, accessibile dalla strada

per Murazzano; è composto da due unità immobiliari, abitazione ed autortimessa, facenti parte di un complesso condominiale composto da otto unità abitative ed autorimesse.

Catasto fabbricati

Comune di Bossolasco

- Foglio 11 particella **570 sub 1**, loc. Mellea, piani S1—1, **cat. A/2 cl 2, vani 5, rendita € 361,52**
- Foglio 11 particella **570 sub 16**, loc. Mellea, piani S1, **cat. C/6 cl 1, cons. mq. 19, rend. 35,33**

Catasto terreni

Comune di Bossolasco

- Foglio 11 particella **853 semin. cl 3, superficie mq. 318 RD € 0,66, RA € 1,07**

Porzione di terreno attiguo all'unità abitativa e collegato alla stessa con scala esterna. La

superficie catastale del terreno, adibito a giradino, è di 318 mq.

Il terreno non è unito quale area urbana pertanto, per il trasferimento è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.



B) Descrizione e confini

Caratteristiche generali del condominio

Dalla disamina della documentazione edilizia richiesta all'ufficio tecnico comunale, il
condominio risulta realizzato tra l'anno 1977 ed il 1980.



La costruzione si sviluppa su:

- un piano seminterrato con cantine ed autorimesse;
- due piani fuori-terra, primo e secondo, oltre il sottotetto.

La struttura è in calcestruzzo e laterizio armato in opera, di tipo tradizionale, con murature di tamponamento e tramezzi interni in laterizio.

La facciata è intonacata e tinteggiata; sono evidenti macchie di muffa sulle murature e sono apparentemente necessarie opere di manutenzione e tinteggiatura; l'area comune di accesso alle autorimessa è accessibile dalla strada pubblica dalle quale non è separata da chiusure o cancelli.

Caratteristiche dell'appartamento



Composizione

L'appartamento è ubicato al piano terreno, primo fuori terra, composto da:

- ingresso disimpegno, cucina, tre camere, bagno, due terrazzi e balcone con scalini di accesso all'area esterna

Caratteristiche costruttive

Impianti: termico autonomo, idrosanitario ed elettrico;

Pavimenti: piastrelle di tipo ceramico dell'epoca di costruzione

Isolamenti: evidente muffa esterna ed interna, carenza di idonei isolanti nelle murature

Ascensore: No

Serramenti: pvc con vetrocamera, tapparelle avvolgibili in pvc

Porte interne: legno tamburato con pannelli vetriati

Finiture interne: tinteggiatura su intonaco, rivestimento in piastrelle nel bagno.

Stato di manutenzione

Per gli impianti non risultano adeguamenti e/o dichiarazioni di conformità. Le caratteristiche sono **relative** all'epoca della costruzione, anni 80, non sono evidenti successive opere e manutenzioni sostanziali. Serramenti porte e pavimenti sono in condizioni di manutenzione **compatibili con l'epoca della costruzione.**

All'interno dei locali sono stati riscontrati fenomeni di umidità e condensa superficiale sulle pareti, sul lato nord si nota il fenomeno umidità anche all'esterno del muro perimetrale.

Documentazione fotografica



Studio Tecnico
Geom. Adriano RENAUDI

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata dalla planimetria catastale, previo rilievo per verifica in loco delle misure, considerando:

- il lordo dei muri perimetrali, e 50% dei muri su confine con altre unità = mq. 90,00
- 20% balconi e terrazzo, considerata entità del terrazzo e esclusa porzione di balcone oltre quella autorizzata = $35 \times 20\% =$ mq. 7,00
- 25% superficie pavimento cantina = $9 \times 25\% =$ mq. 2,25

Determinata ed arrotondata in complessivi **mq. 99,00**

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

L'autorimessa viene valutata a corpo

Confini

Appartamento: vano scala condominiale, altra unità abitativa, vuoto su cortile condominiale, cortile mappale 853 catasto terreni, particella 588 catasto terreni.

Autorimessa: terrapieno su mappale 583 catasto terreni, cantina di cui al sub 1 della particella 570, cortile condominiale.

Terreno/giardino: particella 439 catasto terreni, particella 100 catasto terreni, particella 588 catasto terreni, vuoto su cortile condominiale.

C) Titoli Abilitativi

Con istanza di accesso agli atti, presso il Comune di Bossolasco, si è riscontrato che per la **costruzione dell'immobile** sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi e provvedimenti:

- Licenza di Costruzione numero 368/1977 rilasciata dal Sindaco in data 13/10/1977
- Concessione Edilizia con contributo per costruzione di autorimessa e cantina numero 484 del 24/04/1980, in variante alla licenza 368 del 13/10/77
- Certificato di Abitabilità rilasciato il 30/04/1980

Studio Tecnico
Geom. Adriano RENAUDI

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

- Collaudo statico a firma ing. Andrea Gastaldi denuncia 2521/77 del 4/10/1977 del 24/01/1980
- **Relazione Finale dell'Ufficio Tecnico Comunale che dichiara l'esecuzione in conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni contenute nella lic. 368/1977 nonché variante 484 del 24/04/1980 per il rilascio dell'abitabilità**
- Autorizzazione n. 934 del 21/02/1990 per costruzione di muretto di recinzione

Lo scrivente ha verificato gli elaborati grafici dell'unità oggetto di stima senza estendere, in quanto non richiesto, l'indagine alla costruzione condominiale nel suo complesso.

Ha inoltre effettuato un rilievo dell'appartamento riscontrando, dalla sovrapposizione dei disegni dello stato attuale con quelli autorizzati, alcune difformità relative a:

- Balcone lato sud est realizzato con dimensioni maggiori di quello autorizzato (maggior profondità di circa 80 cm.)
- Parziale tamponamento del suddetto balcone con veranda non autorizzata

Parziale diversa distribuzione del tramezzo interno della zona cucina/soggiorno e conseguentemente del disimpegno



Veranda non autorizzata e maggior profondità del balcone

La planimetria che segue illustra la composizione dell'appartamento con le porzioni difformi



Cortile particella 853

Nell'angolo nord/est della particella 853 è stato realizzato un basso fabbricato in muratura con copertura in lastre da verificare se eternit o fibrocemento, che non risulta autorizzato. Si tratta di un manufatto delle dimensioni in pianta di m. 3,85 x 3,75 con altezza minima di m. 1,50 ne massima di m. 2,35.




















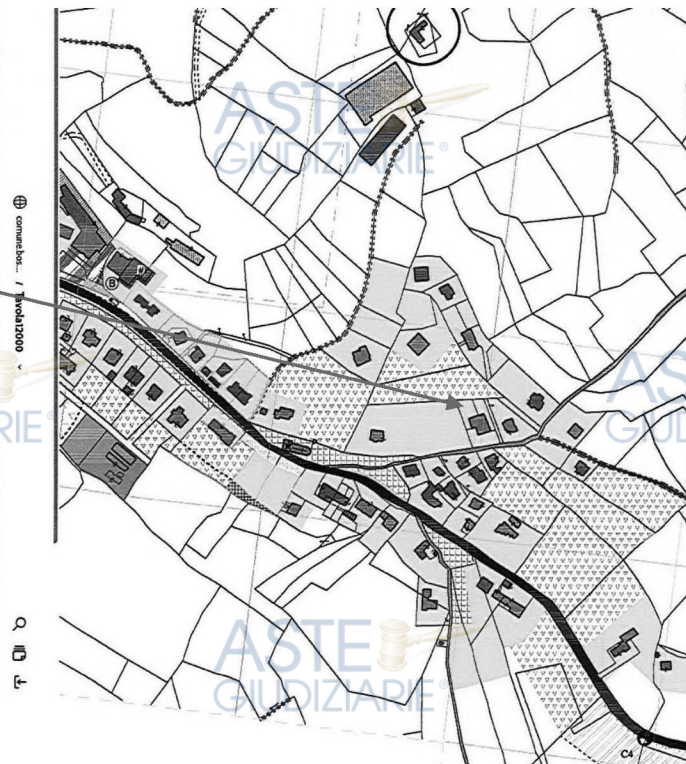
Condizioni della copertura del basso fabbricato abusivo

Ai fini della valutazione viste le condizioni del manufatto, la posizione sul confine e le spese di sanatoria, si ipotizza la rimozione con i relativi costi di smaltimento; per la veranda e la maggior dimensione del balcone di ipotizzano indicativamente i costi di sanatoria.

Destinazione Urbanistica

Il terreno ricade nella zona del PRG definita: Area Residenziale Esistente e di completamento

-  Area edificata di origine antica di recupero ambientale (Centro Storico)
-  Edifici di interesse storico-artistico (A2)
-  Area residenziale consolidata di vecchio impianto (B1)
-  Edifici su cui è ammessa ristrutturazione edilizia di tipo 2
-  Aree residenziali esistenti e di completamento (B2)
-  Edificio normato da art. 13 comma 5
-  Edificio normato da art. 13 comma 5
-  Edifici normati in modo specifico art. 13 comma 11
-  Edificio normato da art. 21 comma 3
-  Aree residenziali di espansione (C.n.)
-  Aree per attrezzature commerciali o turistiche (T1)
-  Aree e fabbricati con possibilità di ampliamento e/o ristrutturazione
-  Aree per attrezzature turistiche temporanee (T.2)
-  Area per residenze speciali integrate a servizi (T.4)
-  Accesso carrai



Per l'atto di trasferimento dovrà essere richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica

D) Stato di possesso e contratto d'affitto

Durante il sopralluogo è stato dichiarato che l'unità è concessa in affitto; successivamente è stato prodotto un contratto, non registrato, con natura transitoria e con scadenza al 10 agosto 2026.

E) Attestato di prestazione energetica

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

F) Provenienza

L'unità è pervenuta, per la quota oggetto di stima alla comproprietaria [REDACTED] con i seguenti titoli:

- Successione [REDACTED]

[REDACTED] 1/9 della proprietà

- Successione [REDACTED]

[REDACTED] di 3/9

G) Prospetto riassuntivo lotto

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

catastali

Lotto unico composto da:

quota di 4/9 (quattro noni) di

- Unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata al piano 1 di edificio condominiale, con cortile destinato a pertinenza, cantina ed autorimessa.
- Ubicazione: Comune di Bossolasco località Mellea
- Accesso dalla strada pubblica

- Confini del lotto

Area condominiale, particella 100 – 439, 588 stesso foglio

- Dati catastali

Comune di Bossolasco

- Foglio 11 particella **570** sub 1 loc. Mellea, piani S1—1, cat. A/2 cl 2, vani 5, rendita €

361,52

Foglio 11 particella **570** sub 16 loc. Mellea, piani S1, cat. C/6 cl 1, cons. mq. 19, rend.

35,33

Catasto terreni

Comune di Bossolasco

- Foglio 11 particella **853** semin. cl 3, superficie mq. 318 RD € 0,66, RA € 1,07

H) Elenco formalità pregiudizievoli da cancellare

- Nota di Iscrizione num. Reg. Part. 449 e Reg. gen. 3782 del 11/05/2018

Immobili

Comune di Bossolasco catasto Fabbricati

- foglio 11 mappale **570** sub. 1 natura A/2 vani 5,5 piano S1 1, per la quota di 1/9 della proprietà
- foglio 11 mappale **570** sub. 16 natura C/6 mq. 19 piano S1, per la quota di 1/9 della proprietà

Comune di Bossolasco catasto Terreni

- foglio 11 mappale **587** consistenza area 3,40

NB. Ai fini della cancellazione si precisa che la particella 587 è stata soppressa ed ha originato le particelle 853 e 854. La particella 853 dovrà essere oggetto di restrizione in quanto trattasi del cortile oggetto di stima.

La particella 854 è stata soppressa ed unita alla 570.

Soggetti

a favore [REDACTED], per la quota di 1/9 della
proprietà

contro [REDACTED] per la
quota di 1/9 della proprietà.

**I) 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.**

M) Criterio di Stima e Valutazione

Criterio di Stima

La stima è stata effettuata mediante metodo diretto comparativo, sulla base di indagini di mercato relativa a immobili analoghi per tipologia, ubicazione e caratteristiche. Il valore unitario risultante è stato opportunamente ponderato tenendo conto delle specifiche **condizioni dell'unità immobiliare oggetto di stima, con particolare riferimento alla presenza di fenomeni di muffa e ponti termici riscontrati in sede di sopralluogo, elementi che incidono sullo stato manutentivo e sulla commerciabilità del bene. Nel valore unitario attribuito all'unità**

è considerata l'incidenza del terreno destinato a cortile individuato in mappa al foglio 11
particella 853 che non avrà pertanto un valore a sé.

L'autorimessa viene valutata a corpo ad un valore di € 8.000,00

Da cui

Valutazione

Valore unitario adottato per l'appartamento considerate le suddette condizioni

€ 600,00/mq.

Superficie commerciale appartamento

determinata come indicato alla pagina 8) mq. 99,00

Valutazione appartamento al lordo detrazioni e compresa incidenza terreno mappale 853

quale pertinenza € 600,00 x mq. 99 = € 59.400,00

Valutazione autorimessa..... € 8.000,00

Totale parziale..... € 67.400,00

Riduzioni per spese sanatoria veranda rimozione basso fabbricato

*Spese tecniche e catastali, sanzioni, demolizione, sicurezza e smaltimenti

stimate in € - 7.000,00

Totale parziale 2..... € 60.400,00

Riduzione in quanto trattasi di quota, 10%** pari a..... € - 6.040,00

Più probabile valore di mercato dell'intero nelle condizioni descritte..... € 54.360,00

Più probabile valore di mercato della quota di 4/9 di prop. [REDACTED]

€ 54.360 x 4/9 = 24.160,00

arrotondato in € 24.000,00 (ventiquattromila/00)

Studio Tecnico
Geom. Adriano RENAUDI

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

*La stima delle spese tecniche per sanatoria e demolizione è indicativa in quanto il costo reale dettagliato potrà avvenire presentando un pratica edilizia e richiedendo preventivi a ditte artigiane. Il costo di € 7.000, ai fini della stima è comunque ritenuto verosimile.

Trattandosi della vendita di **una sola quota di proprietà di un immobile non comodamente divisibile, situazione che comporta una significativa riduzione della commerciabilità del bene e un minore interesse da parte del mercato, si ritiene congruo applicare **un abbattimento del 10%** rispetto al valore di mercato dell'intero, al fine di tener conto delle maggiori difficoltà di realizzo e delle limitazioni connesse alla natura pro-quota del diritto oggetto di stima.

Peveragno 16.03.2026

Il tecnico Incaricato

Geometra Adriano Renaudi

ADRIANO
RENAUDI
17.03.2026
11:26:43
GMT+01:00