

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO
SEZIONE - FALLIMENTARE

R.G.

N. 01/2020

Società: Fall.to G.D.G. di Giuliano Romano & Soci. S.n.C.

Giudice Delegato:

Dott. Rodolfo Magrì

Curatore fallimentare:

Dott.ssa Aurora Lombardi

Perito Tecnico:

Arch. Giacomo Rellecke Nasi

PRECISAZIONE

STIMA PERITALE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA
SOCIETA' G.D.G. DI GIULIANO ROMANO S.N.C. E SOCI
UBICATI NEL COMUNE DI BOVES, PEVERAGNO, BORGO SAN
DALMAZZO, CUNEO, LIMONE, VERNANTE FRABOSA SOTTANA
TUTTO IN PROVINCIA DI CUNEO.

AGGIORNAMENTO DEL VALORE LOTTO N. 1 A SEGUITO
DELL'UNIONE DEI DIRITTI DI PROPRIETA'

VILLA IN VIA DEL GESSO 6 - BOVES

PREMESSA

In riferimento alla perizia redatta dal sottoscritto del LOTTO n. 1 nel 2020; viene ora aggiornato il valore del LOTTO n. 1 riferita al valore della piena proprietà ricaduta nella persona della sig.ra Dutto Vilma comproprietaria con il marito Giuliano Romano.

Il sig. Dutto Federico nato a Boves il 04/01/1945 e deceduto il 09/04/2021 deteneva l'usufrutto con diritto di accrescimento 1/4 in regime di separazione dei beni; la sig.ra Audisio Agnese nata a Entracque il 16/06/1947 e deceduta il 14/06/2023 deteneva l'usufrutto con diritto di accrescimento 1/4 in regime di separazione dei beni.

Nella perizia redatta in data 27/10/2020 venivano indicati per ogni rispettivo LOTTO i beni immobili con i loro riferimenti catastali.

A tal proposito, al fine solo di precisare correttamente al momento della vendita i corretti identificativi delle unità immobiliari che caratterizzano il LOTTO 1, vengono qua di seguito indicati anche i beni comuni non censibili (B.C.N.C.) che come noto nelle visure catastali non vengono indicati alcun proprietario ma con la visione degli elaborati grafici catastali sono individuabili all'interno della proprietà costituente il LOTTO 1.

PROPRIETA'	QUOTA PROPRIETA' al 01/2024	LOTTO N.	BENE N.	DATI CATASTALI	UBICAZIONE	FABBRICATO
GIULIANO ROMANO, DUTTO VILMA	Dutto Vilma: Proprietà di 3/4 Giuliano Romano Proprietà 1/4	1		Fg.20 Part.179 Sub.4	ABITAZIONE CON DEPOSITO DITTA VIA DEL GESSO, 6 – BOVES (CN)	Area Urbana
			1	Fg. 20 Part. 471 Sub. 4 Cat. A7		Piano S1-T-1
			2	Fg. 20 Part. 471 Sub. 5 Cat. A7		Piano S1-T-1
			3	Fg.20 Part. 471 Sub. 6 Cat. C6		Piano S1
			4	Fg.20 Part. 471 Sub. 7 Cat. C6		Piano S1
			5	Fg.20 Part 471 Sub.10 Cat. C7		Piano T
			6	Fg.20 Part.471 Sub.11 Cat. C2		Piano S1

Da aggiungere come precisazione i seguenti B.C.N.C.

Fg. 20 Part. 471 Sub. 1 - 2 - 3

L'area urbana fg. 20 Part. 179 sub.4 è stata soppressa in quanto già censita al fg. 20 part. 421,

(A-1: Visure catastali)

VALUTAZIONE AL 2023 DEL LOTTO N.1. - INTERA PROPRIETA'

VALORI MEDI INDIVIDUATI

LOTTO N.1			
ABITAZIONE CON LOC. DEPOSITO - Via Del Gesso 6, BOVES			
TIPOLOGIA BENE	Valori medi - OMI	Valori medi - BORSINO IMMOBILIARE	VALORE MEDIO RICAVATO
VILLA	1.015,00 €/mq	900,00 €/mq	960,00 €/mq
BOX AUTO	550,00 €/mq	490,00 €/mq	520,00 €/mq
LOC. DEPOSITO	400,00 €/mq	382,00 €/mq	390,00 €/mq

Rispetto ai valori individuati nel 2020 vi è una diminuzione del valore immobiliare sul mercato €/mq per la zona oggetto di valutazione; come si evince dal grafico recuperato dalla fonte del Borsino Immobiliare PRO.

(A-2 Valori commerciali)



CALCOLO DEL VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO 1

Si precisa che i coefficienti valutativi ricavati riguardano la situazione manutentiva degli ambienti, delle tecnologie presenti, dell'esposizione, comodità ai servizi. Nella tabella sottostante viene anche indicato approssimativamente le spese degli adeguamenti sulle difformità in merito all'istruttoria del professionista per quanto è stato possibile prevedere.

LOTTO N.1					
ABITAZIONE CON LOC. DEPOSITO - Via Del Gesso 6, BOVES					
TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEF. VALUTATIVO	SPESE ADEGUAMENTI	VALORE €/MQ	VALORE IMMOBILIARE
VILLA	269,00 MQ 169,00 MQ	0.9	2.000,00 € istruttoria	950,00 €/MQ	(438 mq X 0,9 X 960 €/mq) - 2.000 = 378.432,00 €
AUTORIMESSA AUTORIMESSA	65,00 MQ 59,00 MQ	0.8	/	520,00 €/mq	124 X 0,8 X 520 €/mq = 51.584,00 €
LOC. DEPOSITO	98,00 MQ 152,00 MQ	0.75	/	390,00 €/MQ	(250 mq X 0.75 X 390 €/mq) € = 73.125,00 €
TOTALE					503.141.000,00 €
TOTALE VALORE LOTTO 1, INTERA PROPRIETA' approssimato a:					503.000,00 €

PRECISAZIONI:

Nella perizia immobiliare, in riferimento a LOTTO 1, si precisa che uniti alla vendita sono inclusi anche i Beni comuni non censibili (B.C.N.C.) individuabili al catasto così:

fg. 20 Part 471 Sub. 1

Fg. 20 part. 471 Sub. 2

Fg. 20 Part. 471 Sub. 3

Come da visure catastali allegata alla presente relazione integrativa di aggiornamento sul LOTTO N. 1

STATO DELL'IMMOBILE

Ad oggi non sussistono contratti di locazione sui beni facenti parte del LOTTO 1, il Lotto è attualmente occupato dai soggetti debitori.

Le difformità edilizie presenti dovranno essere regolarizzate a carico dell'acquirente interagendo con il proprio tecnico di fiducia e il comune di Boves secondo le normative in vigore al momento dell'intervento di sanatoria. Le situazioni non regolarizzabili dovranno essere ripristinate allo stato delle autorizzazioni ultime rilasciate dal comune stesso.

CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi sul valore immobiliare del LOTTO n. 1 considerato nella vendita per l'intera proprietà viene definito il più probabile valore commerciale dal sottoscritto perito pari a 503.000,00 € oltre oneri di legge.

Il sottoscritto Architetto Giacomo Rellecke Nasi, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vicoforte, lì 05/01/2024

C.T.U.

Arch. Giacomo Rellecke Nasi