



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

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

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.

- Relazione Peritale -



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

## SOMMARIO

---

1. INCARICO .....	Pag. 3
2. PREMESSA .....	Pag. 3
3. RIEPILOGO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....	Pag. 6
4. DESCRIZIONE DEI CORPI IMMOBILIARI, FORMAZIONE LOTTI ...	Pag. 12
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI .....	Pag. 44
6. TITOLARITA' NEL VENTENNIO .....	Pag. 60
7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....	Pag. 80
8. DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI .....	Pag. 112
9. SITUAZIONE LOCATIVA .....	Pag. 152
10. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI .....	Pag. 154
11. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE .....	Pag. 172
12. REGOLARITA' EDILIZIA .....	Pag. 179
13. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) .....	Pag. 185
14. VALORE ATTUALE E SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI .....	Pag. 188
15. TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DEI LOTTI .....	Pag. 206
16. CONCLUSIONI .....	Pag. 208
17. ELENCO ALLEGATI .....	Pag. 209



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

## 1. INCARICO

Il sottoscritto Arch. Giacomo RELLECKE NASI con studio in Vicoforte (CN) in Via Collarei n. 38, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Cuneo tessera n. 1632 Abilitato all'esercizio della professione, in data 22/03/2012. È stato nominato in data 10/01/2020 dal G.D. Dott. Rodolfo Magrì, come esperto stimatore per la procedura fallimentare n. 01/2020 per periziare e valutare i beni immobili riconducibili alla **società fallita in epigrafe e relativi soci** di cui è curatore fallimentare la Dott.ssa Aurora Lombardi.

## 2. PREMESSA

Lo scrivente, ha preso visione dei beni immobili ubicati presso i seguenti comuni nella provincia di Cuneo: **BOVES, PEVERAGNO, BORGO SAN DALMAZZO, CUNEO, LIMONE, VERNANTE FRABOSA SOTTANA**; ha recuperato la documentazione necessaria per assolvere all'incarico ricevuto recandosi presso i rispettivi comuni e uffici tecnici, conservatorie; ha eseguito i dovuti sopralluoghi presso i beni immobili oggetto di perizia.

Il sottoscritto si è preoccupato di evidenziare alcune situazioni verificatosi durante i sopralluoghi affinché si prendessero i giusti provvedimenti del caso.

La divisione dei beni immobili in Lotti è stata analizzata e organizzata dallo scrivente indicando in primis le diverse proprietà di appartenenza distinguendo quelle di proprietà della società fallita GDG e quelle di proprietà dei relativi soci: Giuliano Romano, ditta individuale Giuliano Romano, Dutto Vilma, Giraudò Raimondo e della società C.B.R.



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

srl avente socio unico lo stesso Giraudo Raimondo. Per brevità la società fallita verrà indicata "G.D.G. snc".

## SOPRALLUOGHI

### *A.1 - Verbali di sopralluogo*

I sopralluoghi eseguiti presso gli immobili oggetto di perizia sono stati eseguiti nelle seguenti date con relativo verbale annesso:

- Venerdì 17 Gennaio 2020 sopralluogo presso l'abitazione del Sig. Giuliano romano e Dutto Vilma in Via del Gesso 6 - Boves (CN)
- Venerdì 17 Gennaio 2020 sopralluogo presso gli immobili ubicati a Vernante (CN) in S.S. 20 nel condominio denominato "Muntas" di proprietà della società G.D.G snc.
- Venerdì 17 Gennaio 2020 sopralluogo presso i terreni ubicati nel comune di Limone, loc. Cascina Rossa (CN), di proprietà della società G.D.G snc.
- Venerdì 17 Gennaio 2020 sopralluogo presso gli immobili ubicati a Boves in frazione S. Giacomo, Via Bercia. Proprietà della Sig.ra Dutto Vilma
- Venerdì 17 Gennaio 2020 sopralluogo presso gli immobili identificabili nell'intero condominio "Giulian" ubicati nel comune di Boves-fraz. Fontanelle in Via Don A. Pellegrino 25. Proprietà di Giuliano Romano.
- Lunedì 27 Gennaio 2020 sopralluogo presso il fabbricato ubicato a Peveragno in Via Ceresa 1(ex n.c. 192) in cui vive il sig. Giraudo Raimondo (comproprietario) con la moglie Falco Marina
- Mercoledì 5 Febbraio 2020 sopralluogo presso gli immobili (fabbricato civile, deposito e cortile) ubicati a Borgo S. Dalmazzo in Via Avena (Via del quartiere), proprietà della società G.D.G. snc.
- Mercoledì 5 Febbraio 2020 sopralluogo presso l'immobile (solaio sotto tetto) ubicati a Borgo S. Dalmazzo in Vicolo Gabella. Proprietà della soc. G.D.G. snc.



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

- Mercoledì 5 Febbraio 2020 sopralluogo presso gli immobili (posti auto) ubicati a Borgo S. Dalmazzo in Corso Mazzini, 18. Proprietà della soc. G.D.G. snc.
- Mercoledì 5 Febbraio 2020 sopralluogo presso gli immobili ubicati a Cuneo in Via Carrù, 38/C (alloggio mansardato con cantina e boxauto).
- Giovedì 6 Febbraio 2020 sopralluogo presso gli immobili (residenza di Giraud Raimondo) in Peveragno, Via Bartolomeo Prieri 53 (Ex 65). L'immobile nella stessa via al n.c. 49 (ex.61) non è stato visionato perché le chiavi in possesso dell IVG. Immobili di proprietà del Sig. Giraud Raimondo.
- Giovedì 6 Febbraio 2020 sopralluogo presso gli immobili (residenza di Giraud Raimondo) in Peveragno loc. Via Cava (casa rurale con terreni limitrofi). Proprietà di Giraud Raimondo.
- Giovedì 6 Febbraio 2020 sopralluogo presso gli immobili (residenza di Giraud Raimondo) in Peveragno, Via di Clans (edificio in ristrutturazione interna) di proprietà di Giraud Raimondo.
- Giovedì 6 Febbraio 2020 sopralluogo presso gli immobili (residenza di Giraud Raimondo) in Peveragno, Via Professor Borsarelli (Terreni lungo strada e altri soprastanti). Quota del Sig. Giraud Raimondo.
- Giovedì 6 Febbraio 2020 sopralluogo presso gli immobili (residenza di Giraud Raimondo) in Peveragno, Via Meineri 4 (n.c. 6 e 8). Parte proprietà di Giraud Raimondo e parte della società C.B.R. srl.
- Martedì 25 Febbraio 2020 sopralluogo presso gli immobili ubicati a Frabosa sottana in loc. Pianvignale int. C19 (Alloggio e autorimessa) presso condominio residenziale.
- Venerdì 5 Giugno 2020 sopralluogo presso gli immobili ubicati a Peveragno in Via L. Meineri (proprietà Sig. Giraud Raimondo e parte di proprietà della soc. C.B.R. srl) Casolare a schiera.
- Venerdì 5 Giugno 2020 sopralluogo presso immobile identificabile nel condominio "Giulian" (Sub.4 - 6 - 3) ubicato nel comune di



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

Boves-fraz. Fontanelle in Via Don A. Pellegrino 25. Proprietà di Giuliano Romano.

### 3. RIEPILOGO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

PROPRIETA'	QUOTA PROPRIETA'	LOTTO N.	BENE N.	DATI CATASTALI	UBICAZIONE	FABBRICATO
GIULIANO ROMANO, DUTTO VILMA _ DUTTO FEDERICO, AUDISIO AGNESE	Dutto Vilma: Prop. 1/4 e 2/4 Nuda Prop. _ Giuliano Romano Prop. 1/4 _ Audisio Agnese 1/4 usufrutto di accr. _ Dutto Federico 1/4 Usufrutto di accr.	1	1	Fg.20 Part.179 Sub.4	ABITAZIONE CON DEPOSITO DITTA VIA DEL GESSO, 6 - BOVES (CN)	Area Urbana
			2	Fg. 20 Part. 471 Sub. 4 Cat. A7		Piano S1-T-1
			3	Fg. 20 Part. 471 Sub. 5 Cat. A7		Piano S1-T-1
			4	Fg.20 Part. 471 Sub. 6 Cat. C6		Piano S1
			5	Fg.20 Part. 471 Sub. 7 Cat. C6		Piano S1
			6	Fg.20 Part 471 Sub.10 Cat. C7		Piano T
			7	Fg.20 Part.471 Sub.11 Cat. C2		Piano S1

[omissis]



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

4. DESCRIZIONE DEI CORPI IMMOBILIARI E FORMAZIONE  
DEI LOTTI  
in riferimento ai proprietari

(A - 2: P.R.G.C. - C.D.U.)

GIULIANO ROMANO E DUTTO VILMA

LOTTO N.1

- VIA DEL GESSO,6 - BOVES (CN)

Fabbricato civile abitazione con locale deposito della ditta  
individuale Giuliano Romano



Gli immobili compresi nel LOTTO N.1 fanno parte del fabbricato ad uso civile abitazione costituito da due unità immobiliari distinte, un cortile in comune, una zona porticata retrostante e un importante locale interrato adibito come locale deposito e sede della ditta individuale di Giuliano Romano (soggetta alla stessa procedura)

All'interno del lotto n.1 vi sono indicati due alloggi, un portico, un deposito, due autorimesse e un'area urbana. L'intero complesso



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

rappresenta un importante edificio civile, definibile come villa bifamigliare con parti e accessori in comune. Risulta bene strutturato e curato, con area verde limitrofa di proprietà limitata da recinzione. Le unità abitative si sviluppano su due piani fuori terra, vi è un unico locale tecnico per entrambe le unità abitative e un vano scala in comune per poter accedere al piano interrato ove si sviluppa lo spazio tra le autorimesse e deposito ad oggi tutto come un principale ambiente. Il complesso non è di piena proprietà dei soggetti falliti ma vi sono soggetti terzi esterni alla procedura aventi titolo \* **si veda precisazione di perizia** e una parte del piano interrato è dato in affitto a terzi. \* **si veda precisazione di perizia**

- **CONFINI del complesso civile:**

NORD: Part. 452,170,345. EST: Part. 525, 509. SUD: Part.484, 477.  
OVEST: Part.474.

- **P.R.G.C.**

Aree residenziali a completamento nel concentrico - B, B.6 secondo Art. 34. Zona Agricola produttiva - E, E.1 secondo Art. 43. Verde privato VP.

[omissis]



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

## 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI DISTINTI PER LOTTO

(A - 3: VISURE CATASTALI E PLANIMETRICHE)

GIULIANO ROMANO E DUTTO VILMA

LOTTO N.1

- VIA DEL GESSO,6 - BOVES (CN)

Fabbricato civile abitazione con locale deposito della ditta  
individuale Giuliano Romano

Attualmente le unità immobiliari comprese LOTTO 1 ubicati Via del Gesso,6 a Boves risultano essere individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto Fabbricati e Terreni del comune di BOVES (CN), come segue:

- LOTTO n. 1

particella soppressa in quanto facente parte del terreno censito al foglio 20 mappale 471 su cui è stato edificato l'immobile

LOTTO	BENE IMM. N.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consistenza	Sup.Cat. mq.	Cl.	Rendita	Tipologia
<b>1</b>	1	20	<del>179</del>	4	A.U.	-	-	-	-	AREA URBANA, T
	2	20	471	4	A7	9vani	269 mq	2	743,70 €	Civile Abitazione S1-T-1
	3	20	471	5	A7	8vani	169 mq	2	661,06 €	Civile Abitazione S1-T-1
	4	20	471	6	C6	60 mq	65 mq	2	223,11 €	Autorimessa S1
	5	20	471	7	C6	54 mq	59 mq	2	200,80 €	Autorimessa S1
	6	20	471	10	C7	94 mq	98 mq	3	23,30 €	Porticato, T
	7	20	471	11	C2	140 mq	152 mq	1	180,76 €	Deposito, S1



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

PROPRIETA' DEI BENI INERENTI AL LOTTO 1:

Dutto Vilma: Prop. 1/4 e 2/4 N.Prop. \_ Giuliano Romano Prop. 1/4 \_ Audisio Agnese 1/4 usufrutto di acc.  
\_ Dutto Federico 1/4 Usufrutto di accr. **\* si veda precisazione perizia**

CORRISPONDENZA CATASTALE :

**Bene N.1:** non identificabile graficamente soppressa  
**Bene N.2:** NO, tramezzi, destinazione d'uso, bagno  
**Bene N.3:** NO. P. interrato tramezzi  
**Bene N.4:** NO, tramezzi  
**Bene N.5:** SI, però non c'è portone  
**Bene N.6:** SI  
**Bene N.7:** SI

[omissis]

## 6. TITOLARITA' NEL VENTENNIO

*(A - 4: trascrizioni provenienze)*

GIULIANO ROMANO E DUTTO VILMA

LOTTO N.1

- VIA DEL GESSO,6 - BOVES (CN)

Fabbricato civile abitazione con locale deposito della ditta  
individuale Giuliano Romano

Con riguardo agli accertamenti effettuati telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Pubblicità Immobiliare di Cuneo con ultimo aggiornamento al **07/04/2020**, si è in grado di ricostruire le vicende ventennali degli immobili distinti per lotti e ubicati presso il condominio, come segue:



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

- **03/07/1996** Atto di compravendita - a rogito del Notaio Musso in data 18/06/1996 con Num. Rep. 5703/4566. Viene trascritta con Reg. Gen./Part.5703/4566 del 3/07/1996 presso la conservatoria di Cuneo. Il Sig. Pellegrino Francesco C.F. PLLFNC31R08B101D vendeva ai Sig.ri Dutto Federico, Audisio Agnese, (Giuliano Romano, Dutto Vilma soggetti nella procedura) i terreni in Via Del Gesso a Boves con la convenzione edilizia per costruire il fabbricato di civile abitazione e locali annessi, oggetto di perizia Lotto 1)

[omissis]

## 7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(A - 5: VISURE IPOTECARIE)

GIULIANO ROMANO E DUTTO VILMA

LOTTO N.1

- VIA DEL GESSO,6 - BOVES (CN)

Fabbricato civile abitazione con locale deposito della ditta  
individuale Giuliano Romano



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

Con riguardo agli accertamenti effettuati telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Pubblicità Immobiliare di Cuneo con aggiornamento telematico al 31/03/2020, gli immobili risultano essere gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Nota di Iscrizione del 5/08/2016 - Rp./Rg. Nn. 949/6874**

TITOLO: IPOTECA VOLONTARIA - Rogito notaio Orengo Rep.n. 3668/2953 del 1/08/2016

FAVORE: CAVALLO DARIO, creditore ipotecario, nato il 11/08/1970 a Cuneo C.F. CVLDRA70M11D205U

CONTRO: GIULIANO ROMANO e DUTTO VILMA (terzi datori ipoteca) e G.D.G. S.n.C. (debitore no datore ipoteca)

CAPITALE: 106.080,00 € €

ISCRIZIONE: 125.000,00 €

DURATA: -

**N.B.**

In caso di vendita di singoli lotti, sarà necessario effettuare annotazione indicando i beni venduti per la restrizione dei beni.

- **Nota di Iscrizione del 5/08/2016 - Rp./Rg. Nn. 950/6874**

TITOLO: IPOTECA VOLONTARIA - Rogito notaio Orengo Rep.n. 3669/2954 del 1/08/2016

FAVORE: MANDRILE GERMANO, Creditore ipotecario, nato il 21/06/1960 a Boves, C.F. MNDGMN60H21B101G

CONTRO: GIULIANO ROMANO e DUTTO VILMA (terzi datori ipoteca) e G.D.G. S.n.C. (debitore no datore ipoteca)

CAPITALE: 44.680,00 €

ISCRIZIONE: 56.000,00 €

DURATA: -

- **Nota di Iscrizione del 5/08/2016 - Rp./Rg. Nn. 951/6874**

TITOLO: IPOTECA VOLONTARIA - Rogito notaio Orengo Rep.n. 3670/2955 del 1/08/2016

FAVORE: ROSSO GIUSEPPE, Creditore ipotecario, nato l 15/05/1961 a Vinadio (CN), C.F. RSSGPP61E15M055C



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

CONTRO: GIULIANO ROMANO e DUTTO VILMA (terzi datori ipoteca) e G.D.G.  
S.n.C. (debitore no datore ipoteca)

CAPITALE: 62.400,00 €

ISCRIZIONE: 69.000,00 €

DURATA: -

- **Nota di Iscrizione del 5/08/2016 - Rp./Rg. Nn. 952/6874**

TITOLO: IPOTECA VOLONTARIA - Rogito notaio Orengo Rep.n. 3671/2956  
del 1/08/2016

FAVORE: CARLETTI DAVIDE, Creditore ipotecario, nato il 16/05/1970 a  
Cuneo, C.F. CRLDVD70E16D205B

CONTRO: GIULIANO ROMANO e DUTTO VILMA (terzi datori ipoteca) e G.D.G.  
S.n.C. (debitore no datore ipoteca)

CAPITALE: 20.884,00 € €

ISCRIZIONE: 25.000,00 €

DURATA: -

- **Nota di Iscrizione del 5/08/2016 - Rp./Rg. Nn. 953/6874**

TITOLO: IPOTECA VOLONTARIA - Rogito notaio Orengo Rep.n.3672/2957  
del 1/08/2016

FAVORE: C & T s.n.c. di CUCCHIETTI F.LLI e TALLONE GIUSEPPE con sede  
in Droero (CN), C.F. 02734270040

CONTRO: GIULIANO ROMANO e DUTTO VILMA (terzi datori ipoteca) e G.D.G.  
S.n.C. (debitore no datore ipoteca)

CAPITALE: 57.645,68 €

ISCRIZIONE: 72.000,00 €

DURATA: -

- **Nota di Trascrizione del 7/02/2020 - Rp./Rg. Nn. 1087/1344**

TITOLO: SENTENZA DICHIARATIVA FALLIMENTO-TRIBUNALE DI CUNEO C.F.  
96001240041



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALL. G.D.G. DI GIULIANO ROMANO & C.  
S.N.C. E RELATIVI SOCI DUTTO VILMA E GIRAUDO RAIMONDO  
CONTRO: GIULIANO ROMANO; DUTTO VILMA; G.D.G. S.n.C.; RAIMONDO  
GIRAUDO; C.B.R. S.r.L.

**N.B.**

In caso di vendita di singoli lotti, sarà necessario effettuare  
annotazione indicando i beni venduti per la restrizione dei beni.

[omissis]

*(A - 6 REGOLAMENTO CONDOMINIALE, QUOTE MM. GESTIONE SPESE)*

GIULIANO ROMANO E DUTTO VILMA

LOTTO N.1

- VIA DEL GESSO,6 - BOVES (CN)

Fabbricato civile abitazione con locale deposito della ditta  
individuale Giuliano Romano

Con riferimento agli opportuni accertamenti effettuati telematicamente  
presso l'agenzia delle Entrate - Sezione Pubblicità Immobiliare di  
Cuneo, si precisa quanto segue:



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

## I VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Dall'atto dell'acquisto dei terreni per la realizzazione delle unità immobiliari del lotto n.1, identificato con Reg. Gen/Part nn. 5703/4566 del 3/07/1996 registrato presso la Conservatoria di Cuneo, non si evincono diritti o Servitù da riportare.

- **SPESE DI GESTIONE:**

Non è stato possibile riscontrare l'ammontare delle spese di gestione del fabbricato ad uso abitazione in quanto abitazione autonoma.

- **DIFFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIE**

Il C.T.U. riferisce che, a seguito delle consultazioni avvenute presso l'ufficio tecnico del Comune di Boves in data 25 Maggio 2020 e a seguito del sopralluogo avvenuto in data 17 Gennaio 2020, vi sono delle difformità inerenti a tramezzature interne e destinazione d'uso di alcuni ambienti al piano interrato, terreno e nel sotto tetto (Sub.4). \* **si veda precisazione di perizia**

## VINCOLI E ONERI CANCELLATI O REGOLARIZZATI

In riferimento alle formalità pregiudizievoli indicate al pt. 7, si precisa che dovrà essere effettuata un'annotazione di restrizione di beni in quanto tale formalità comprendono diversi immobili distinti in differenti lotti.

- Nota di Iscrizione del 5/08/2016 - Rp./Rg. Nn. 949/6874
- Nota di Iscrizione del 5/08/2016 - Rp./Rg. Nn. 950/6874
- Nota di Iscrizione del 5/08/2016 - Rp./Rg. Nn. 951/6874
- Nota di Iscrizione del 5/08/2016 - Rp./Rg. Nn. 952/6874



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

- Nota di Iscrizione del 5/08/2016 - Rp./Rg. Nn. 953/6874
- Nota di Trascrizione del 7/02/2020 - Rp./Rg. Nn. 1087/1344

## 9. SITUAZIONE LOCATIVA

*(A-7: Contratti di locazione)*

In riferimento alla situazione locativa, meglio specificata per LOTTO come segue al momento del verbale di sopralluogo redatto:

LOTTO N.	PROPRIETA'	INDIRIZZO	CONTRATTO LOCAZIONE
1	GIULIANO ROMANO - DUTTO VILMA	Via del Gesso 6 - BOVES	NO, OCCUPATO DALLA PROPRIETA'
█			█
█			█
█			█
█			█
█	█	█	█
█		█	█
█		█	█
█		█	█
█		█	█
█	█	█	█
█		█	█





Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

█		█ █ █	█
█	█	█	█ █ █ █

10. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI DISTINTI PER LOTTO

(A - 8: RELAZIONE FOTOGRAFICA)

LOTTO n.: 1	ABITAZIONE E AREA DEPOSITO - Via del Gesso 6 - Boves (CN) -
2 unità abitative p. s1-T-1	<p><b>Pavimenti:</b> rivestiti in alcune zone con marmo e altri luoghi in legno.</p> <p><b>Rivestimenti interni:</b> tinteggiatura delle pareti</p> <p><b>Rivestimenti esterni:</b> intonacato effetto spazzolato color grigio</p> <p><b>Serramenti esterni:</b> infissi in legno con vetrocamera e scuri in legno per le chiusure esterne</p> <p><b>Serramenti interni:</b> porte in legno, alcune con parte vetrata centrale</p> <p><b>Impianto idrico-sanitario:</b> impianto risalente all'edificazione della casa, allacciato all'acquedotto</p> <p><b>Impianto elettrico:</b> impianto risalente all'edificazione della casa, 220V</p> <p><b>Gas:</b> bombole esterne per piano cottura</p>



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

	<p><b>Impianto di riscaldamento, raffrescamento e circolo dell'aria:</b> solo riscaldamento con caldaia centralizzata a legna.</p> <p><b>Impianti per l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili:</b> Non è presente</p> <p><b>Impianto TV:</b> presente antenna</p> <p><b>Ascensore:</b> non presente</p> <p><b>Fognatura:</b> allaccio alla fognatura</p>
<p><b>Locali autorimessa e deposito</b></p>	<p><b>Pavimenti:</b> battuto elicotterato di cemento</p> <p><b>Rivestimenti interni:</b> cemento armato lasciato al grezzo</p> <p><b>Impianti:</b> illuminazione a neon a soffitto, no riscaldamento</p> <p><b>Ascensore:</b> non presente.</p>

**Stato Conservativo:**

Gli immobili ad uso civile abitazione si presentano in buono stato di conservazione, sono presenti materiali di rivestimento di qualità medio-alto. Il locale interrato ad uso magazzino - deposito e autorimessa è dedicato come deposito di materiale edile della proprietà, si presenta in un buono stato conservativo per come viene utilizzato.

[omissis]



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

## 11. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

(A - 9: PRATICHE EDILIZIE)

**GIULIANO ROMANO E DUTTO VILMA**

**VIA DEL GESSO,6 - BOVES (CN)**

Fabbricato civile abitazione con locale deposito della ditta  
individuale Giuliano Romano

LOTTO N.	RIFERIMENTO PRATICA	IDENTIFICATIVO N.
1	CONCESSIONE EDILIZIA 83/1996	Prot 3426 del 11/10/1996
	CERTIFICATO DI AGIBILITA' rif. Al P.D.C. n 83/1996	Domanda Prot. n. 974 del 23/01/2004

[omissis]

## 12. REGOLARITÀ EDILIZIA

In riferimento alla regolarità edilizia, avendo analizzato le pratiche edilizie concessionate presso i rispettivi uffici tecnici e avendo eseguito i sopralluoghi necessari presso gli immobili oggetto di perizia, il sottoscritto perito riscontra che vi è congruità a parte per i seguenti LOTTI indicati come segue:

LOTTO N.	BENE N.	DATI CATASTALI	UBICAZIONE	FABBRICATO	CONGRUITA' EDILIZIA
1	1	Fg.20 Part.179 Sub.4	ABITAZIONE CON DEPOSITO DITTA	Area Urbana	/
	2	Fg. 20 Part. 471 Sub. 4 Cat. A7		Piano S1-T-1	NO, tramezzi



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

	<b>3</b>	<b>Fg. 20 Part. 471 Sub. 5 Cat. A7</b>	<b>VIA DEL GESSO, 6 – BOVES (CN)</b>	Piano S1-T-1	NO, tramezzi
	<b>4</b>	<b>Fg.20 Part. 471 Sub. 6 Cat. C6</b>		Piano S1	<b>NO</b> , tramezzi
	<b>5</b>	<b>Fg.20 Part. 471 Sub. 7 Cat. C6</b>		Piano S1	<b>SI</b> , però no portone
	<b>6</b>	<b>Fg.20 Part 471 Sub.10 Cat. C7</b>		<b>Piano T</b>	<b>SI</b>
	<b>7</b>	<b>Fg.20 Part.471 Sub.11 Cat. C2</b>		<b>Piano S1</b>	<b>SI</b>

### 13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

(A - 10: A.P.E.)

Per quanto riguardano gli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) si identificano, qua di seguito, gli immobili a cui è obbligo possedere tale documento e a seguito di verifica al portale telematico del SIPEE regione Piemonte si riscontra che alcuni immobili erano privi di tale attestato o era scaduto, pertanto il sottoscritto perito ha provveduto a redigere le A.P.E. necessarie.

LOTTO N.	PROPRIETA'	DATI CATASTALI (Urbano)	INDIRIZZO	A.P.E.
<b>1</b>	<b>GIULIANO ROMANO – DUTTO VILMA</b>	Fg.20 Part.471 Sub. 4 _ Cat. A7	Via del Gesso, 6 – BOVES	APE n.2020-110797-0104 del 29/04/2020 redatto da Arch. Rellecke Nasi Giacomo
		Fg.20 Part.471 Sub. 4 _ Cat. A7		APE n.2020-110797-0105 del 29/04/2020 redatto da Arch. Rellecke Nasi Giacomo





*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

■		■■■■■	■■■■■	■■■■■
	■■■■■			
■		■■■■■	■■■■■	■■■■■
■		■■■■■	■■■■■	■■■■■
■		■■■■■	■■■■■	■■■■■
■		■■■■■	■■■■■	■■■■■
■		■■■■■	■■■■■	■■■■■
■		■■■■■	■■■■■	■■■■■
■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■
■		■■■■■		■■■■■
	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■
		■■■■■		■■■■■
		■■■■■		■■■■■



*Giacomo Rellecke Nasi*

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38  
Tel. 0174-563799 [nasi.giacomo@gmail.com](mailto:nasi.giacomo@gmail.com)

## 15. VALORE DEL LOTTO

SI VEDA PRECISAZIONE DELLA PERIZIA

## 16. CONCLUSIONI

*(A-11: Tabella riassuntiva dei lotti e valori periziati)*

Il sottoscritto Architetto Giacomo Rellecke Nasi, nominato in qualità di Tecnico della procedura fallimentare n. 01/2020 - Fallimento società G.D.G. di Giuliano Romano & C. snc - assolto il proprio mandato, invia telematicamente la relazione peritale e relativi allegati al curatore fallimentare Dott.ssa Aurora Lombardi affinché venga depositata telematicamente presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vicoforte, lì 27/10/2020

C.T.U.

Arch. Giacomo Rellecke Nasi