

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE FALLIMENTARE

Relazione di perizia estimativa ex art. 568 c.p.c. Geom. Rimonda  
Dario Antonio, nella liquidazione controllata n. 08/2023

## DEBITORE ISTANTE

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

## LIQUIDATORE

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

## GIUDICE DELEGATO:

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

---

# RELAZIONE DI STIMA

---

## GEOMETRA DARIO A. RIMONDA

STUDIO: VIA SPIELBERG N. 101 – 12037 – SALUZZO – CN

COLLEGIO DEI GEOMETRI DI CUNEO AL N. 1844 – CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI CUNEO

TEL FAX = 017545250 MAIL = [studiorimonda@gmail.com](mailto:studiorimonda@gmail.com) –

[darioantoniorimonda@geopec.it](mailto:darioantoniorimonda@geopec.it)

---

## SOMMARIO

---

Incarico	1
Premessa	
Descrizione	01 alla pagina 14

## 1 -INCARICO

---

Il sottoscritto Geom. Rimonda Dario Antonio, con studio in Via Spielberg, 101 - 12037 - Saluzzo (CN), email [studiorimonda@gmail.com](mailto:studiorimonda@gmail.com), PEC [darioantonio.rimonda@geopec.it](mailto:darioantonio.rimonda@geopec.it), Tel. 0175 45 250, Fax 0175 45 250, veniva nominato Esperto e in data 05/10/2023.

Di seguito indicazione richiesta riferita dall'ill.mo Signor Giudice Dott.ssa N. Fiorello, da parte del Liquidatore della Procedura:

- *Nel procedimento sono caduti beni immobili siti in Rifreddo (CN) e pertanto occorre procedere alla individuazione, alla valutazione e alla vendita dei medesimi in conformità al programma di liquidazione approvato dalla S.V. Ill.ma;*
- *La relazione di stima dei beni immobili dovrà contenere le informazioni previste dall'articolo 173 bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.*

## DESCRIZIONE DEI BENI

---

I beni oggetto della seguente relazione di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** – Fabbricato di abitazione di tipo economico di casa ubicato in Rifreddo (CN) - Via Mercalle n. 2 – A Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 439 subalterno 1 categoria A/3 classe 2<sup>^</sup> Piano S1 -T e 1°RC= € 260,29;

**Bene N° 2** - Fabbricato agricolo e rurale con fini strumentali per l'agricoltura ubicato a Rifreddo (CN) - Via Mercalle n. 22 – A Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 439

subalterno 2 Categoria D/10 piano Terreno (stalla – magazzini – tettoie – sgomberi e rimesse) RC=€ 1.178,00;

**Bene N° 3** – Terreno agricolo nelle immediate vicinanze dei beni descritti in precedenza quale Foglio 4 particella 55 seminativo classe 2^ mq. 780; RD=€ 2,82 RA=€ 2,82;

**Bene N° 4** – Terreno agricolo nelle immediate vicinanze dei beni descritti in precedenza quale Foglio 4 particella 296 seminativo classe 2^ mq. 766; RA= € 2,77 RD=€ 2,77;

**Bene N° 5** – Terreno agricolo localizzato vicino alla strada Provinciale Valle Po quale Foglio 8 particella 118 pascolo classe Unica mq. 20; RA= € 0,02 RD=€ 0,05.

La visita agli immobili è stata effettuata in data 26 ottobre 2023.

## CONFINI

---

**Beni n.1 e n.2** – Foglio 4 n. 439 quale Ente Urbano di mq. 1634 è posto fra le seguenti coerenze: a nord stessa proprietà, a sud \*\*\*, a ovest fossato, a est \*\*\*

**Bene n.3** – Foglio 4 n. 55 è posto fra le seguenti coerenze: a nord \*\*\*, a sud stessa proprietà, a est \*\*\*, a ovest Fossato;

**Bene n.4** - Foglio 4 n. 296 è posto fra le seguenti coerenze: a nord e sud stessa proprietà, a est/ovest stessa proprietà, fossato.

**Bene n.5** – Foglio 8 n. 118 è posto fra le seguenti coerenze: a nord strada Provinciale a sud/est strada accesso a ovest \*\*\*;

## CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

**Bene N° 1** – Fabbricato di abitazione così formato:

Destinazione	Superficie netta mq.	Superficie lorda mq.	Coefficienti	Superficie convenzionale mq.	Altezza m.	Piano
Cantina	6,00	9,00	0,2	1,80	2,70	semint.
Centrale ter.	5,00	6,00	0,2	1,20	2,70	terreno
Abitazione	76,00	90,00	1	90,00	2,20	ter. rialz.
Abitazione	76,00	90,00	1	90,00	2,20	primo
Balcone scop.	20,00	20,00	0,25	5,00	0,00	ter. rialz.
Balcone scop.	34,00	34,00	0,25	8,50	0,00	primo
	<b>Totale superficie convenzionale</b>			<b>196,50</b>		

Si precisa che il fabbricato di abitazione ha i seguenti locali interni:

- Piano terreno/rialzato: ingresso, camera/soggiorno, n. due camere, sgombero, bagno, balconi;
- Piano primo: ingresso, camera/soggiorno, n. due camere, sgombero, bagno, balconi;

**Bene N° 2** - Fabbricato agricolo e rurale con fini strumentali per l'agricoltura così formato:

Destinazione	Superficie netta mq.	Superficie lorda mq.	Coeff.	Superficie convenz. mq.	Altezza media m.	Piano
magazzino e accessori	48,00	59,00	1	59,00	2,70	terreno
capannone	258,50	277,50	1	277,50	3,75	terreno
tettoie	334,00	348,00	1	348,00	3,15	terreno
cortile azienda	475,00	475,00	0,1	47,50	0,00	terreno
	<b>Totale superficie convenzionale</b>			<b>732,00</b>		

Si precisa che il fabbricato agricolo ha i seguenti locali interni:

- Piano terreno: deposito, magazzino, rimessa, sgombero, capannone e tettoie.

## **TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI**

---

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono attualmente intestati a:

\*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*\* CF: \*\*\* proprietaria per 1/1;

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Il bene immobile descritti quale B.1 ad uso abitazione sono in discreto stato di manutenzione, non appaiono segni di degrado o di cattiva manutenzione apparenti, mentre per il bene immobile B.2 ad uso capannone agricolo con accessori e attualmente in disuso e in pessimo stato di manutenzione.

## **PARTI COMUNI E SERVITU'**

---

Il tecnico scrivente segnala che i beni descritti oggetto di stima quale i fabbricati formano un sol corpo e non si segnalano parti comuni con altri immobili. Si rileva inoltre che non vi sono servitù, usi civici, o livelli.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

---

### **1) DESCRIZIONE DEL BENE N.1**

L'immobile oggetto di valutazione ad uso abitazione si presenta in discrete condizioni statiche ed è agibile. Gli impianti sono a norma, con messa a terra, l'impianto di riscaldamento è con caldaia a legna e caldaia elettrica mista per l'acqua sanitaria. La

struttura dell'edificio è in cemento armato, con muratura in laterizio, manto di copertura in tegole, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Lo stabile internamente è ben sistemato con pavimenti in ceramica, servizi igienici completi di accessori, infissi esterni in legno e vetri camera, porte interne in legno come anche la scala interna a chiocciola di servizio.

### **1) DESCRIZIONE DEL BENE N.2**

Il fabbricato ad uso capannone per allevamento è formato in cemento armato per la struttura portante, con tamponamenti in blocchi cementizi e muratura di laterizio e sovrastante intonaco; il tetto è in legno con sovrastante copertura in lamiera con isolamento termico.

Impianto elettrico dall'analisi che si è potuto effettuare non appare a norma secondo le prescrizioni di Legge attuali. La pavimentazione è in battuto di cemento

Per quanto riguarda le tettoie in aderenza al fabbricato, sono sistemate su muricci a perimetro dal contorno irregolare e soprastante tetto in legno con travature e listelli, la copertura è realizzata con fogli di lamiera ondulata, come si nota dalla documentazione fotografica allegata. La pavimentazione è in battuto di cemento.

## **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

---

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato da parenti della sig. Cometto.

## **PROVENIENZA**

---

La provenienza dei beni descritti è la seguente:

**Bene N° 1 e n. 2** – Fabbricato di abitazione a Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 439 subalterno 1 e Fabbricato agricolo e rurale con fini strumentali per l'agricoltura Foglio 4 particella 439 subalterno 2 precedentemente descritti e 1°RC= € 260,29 (già ex Foglio 4 n. 56 e n. 191 quali Fabbricati Rurali) pervenuti con:

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Divisione Notaio \*\*\*in data 03/02/2010 Rep. 35318/6612 trascritto al Registro generale al n. 856 e particolare al n. 657 in data 05/02/2010;
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita Notaio \*\*\* data 03/02/2010 Rep. 35318/6612 trascritto al Registro generale al n. 857 e particolare al n. 658 in data 05/02/2010;

**Bene N° 3, n. 4 e 5** Così descritti: Foglio 4 particella 55; Foglio 4 particella 296; Foglio 8 particella 118, pervenuti con:

- Atto notarile pubblico – compravendita Notaio \*\*\*in data 20/10/2018 Rep. 198174/44606 trascritto al Registro generale al n. 7829 e particolare al n. 6000 in data 14/11/2018;

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

---

Le formalità che sono risultate in carico alla proprietà attuale, verificate in data 03/11/2023, sono le seguenti:

- Iscrizione – Ipoteca legale – derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore creditore ipotecario: Unione di banche italiane SPA Trascritto a Saluzzo il 29/01/2018 Reg. Gen. N. 719 Reg. Part. 77;
- Trascrizione – Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di liquidazione controllata Tribunale di Cuneo a favore della massa di Creditori liquidazione - Trascritto a Saluzzo il 22/09/2023 Reg. gen. N. 6373 Reg. Part. 5124;

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Gli immobili principali sono siti in zona agricola inseriti nel P.R.G.C. del comune di Rifreddo, adottato con Delibera n. 9 del 31/3/2009, e definiti nelle Norme Tecniche di attuazione quali art. 18 Zona Agricola e art. 20 Area Agricola A2 (aree agricole Collinari).

L'immobile rimanente, terreno di piccole dimensioni vicino alla strada Provinciale, è in zona di rispetto stradale come si nota dall'estratto del P.R.G.C. allegato.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

---

Dall'esame delle pratiche edilizie esistenti si espone elenco per gli immobili esistenti in via Mercalle.

- Concessione edilizia n. 32/87 del 27/05/1987 -ristrutturazione copertura della tettoia-
- Concessione edilizia n. 32/88 del 02/06/1988 – vasca raccolta acqua – pozzetto concimaia muro recinzione –
- Concessione edilizia n. 34/88 del 31/08/1988 – variante a C.E. n. 32/87-
- Concessione edilizia n. 70/88 del 23/11/1988 – sopraelevazione fabbricato –
- Concessione edilizia n. 11/90 del 22/01/1990 capannone e ampliamento abitazione –
- Autorizzazione abitabilità-usabilità del 28/03/1990 abitazione – capannone –
- Concessione edilizia n. 33/93 del 15/06/1993 – 1^ variante a C.E. n. 70/88 fabbricato abitazione;
- Concessione edilizia n. 15/94 del 26/05/1994 – 2^ variante fabbricato di abitazione -
- Comunicazione opere interne ex art. 26 in data 23/01/2001 prot. 252-
- Certificato di agibilità prot. 2409 del 13/08/2001
- Permesso di costruire n. 10/2010 del 29/06/2010 – rifacimento tetto capannone
- SCIA n. 14/2013 del 28/08/2013 riconversione azienda da vitelli a conigli –
- DIA n. 21/2015 del 13/08/2015 rifacimento dopo incendio –
- CIL – edilizia libera – prot. 2663 del 04/12/2015 opere interne abitazione –
- Certificato di agibilità in data 02/02/2016 - dopo incendio –



- Cila prot. N. 198 del 25/01/2018 – adeguamento concimaia e fossa liquami.

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. A piano terreno locale ad uso centrale termica delle dimensioni di mt. 2,60 x 2,10, descritto nell'allegato tecnico grafico;
2. Da elaborati tecnici e catastali mancano alcune finestre (non è stato possibile accedere vista la quantità notevole di materiali accatastati);
3. Modesta difformità lato sud sgombero con lato nord capannone;
4. Le finestre del lato sud del capannone sono state chiuse e tamponate con mattoni;
5. Il muro tra magazzino in aderenza con il fabbricato abitazione e lo sgombero è stato rimosso;
6. A piano terreno abitazione parte del muro soggiorno è stato rimosso;
7. A piano primo abitazione finestra lato nord/ovest ora è porta su balcone (la modifica è corretta sulla scheda catastale);
8. Difformità non sostanziali possono essere state omesse nella presente in quanto una parte dell'immobile è di difficile accesso.

Le piccole discrepanze interne emerse dal controllo dell'unità che a parere dello scrivente necessitano sia di variazione catastale di aggiornamento che di eventuale sanatoria per difformità oggettivamente non sostanziali ma sicuramente esistenti.

Lo scrivente precisa che per sanare le opere di cui al presente punto, i costi sono circa i seguenti: 1) Pratica edilizia consistente in: redazione di SCIA in sanatoria (rif. DPR 380/2001 - T.U. Edilizia), redazione elaborati grafici, relazione tecnica, calcoli e quant'altro occorra alla pratica in sanatoria. 1.a da definirsi - importo della sanzione/oblazione alla data attuale da verificarsi con il Comune di Rifreddo.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella specifica volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto

deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto non pare possibile intendere questo seppur teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Per quanto riguarda la variazione catastale con la modifica degli elaborati grafici con pratica Docfa e di eventuale tipo mappale per aggiornamento della mappa come prescritto, il costo dovrà essere definito in sede di redazione della pratica.

## **9. STIMA**

---

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì

di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è provveduto non in linea prettamente scientifica ma in generale a determinare una ricerca di segmento di mercato simile dei terreni fabbricabili oggetto di stima, proponendo un valore unitario il più possibile attendibile con gli aggiustamenti per le caratteristiche fisiche ed economiche del terreno oggetto di stima. Nella valutazione espressa il perito scrivente ha tenuto in debito conto quanto sopra espresso in particolare anche la situazione economica attuale del mercato immobiliare. Il valore unitario è stato determinato con la ricerca e informazioni di mercato presso agenzie immobiliari per il mercato della zona e dai dati tecnici rilevati dagli Uffici Comunali.

**Bene N° 1** – Fabbricato di abitazione ubicato a Rifreddo (CN) - Via Mercalle 2.

Appartamento al piano terreno e primo in fabbricato a due piani, ad uso abitazione, con a piano terreno locali ad uso cucina, ingresso e soggiorno, due sgomberi un WC e balconi; a piano primo: tre camere, WC, sgombero. Identificato al catasto Fabbricati – Foglio 4, Part. 439, Sub.1, Categoria A/3 Classe 3, consistenza vani 8 Piano S1-t-1°. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione. Pertanto il valore che viene

esposto tiene anche conto dei predetti fattori sia intrinseci che estrinseci, della posizione e vicinanza a servizi pubblici e negozi eccetera, che sono poco distanti dall'immobile, seppur che l'immobile è vicino alla strada pubblica, ma già distante dal centro abitato.

Il valore unitario pertanto viene stabilito dallo scrivente quale € 500/mq. Pertanto la valutazione del Bene n. 1 con superficie convenzionale di mq. 196,50 è pari a € 88.425,00.

**Bene N° 2** - Fabbricato agricolo e rurale con fini strumentali per l'agricoltura così formato:

Capannone agricolo ad uso stalla al piano terreno in fabbricato, con annesse tettoie, magazzini e accessori.

Identificato al catasto Fabbricati – Foglio 4, Part. 439, Sub. 2, Categoria D/10;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il capannone ad uso ex stalla ha una situazione di mancata manutenzione, dato fatto dello stato di abbandono. Pertanto il valore che viene esposto tiene anche conto dei predetti fattori sia intrinseci che estrinseci, della posizione e vicinanza a servizi pubblici ecc, che sono a qualche chilometro dall'immobile, seppur che l'immobile è

vicino alla strada pubblica.

Non si sono riscontrati immobili comparabili per tipologia o caratteristiche nella zona in cui insiste l'immobile, perciò si sono tenuti in conto i valori immobiliari di stato in vendita di immobili simili.

Il valore del locale ad uso capannone/stalla, tettoie e accessori viene stabilito in € 100 al mq. Formante un sol corpo, tenuto in debito conto lo stato attuale di conservazione e il mixer di destinazione capannone e tettoie; pertanto la valutazione del Bene n. 2 con superficie convenzionale di mq. 732,00 è pari a € 73.200. Preciso inoltre che il valore fiscale derivante dall'applicazione della rendita catastale pari a € 1178,00 e coefficiente moltiplicatore pari a 65, rende il risultato pari a € 76.570, il quale considera l'immobile in condizioni ordinarie. La differenza con la valutazione espressa è data anche dalla situazione attuale di manutenzione.

**Bene N°3** – Terreno agricolo nelle vicinanze dei fabbricati descritti in precedenza

Identificato al catasto terreni – Foglio 4, Part. 55, seminativo classe 2<sup>a</sup> di mq. 766

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Non avendo a disposizione parametri analitici di riferimento, quali importi di affitto o altri parametri tecnici diretti e ragionevolmente corretti il tecnico scrivente ritiene che da informazioni assunte il predetto terreno complessivo particella 55 avrebbe un valore di mercato non superiore a € 10.000 per giornata piemontese, nella situazione

in cui si trova attualmente, tenendo conto della sistemazione del fondo, posizionamento, ubicazione e orientamento:  $10.000/3.810 = \text{€}/\text{mq}$  2,60 complessivi, a mio parere congruo.

Pertanto la valutazione del Bene n. 3 con superficie di mq. 780,00 è pari a € 2.028,00.

**Bene N°4** – Terreno agricolo nelle vicinanze dei fabbricati descritti in precedenza

Identificato al catasto terreni – Foglio 4, Part. 296, seminativo classe 2<sup>a</sup> di mq. 766

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Non avendo a disposizione parametri analitici di riferimento, quali importi di affitto o altri parametri tecnici diretti e ragionevolmente corretti il tecnico scrivente ritiene che da informazioni assunte il predetto terreno complessivo particella 55 avrebbe un valore di mercato non superiore a € 10.000 per giornata piemontese, nella situazione in cui si trova attualmente, tenendo conto della sistemazione del fondo, posizionamento, ubicazione e orientamento:  $10.000/3.810 = \text{€}/\text{mq}$  2,60 complessivi, a mio parere congruo.

Pertanto la valutazione del Bene n. 4 con superficie di mq. 766,00 è pari a € 1.991,60 che si arrotonda a € 2.000,00.

**Bene N°5** – Terreno agricolo nelle vicinanze dei fabbricati descritti in precedenza

Identificato al catasto terreni – Foglio 8, Part. 118, seminativo classe unica di mq. 20

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Non avendo a disposizione parametri analitici di riferimento, quali importi di affitto o altri parametri tecnici diretti e ragionevolmente corretti il tecnico scrivente ritiene che da informazioni assunte il predetto terreno complessivo particella 55 avrebbe un valore di mercato non superiore a € 10.000 per giornata piemontese, nella situazione in cui si trova attualmente, tenendo conto della sistemazione del fondo, posizionamento, ubicazione e orientamento:  $10.000/3.810 = \text{€/mq } 2,60$  complessivi, a mio parere congruo.

Pertanto la valutazione del Bene n. 5 con superficie di mq. 20,00 è pari a € 52,00.

## 11. RIEPILOGO VALORI STIMATI

---

I valori della stima dei fabbricati come precedente descritti sono:

**Bene n. 1** = fabbricato abitazione = € 88.425,00

**Bene n. 2** = fabbricato agricolo = € 73.200,00

**Bene n. 3** = terreno agricolo = € 2.028,00

**Bene n. 4** = terreno agricolo = € 2.000,00

**Bene n. 5** = terreno agricolo = € 52,00

Valore finale di stima = € 165.705,00 che si arrotonda per difetto a **€ 165.700,00** diconsì

Euro centosessanta cinquemila settecento

Assolto il proprio mandato, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Saluzzo, li 16 novembre 2023

Il tecnico incaricato

Geom. Rimonda Dario Antonio



### **ELENCO ALLEGATI:**

- Visure e schede catastali -
- Estratti di mappa
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico
- Estratto P.R.G.C.
- Vista Aerea
- Documentazione fotografica
- Disegni progettuali comunali – situazione attuale
- Aggiornamento situazione attuale parte piano terreno abitazione
- Visura ipotecaria – formalità pregiudizievoli;