

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

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

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

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

[omissis]

GIRAUDO RAIMONDO (1/2 Proprietà)

LOTTO N.19

VIA CERESA N.1 (ex. N.c.192) - PEVERAGNO (CN)

Fabbricato civile con locali annessi e giardino

(abitazione attuale sig. Raimondo)



i beni immobili che costituiscono il LOTTO N. 19 riguardano un area verde che limitrofa al fabbricato ad uso civile abitazione che si eleva su 3 piani fuori terra (compreso il sotto tetto in parte usato come abitativo) oltre ad un piano interrato. Al piano interrato e piano terreno vi sono i locali deposito, locale tecnico, autorimessa e cantina mentre al piano Primo si sviluppa la zona abitativa con soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, un disimpegno all'ingresso e un ampio terrazzo scoperto. Al piano secondo/sotto tetto una parte è stata lasciata al grezzo e collocato un boiler dell'acqua calda elettrico mentre una parte è stata riqualificata creando un'ampia camera da letto (non autorizzata e nemmeno rappresentata graficamente a catasto il piano sotto tetto). L'edificio presenta carenti opere di manutenzione straordinaria, non vi è un impianto termico, la caldaia presente è obsoleta e risulta staccata dall'impianto stesso. Gli ambienti vengono riscaldati da stufe in ghisa. Attorno al fabbricato, oggetto di perizia, sono presenti altri fabbricati-depositi e aree cortilizie (part. 739, 470, 297) ma questi beni non fanno parte della perizia.

- **CONFINI del lotto intero (Part.472, 465)“:**

NORD: Strada Via Ceresa EST: Part. 296,309 SUD: Part. 474. OVEST:
Part. 739, 297,

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

Zona E - Area agricola produttiva - Art. 23. Vincoli: I classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, Art. 36.



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI DISTINTI PER LOTTO

(A - 3: VISURE CATASTALI E PLANIMETRICHE)

[omissis]

- LOTTO n. 19 _ Abitazione, Via Ceresa 1 Peveragno (CN)

LOTTO	BENE IMM. N.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consistenza	Sup.Cat. mq.	Cl.	Rendita	Tipologia
19	47	4	465	/	/	Prato Irr.	1.471	2	R.D. 10,48 € R.A. 7,22 €	Terreno
	48	4	472	/	A7	7 vani	297 mq	1	686,89 €	Fabbr. civile piano S1, T, 1
PROPRIETA' DEI BENI INERENTI AL LOTTO 19: GIRAUDO RAIMONDO, PROPRIETA' 1/2 Regime comunione dei beni										
CORRISPONDENZA CATASTALE :										
Bene N. 47: SI Bene N. 48: NO , al piano Interrato non è presente la rampa e accesso dall'esterno; nel disimpegno è presente una scala che porta al piano superiore, sottotetto abitato e tale piano non è indicato nella planimetria catastale.										



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

6. TITOLARITA' NEL VENTENNIO

(A - 4: trascrizioni provenienze)

[omissis]

GIRAUDO RAIMONDO (1/2 Proprietà)

LOTTO N.19

VIA CERESA N.1 (ex. N.c.192) - PEVERAGNO (CN)

Fabbricato civile con locali annessi e giardino (abitazione attuale sig. Raimondo)

Con riguardo agli accertamenti effettuati telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Pubblicità Immobiliare di Cuneo con ultimo aggiornamento al 15/04/2020 si è in grado di ricostruire le vicende ventennali degli immobili distinti per lotti e ubicati presso il condominio, come segue:

La proprietà risale oltre il ventennio da parte della moglie del soggetto oggetto della procedura fallimentare. Telematicamente non è estata pervenuta la provenienza antecedente al 1992 in cui si evince che l'immobile era già di comproprietà tra il soggetto ricadente nella procedura fallimentare e sua moglie.



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(A - 5: VISURE IPOTECARIE)

[omissis]

GIRAUDO RAIMONDO (1/2 Proprietà)

LOTTO N.19

VIA CERESA N.1 (ex. N.c.192) - PEVERAGNO (CN)

Fabbricato civile con locali annessi e giardino (abitazione attuale sig. Raimondo)

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

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

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.



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

8. DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI ONERI E SERVITU'

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

[omissis]

GIRAUDO RAIMONDO (1/2 Proprietà)

LOTTO N.19

VIA CERESA N.1 (ex. N.c.192) - PEVERAGNO (CN)

Fabbricato civile con locali annessi e giardino (abitazione attuale sig. Raimondo)

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

I VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Dopo una ricerca telematica dell'atto di provenienza, in data 15/04/2020, non sono state rilevate servitù o diritti da riportare. Si vuole però precisare che ad oggi, all'interno della recinzione che include il LOTTO N. 19, vi sono unità immobiliari non facenti parte della perizia perché di proprietà della moglie esterna alla procedura fallimentare. Pertanto la particella 297 e 739 sono escluse dalla procedura fallimentare e dalla perizia e sarà opportuno, in caso di vendita, che l'acquirente ne sia a conoscenza.

- **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 Peveragno in data 12 Giugno 2020 e a seguito del sopralluogo avvenuto in data 27 Gennaio 2020. Dalle pratiche edilizie recuperate in comune di Peveragno si evince che vi sono delle difformità edilizie tra la situazione reale e quanto concessionato dal Comune stesso per quanto riguarda la rampa non presente verso il locale interrato; la scala e quindi l'abitabilità del sotto tetto in cui vi è una camera da letto.

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



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

--	--	--	--

10. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI DISTINTI PER LOTTO

[omissis]

LOTTO n. : 19	FABBRICATO CIVILE - VIA CERESA 192, PEVERAGNO -
ALLOGGIO AL PIANO 1° + AUTORIMESSA	<p>Pavimenti: Piastrelle Gres porcellanato</p> <p>Rivestimenti interni: pareti tinteggiate</p> <p>Rivestimenti esterni: fabbricato lasciato rasato a grezzo color cemento.</p> <p>Serramenti esterni: sono presenti gli infissi in legno con doppia vetrocamera. Persiane (scuri) in legno</p> <p>Serramenti interni: porte interne in legno.</p> <p>Impianto idrico-sanitario: Impianto realizzato con la riqualificazione del fabbricato nel 1979.</p> <p>Impianto elettrico: Impianto realizzato con la riqualificazione del fabbricato nel 1979 ad oggi obsoleto.</p> <p>Gas: Arrivo del Gas Metano</p> <p>Impianto di riscaldamento, raffrescamento e circolo dell'aria: Impianto riscaldamento con caldaia staccato, obsoleto. Riscaldamento tramite stufette a legna in alcuni ambienti della casa.</p> <p>Impianti per l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili: Non presente.</p> <p>Impianto TV: Antenna Tv</p> <p>Ascensore: /</p> <p>Fognatura: fossa biologica</p>



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

Stato conservativo:

Il fabbricato risulta carente di manutenzione ordinaria/straordinaria; l'impianto di riscaldamento è ormai obsoleto e quindi vi sono stufette a legna che scaldano gli ambienti. Il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria sull'intero fabbricato.

11. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

(A - 9: PRATICHE EDILIZIE)

[omissis]

GIRAUDO RAIMONDO (1/2 Proprietà) VIA CERESA N.1 (ex. N.c.192) - PEVERAGNO (CN) <u>Fabbricato civile con locali annessi e giardino (abitazione attuale sig. Raimondo).</u>		
LOTTO N.	RIFERIMENTO PRATICA	IDENTIFICATIVO N.
19	CONCESIONE EDILIZIA N. 85/1979 - Ristrutturazione abitazione rurale	Prot.n. 1173 del 27/04/1979



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

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	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	
	3	[REDACTED]		[REDACTED]	
	4	[REDACTED]		[REDACTED]	
	5	[REDACTED]		[REDACTED]	
	6	[REDACTED]		[REDACTED]	
	7	[REDACTED]		[REDACTED]	
2	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	2	[REDACTED]		[REDACTED]	
3	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	
4	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	
5	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	
6	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	
7	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	
8	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38

Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

	■	██████████		██████████	■
	■	██████████		██████████	■
	■	██████████		██████████	■
■	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
■	■	██████████	██████████	██████████	■
■	■	██████████	██████████	██████████	■
■	■	██████████	██████████	██████████	■
■	■	██████████	██████████	██████████	██████████
■	■	██████████	██████████	██████████	██████████
■	■	██████████	██████████	██████████	■
■	■	██████████	██████████	██████████	██████████
■	■	██████████	██████████	██████████	██████████
■	■	██████████	██████████	██████████	██████████
■	■	██████████	██████████	██████████	■



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38

Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

■	■	████████████████████	██████████	████████	██████████
	■	██████████		████████	█
	■	██████████		████████	█
	■	██████████		████████	█
■	████████	██████████	██████████	██████████	██████████
■	■	████████████████████		████████	██████████
	■	████████████████████	██████████	██████████	█
	■	██████████		██████████	█
	■	██████████		██████████	█
■	■	████████████████████	██████████	██████████	██████████
	■	████████████████████	██████████	██████████	██████████
■	█	██████████	██████████	██████████	█
	█	██████████	██████████	██████████	█
	█	██████████	██████████	██████████	█
	█	██████████	██████████	██████████	█
■	█	██████████	██████████	██████████	█
	█	██████████	██████████	██████████	█
	█	██████████	██████████	██████████	█
	█	██████████	██████████	██████████	█
■	■	██████████	██████████	██████████	█



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

14. VALORE ATTUALE E SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI DISTINTI PER LOTTO

(A - 11: VALORI IMMOBILIARI)

PREMESSA PER TUTTI I LOTTI

Con riguardo al sopralluoghi eseguiti, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, all'ubicazione nonché alla sua esposizione, avendo potuto visionare le unità immobiliari nel modo migliore possibile e tenendo conto delle caratteristiche riscontrate, con riferimento alla superficie commerciale sopra indicata e calcolata, lo scrivente ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima secondo la norma UNI 11612 del 2015 su elementi oggettivi e da fonti ufficiali, giustificabili, considerando un valore medio di mercato della zona in cui è ubicato il bene immobile. I parametri di riferimento, OMI e Borsino Immobiliare sono stati rilevati in data 06/04/2020.



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

VALORI MEDI INDIVIDUATI PER CIASCUN LOTTO

LOTTO N. 19			
ABITAZIONE E TERRENO - Via Ceresa 1, PEVERAGNO			
TIPOLOGIA BENE	Valori medi - OMI	Valori medi - BORSINO IMMOBILIARE	VALORE MEDIO RICAVATO
ABITAZIONE	875,00 €/mq	759,00 €/mq	817,00 €/mq
AUTORIMESSA	550,00 €/mq	451,00 €/mq	500,00 €/mq
LOC. DEPOSITO	400,00 €/mq	400,00 €/mq	400,00 €/mq
TERRENO giardino	Annesso alla casa	Annesso alla casa	Annesso alla casa

CALCOLO DELLE SUPERIFICI DEGLI IMMOBILI

PER CIASCUN LOTTO

Si precisa che i coefficienti valutativi ricavati riguardano la situazione manutentiva degli ambienti, delle tecnologie presenti, dell'esposizione, comodità ai servizi. Nella tabelle sottostanti vengono anche indicate approssimativamente le spese degli adeguamenti l'istruttoria del professionista per quanto è stato possibile

LOTTO N. 19					
ABITAZIONE E TERRENO - Via Ceresa 1, PEVERAGNO					
TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEF. VALUTATIVO	SPESE ADEGUAMENTI	VALORE €/MQ	VALORE IMMOBILIARE
ABITAZIONE + LOC.DEP.+ ACCESSORI Sub. (1)	300,00 MQ	0.98	3.000 €	817,00 €/MQ	$(300 \text{ mq} \times 0.9 \times 817 \text{ €/mq}) =$ 220.000,00 €



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

TERRENO Giardino	1.471 MQ	0.9 con passaggio	/	A corpo annesso al fabbricato	20.000,00 €
TOTALE VALORE LOTTO 19 approssimato a:					240.000,00 €
Quota in vendita: 1/2 Proprietà					120.000,00 €

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



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

16. ALLEGATI

ALLEGATO RIASSUNTIVO A

1. VERBALI SOPRALLUOGHI
2. P.R.G.C. / C.D.U.
3. VISURE CATASTALI E PLANIMETRICHE
4. TRASCRIZIONI PROVENIENZE
5. VISURE IPOTECARIE
6. REGOLAMENTO CONDOMINIALE - GESTIONE SPESE
7. CONTRATTI DI LOCAZIONE
8. RELAZIONE FOTOGRAFICA
9. PRATICHE EDILIZIE
10. A.P.E.
11. VALORI IMMOBILIARI
12. TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DEI LOTTI

Vicoforte, lì 27/10/2020

C.T.U.

Arch. Giacomo Rellecke Nasi