

**GEOSTUDIO**  
 di ARIAUDO G. & MINA L.  
 GEOMETRI ASSOCIATI -Studio Tecnico-  
 SAVIGLIANO, Via Togliatti 8 -CN-  
 P.IVA 02427580044 –  
 Tel.0172/715899 fax. 0172.751360

## TRIBUNALE CIVILE DI CUNEO

FALLIMENTO N.22/2018

“  
 con sede in Mondovì Frazione Pogliola Via Cuneo, 23, nonché dei soci  
 illimitatamente responsabili  
 ”

Giudice Delegato dott.ssa N. FIORELLO'

Curatore Fallimentare Dr.ssa Monica GARRO

Dottore Commercialista  
 con studio in 12100 Cuneo, Corso Nizza, 22

STIMA SOMMARIA

**PATRIMONIO IMMOBILIARE**  
 E DEI DIRITTI REALI ACQUISITI AL FALLIMENTO DELLA DITTA

“  
 con sede in Mondovì Frazione Pogliola Via Cuneo, 23,  
 nonché dei soci illimitatamente responsabili  
 ”

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**  
 Iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Cuneo al N. 2313  
 Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96  
 Esperto Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014  
 c.f.RDAGR872B20I470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Togliatti, 8  
 telefono 0172.71.58.99  
 cellulare 348.26.58.630  
 fax 0172.75.13.60  
 email: [gf.ariaudo@libero.it](mailto:gf.ariaudo@libero.it)  
[giorgio.ariaudo@geopec.it](mailto:giorgio.ariaudo@geopec.it)

Savigliano li, 22/01/2019

**Lotto 4**  
**“camera”**  
**Rocca de Baldi**

## INTRODUZIONE

Il sottoscritto **ARIAUDO geometra Giorgio**, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Cuneo al n. 2313, nonché Consulenti Tecnico del Tribunale di Cuneo al n. 59/96, esperto valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014, con studio in Savigliano, Via Togliatti, 8 (tel 0172.715899) a seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice delle procedure dott.ssa F. Natalia in data 19/07/2018, relativamente alla procedura n FALLIMENTO N.22/2018, "████████████████████" con sede in Mondovì Frazione Pogliola Via Cuneo, 23, nonché dei soci illimitatamente responsabili "████████████████████" **relativamente alla stima sommaria dei Beni Immobili acquisiti all'attivo della procedura**, visto lo scarso valore commerciale dei beni, al fine di un miglior contenimento dei costi di procedura la stima sommaria viene elaborata in modalità "DESKTOP".

Non è stata effettuata alcuna visita/sopralluogo all'immobile, le verifiche effettuate sono di tipo indiretto, ove possibile, della documentazione fornita dal committente, utilizzando a titolo di esempio, i siti internet di mappa per l'ubicazione, o i portali e i data base immobiliari per effettuare le indagini di mercato, allo stesso modo non si sono effettuate indagini ipo-catastali, conformità urbanistico-edilizia-catastale, e PRGC.

Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, riferisce di seguito la propria valutazione che si era riservato in sede di redazione di inventario.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE

COMUNA DI ROCCA DE BALDI

- "████████████████████" \* (1) Proprietà per 1/1
- Fg 35 Part. 18 Sub 5 Cat. A/4 Classe 2 Cons.za 1 vano, Sup. 56 mq Rendita Euro 12,91  
Indirizzo VIA CAVE n. 162 piano: 1;

*nb: COSTITUZIONE del 21/04/1994 protocollo n. 260700 in atti dal 02/08/2002 COSTITUZIONE (n. 1210.1/1994)*

CONSISTENZA				
Destinazione	Parametro	Sup. catastale	Coefficiente	Valore reale/potenziale
camera	sup.lorda reale	56,00	1,00	56,00
	<b>Sup. lorda reale</b>	<b>56,00</b>		<b>56,00</b>

### Georeferenziazione:

Latitudine: 44.4234201

Longitudine: 7.7611747

### CONFINI da nord rispetto a mappa catastale

Aderenza altre UI su 3 lati, viabilità pubblica sul restante lato

## VALUTAZIONE

### Definizioni

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, come definiti dalla normativa UNI 11612/2015 e UNI 11558/2014, nonché nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, da quanto riportato da Banca D'Italia e dalle Linee Guida ABI.

Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà, dove per valore di mercato si intende : l'importo stimato al quale un immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Vista la tipologia del bene in esame si è ricorso in particolare al metodo del confronto di mercato (o Market Comparison Approach), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Prezzi di riferimento a seguito dell'indagine svolta sul segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima sommaria :

- Appartamenti messi sul mercato a prezzi variabili da 300 a 400 euro/mq

**Cautelativamente trattandosi di una sola camera, priva di bagno, all'interno di un più ampio complesso residenziale in scarso stato d'uso, si ritiene opportuno assegnare al bene in esame una cifra unitaria pari a 150 euro/mq.**

VALUTAZIONE				
ID	Immobile	Valore reale/potenziale	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
FG 35 part 118 sub 5	camera	56,00	150,00	8.400,00
<b>TOTALE</b>		<b>56,00</b>		<b>8.400,00</b>

*Giudizio sul grado di commerciabilità: Inesistente/Basso*

*Tempo di assorbimento da parte del mercato Immobiliare: mesi >24*

### Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese in evase, per assenza di garanzia per vizi ad oggi non rilevati del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per servitù, vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria in arrotondamento:

$$€ 8.400 - 15\% = € 7.160,00$$

**Valore quota 1/1 che si arrotonda a**

**€ 7.160,00**

Euro settemilacentosesanta,00

# SCHEDA CATASTALE

Data presentazione: 21/04/1994 - Data: 07/12/2018 - n. T100687 - Richiedente: RDAGRG72B20I470B

MODULARIO  
F. no. rend. 497

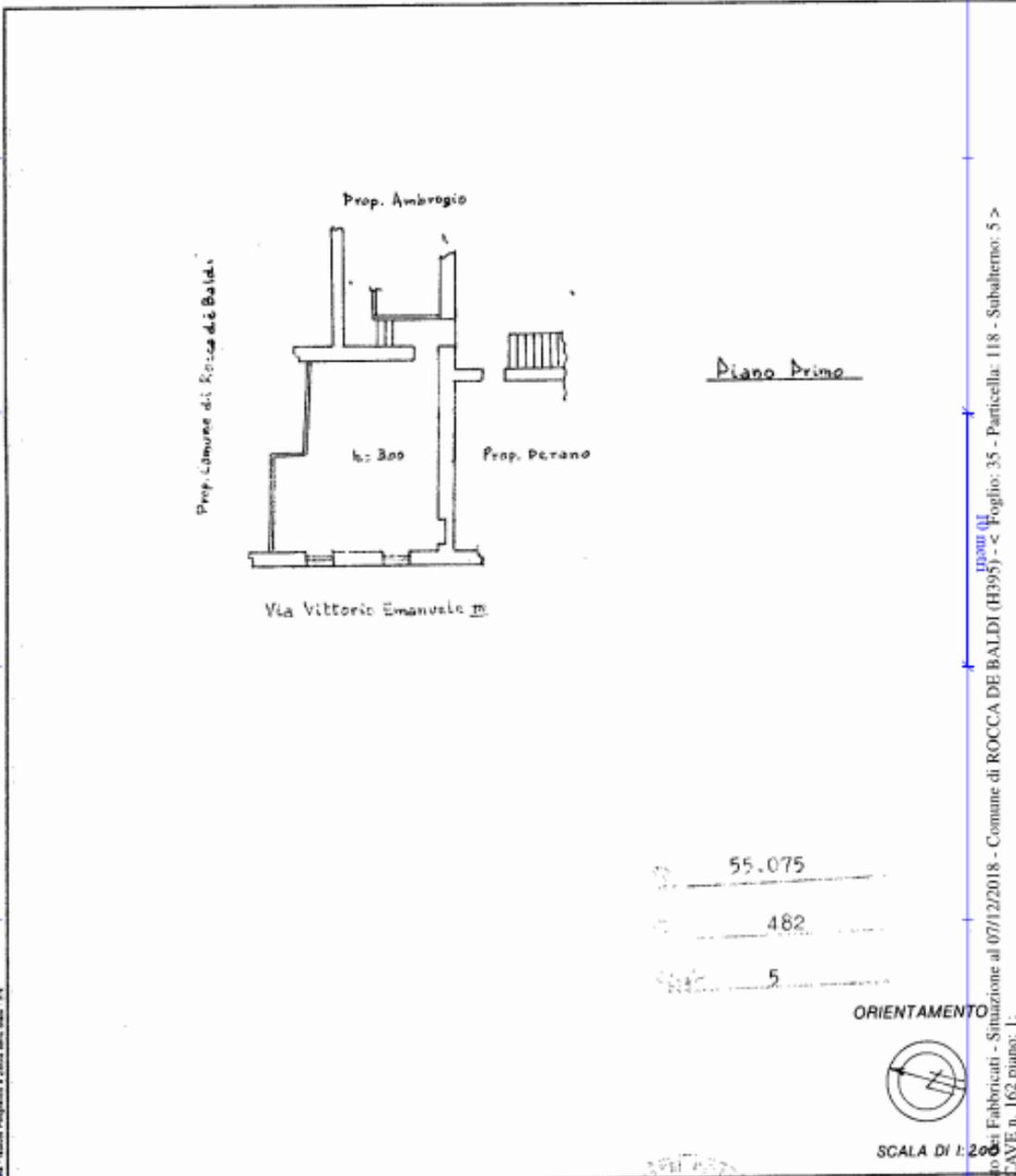


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**350**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rocca de Baldi via Vittorio Emanuele III civ. 23



55.075  
482  
5

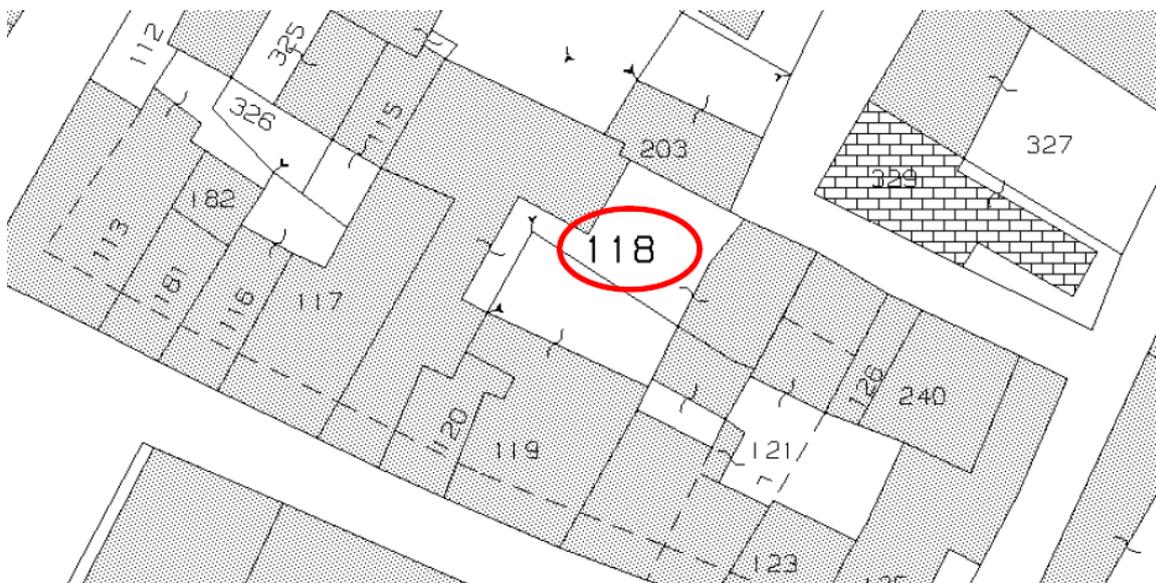
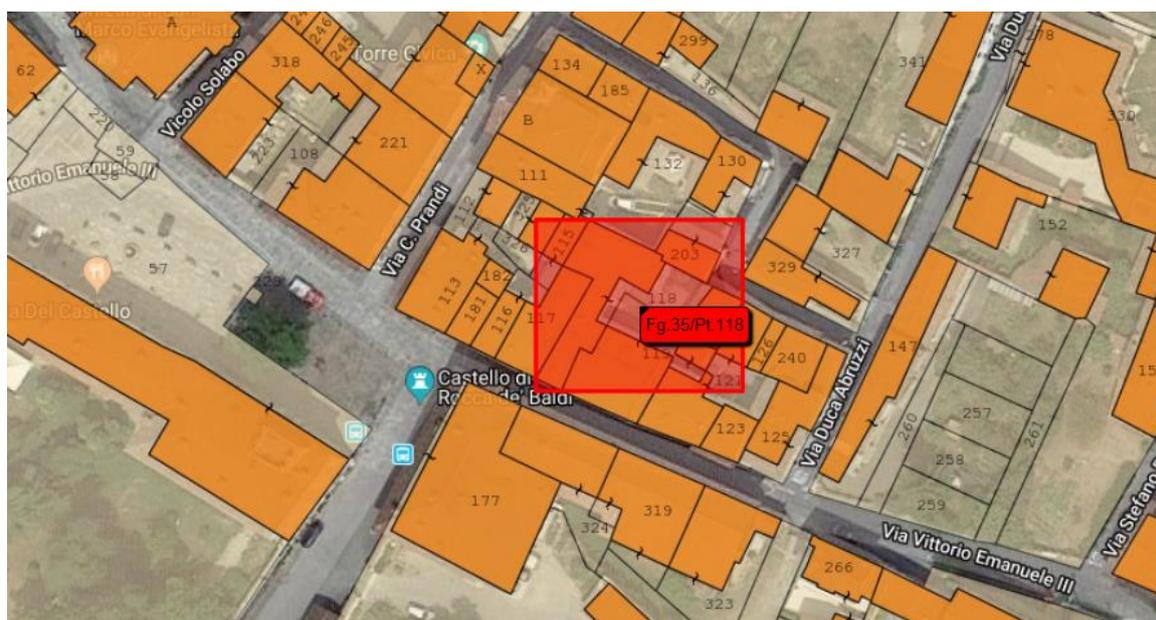
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto di Fabbricati - Situazione al 07/12/2018 - Comune di ROCCA DE BALDI (H395) - < Foglio: 35 - Particella: 118 - Subalterno: 5 >  
VIA CAVE, n. 162 piano: 1;

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geom. VIARA ANTONIO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima variazione <input type="checkbox"/>		
Data presentazione: 21/04/1994 - Data: 07/12/2018 - n. T100687 - Richiedente: RDAGRG72B20I470B		
Totale schede: 35 L. Formato di acquisizione: A4(210x297) C. Formato stampa: 052 A4(210x297)		
n. 118 sub 5	data 16/4/94 Firma <u>Leandro...</u>	

**MAPPA CATASTALE****FOTO AEREA**

Distinti saluti

Savigliano li 22/01/2019

Il tecnico Geom Giorgio Ariaudo

