

**TRIBUNALE DI CUNEO**

*Sezione Fallimentare*

Fallimento num. **07/2020**

[REDACTED]

Curatore: **Dott. Enrico Daniele**

-----

**RELAZIONE di STIMA**

**VILLA nel comune di BENE VAGIENNA**

**Premesse**

Il sottoscritto geometra Adriano Renaudi, libero professionista con studio tecnico in [REDACTED] è stato nominato perito estimatore dal dott. Enrico Daniele, Curatore della procedura in epigrafe.

La presente stima è relativa all'immobile con destinazione abitativa sita nel comune di Bene Vagienna indicato quale LOTTO 2

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Esaminati gli atti, la documentazione tecnica ed edilizia, ed a seguito delle visure presso l'Agenzia del Territorio per aggiornamenti, lo scrivente con sopralluogo visitava l'immobile rilevando i dati necessari per procedere nella stima, ponendosi nelle condizioni di esporre in ordine a:

- a) Individuazione e descrizione del bene (pag. 2)
- b) Situazione Edilizia / Urbanistica (pag. 7)



- c) Identificazione catastale, elencazione dei beni componenti il lotto e quota (pag. 8)
- d) Stato di possesso degli immobili (pag. 10)
- e) Formalità da cancellare e vincoli (pag. 11)
- f) Provenienza (pag. 13)
- g) Attestato di prestazione energetica (pag. 13)
- h) Criterio di stima e valutazione (pag. 13)

## LOTTO 2

### a) Individuazione e descrizione del bene

Immobile ad uso abitativo, accessori ed area di pertinenza in Bene Vagienna



Il lotto è formato da un fabbricato, con area di pertinenza, nel concentrico del comune di Bene Vagienna, in via XXV aprile, con la quale confina. L'edificio è composto dai piani: sotterraneo, terreno, primo e secondo.

Su tratta di una costruzione realizzata alla fine degli anni 1970 e successivamente ampliata e ristrutturata, a seguito del rilascio di titoli abilitativi negli anni 1998, 1999 e 2002.



Sintesi caratteristiche costruttive

Struttura: calcestruzzo e laterizio armato in opera

Manto di copertura: tegole in laterizio

Facciata: rifinita con intonaco e tinteggiatura

Recinzione: in muratura lato strada e cancellata su zoccolo lato cortile, in parte fabbricato su confine

Area esterna di pertinenza: pavimentata in pietra e in parte tenuta a giardino





Impianti: le due unità sono ad uso abitativo e dotate di impianti termico, elettrico ed idrosanitario;

Serramenti: pvc/alluminio e dotati di vetrocamera

Pavimenti: in parte in clinker in parte in marmo e palchetto in legno nel disimpegno zona notte e camera al piano secondo.

Stato di manutenzione buono, il piano secondo è di recente sistemazione (vedasi doc. fotografica che segue).



*Particolare interno piano primo*





*Particolare interno piano secondo*



*Particolare esterno*



*Interno autorimessa*



Composizione

Piano sotterraneo: locali ad uso cantina

Piano terreno: ingresso, vano scala, locali di sgombero, autorimesse, cantina, servizio, altro vano scala, disimpegni e centrale termica.

Piano primo: soggiorno, cucina, disimpegni, due bagni, due camere, vano scala, terrazza e balconi.

Piano secondo: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno e cabina armadio, centrale termica, ripostiglio, balconi.

Di fatto, se pur catastalmente risulti ancora una sola unità immobiliare, il bene consta di due unità abitative; una al piano primo, una al secondo con accessori.

Superficie commerciale

La superficie commerciale, al lordo dei muri perimetrali e considerato il 30% delle superficie di balconi e terrazze, 25% degli accessori/sgombero al piano terreno e delle cantine al piano interrato, è stata determinata ed arrotondata in:

*piano interrato*: mq. 32 x 25% =.....mq. 8

*piano terreno*: autorimesse.....mq. 110

accessori mq. 238 x 25% =.....mq. 60

*piano primo*.....mq. 210

*piano secondo*.....mq. 177,50

Confinanti del lotto: Via XXV aprile a due lati, particelle 92, 3 stesso foglio



**b) Situazione Edilizia / Urbanistica**

Per la costruzione del fabbricato sono stati rilasciati, dal Comune di Bene Vagienna, i seguenti titoli abilitativi:

- *Concessione per l'edificazione in data 30.12.1077 - pratica edilizia num. 52/77*
- *Concessione Edilizia num. 9/98 del 28.01.1998 per ampliamento fabbricato di civile abitazione*
- *Concessione Edilizia num. 9/99 del 03.02.1999 per variante alla concessione 9/98*
- *Concessione Edilizia num. 16/02 del 12.04.2002 per costruzione di fabbricato ad uso autorimessa e deposito; variante 1*

Per le concessioni 9/98 e 9/99 è stata depositata dichiarazione di ultimazione lavori protocollata il 1.03.02; non risulta fornito certificato di agibilità.

**Precisazioni circa la commerciabilità del bene**

In merito alle dichiarazioni previste per l'esistenza dei titoli abilitativi il fabbricato è commerciabile. In relazione alla regolarità edilizia, considerato anche quanto richiesto ad esempio per l'accesso ai recenti "bonus" si precisa che non è possibile, da parte dello scrivente, accertare la piena e perfetta conformità se non a fronte di un dettagliato rilievo (piante sezioni prospetti) con restituzione comparazione con elaborati approvati. Prestazioni che, se necessarie, potranno essere effettuate per via indicazione dei relativi costi. Costi che esulano dalle ordinarie verifiche e stime.



Sono comunque esistenti pratiche edilizie e varianti, puntualmente depositate, di cui si allega copia degli elaborati grafici.

Inoltre le opere sono state svolte sotto la direzione lavori dell'ing. [REDACTED] di Bene Vagienna (come da dichiarazione di inizio lavori) il quale ha sottoscritto anche la dichiarazione di fine lavori.

***c) individuazione catastale (planimetria non conforme)***

Comune di **Bene Vagienna**

Catasto dei fabbricati

-\*\*Foglio **50** particella **122** A/7 cl 2 vani 13 rendita € 1.974,23

Indirizzo via XXV aprile, piano S/T-1-2

Altre porzioni ancora intestate a [REDACTED] ma escluse dal lotto destinate a pubblica strada/parcheggio

-\*Foglio **50** particella **233** area urbana mq. 16

Indirizzo via XXV aprile n. 8, piano T

-\*Foglio **50** particella **234** area urbana mq. 2

Indirizzo via XXV aprile n. 8, piano T

Intestazione

- [REDACTED] proprietà per  
1/1

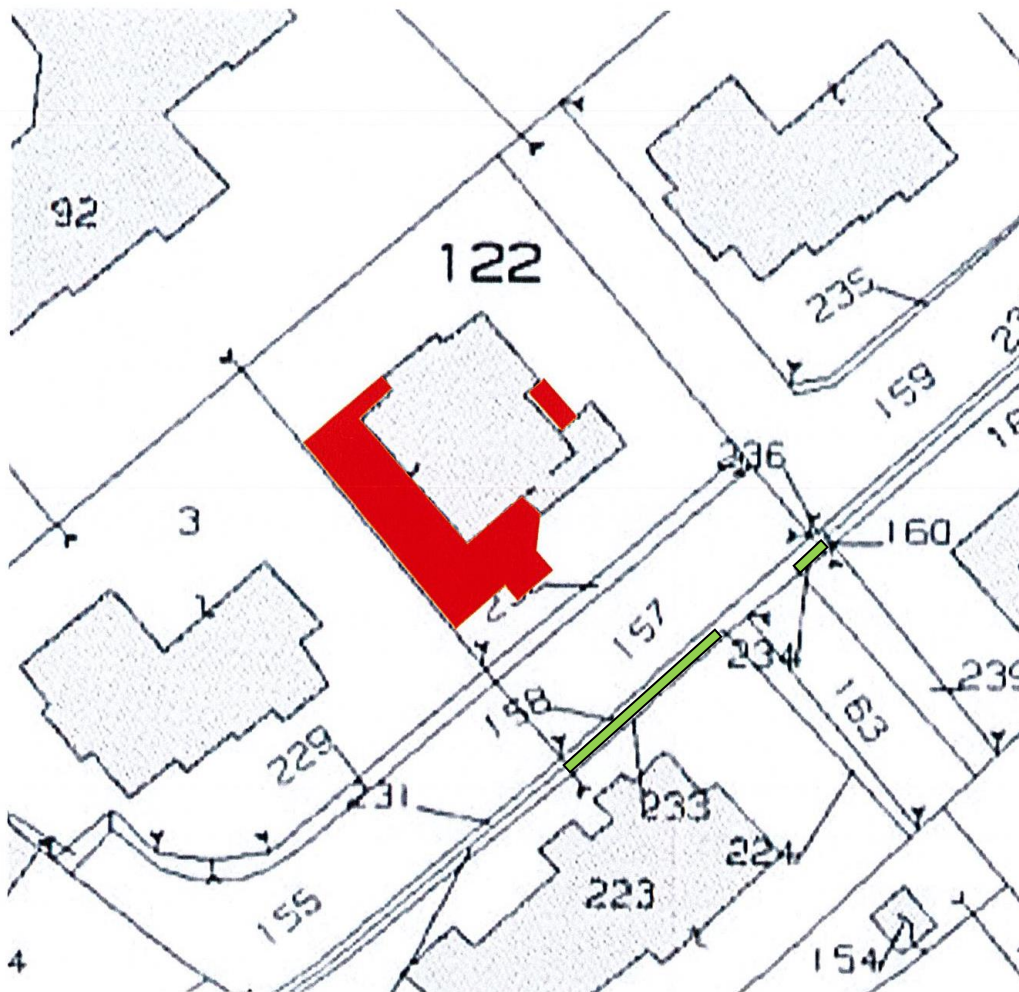
Catasto Terreni

-Foglio **50** particella **122** Ente Urbano are 9,14



\*\* dal confronto tra la planimetria depositata in catasto e la situazione reale **non risulta esserci conformità catastale**. La planimetria risale al 01.97.1986 e dev'essere aggiornata con la trasformazione, ampliamento e divisione delle unità immobiliari come avvenuto successivamente alla data di presentazione della stessa, così come dev'essere aggiornata la mappa catastale.

\* le particelle 233 e 234 sono ubicate sul lato opposto della strada, rispetto alla prop. oggetto di stima. Probabilmente si tratta di reliquato da definire a seguito della realizzazione della viabilità, apparentemente non in disponibilità della proprietà e pertanto non può essere ricompresa nel lotto.



Lo stralcio catastale riporta con campitura in rosso le porzioni di fabbricato non ancora inserite in mappa e con campitura verde le particelle 233 e 234 adibite a strada.

elencazione dei beni componenti il lotto e quota

Formazione di unico lotto

Le due unità, da creare catastalmente con variazione, sono suscettibili di un autonomo godimento e funzionalità ma vista la loro sovrapposizione, nonché i locali al piano terreno ad uso accessorio e la limitata area di pertinenza si è ritenuto di evitare la formazione di due lotti. Divisione che esporrebbe al rischio di vendere una delle due unità e di non riuscire a vendere la seconda, con ricaduta sul prezzo del lotto residuo.

In prima ipotesi quindi si forma un unico lotto che comprenderà le due abitazioni con tutti gli accessori ed autorimesse, comunque già autorizzate sotto il profilo edilizio, e da aggiornare sotto l'aspetto catastale.

Comune di **Bene Vagienna**

Catasto dei fabbricati

-Foglio **50** particella **122** A/7 cl 2 vani 13 rendita € 1.974,23

Indirizzo via XXV aprile, piano S/T-1-2

Catasto Terreni

-Foglio **50** particella **122** Ente Urbano are 9,14

**d) Stato di possesso degli immobili**

Parte del fabbricato è concessa in affitto con contratto registrato a Mondovì il 06.04.2019. Si tratta della porzione formata da:

-cantina al piano interrato;



[REDACTED]  
[REDACTED]

---

-locale di sgombero, autorimessa, studio, bagno e ripostiglio al piano terreno;

-cucina soggiorno, due camere, due bagni, ripostiglio, due balconi e terrazzi al piano primo;

Il canone di locazione è stato fissato in € 250,00 mensili per € 3.000 annue.

Il periodo di locazione è stabilito in anni 4 dal 01.04.2019 al 31.03.2023

**e) Formalità da cancellare**

E' stata effettuata un'ispezione ipotecaria aggiornata al 01.07.2022, da cui l'immobile oggetto di stima risulta colpito dalle seguenti formalità da cancellare:

- 1) Iscrizione numero part. 180 del 11/04/1991

a favore [REDACTED]  
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: Comune di Bene Vagienna catasto dei fabbricati foglio 50 mappale  
122 - cat A/7 cl 2 vani 13.

- 2) Iscrizione numero part. 80 del 07/02/1998

a favore [REDACTED]  
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: Comune di Bene Vagienna catasto dei fabbricati foglio 50 mappale  
122 - cat. A/7 cl 2 vani 13.

- 3) Iscrizione numero part. 301 del 10/04/2002



[REDACTED]  
[REDACTED]  
-----  
a favore [REDACTED]  
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: Comune di Bene Vagienna catasto dei fabbricati foglio 50 mappale  
122 - A/7 cl 2 vani 13.

Con annotazioni 848/2008; 216/2013.

- 4) Iscrizione numero part. 870 del 07/08/2008

a favore [REDACTED]  
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: Comune di Bene Vagienna catasto dei fabbricati foglio 50 mappale  
122 - A/7 cl 2 vani 13.

- 5) Iscrizione numero part. 105 del 22/02/2013

a favore [REDACTED]  
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: Comune di Bene Vagienna catasto dei fabbricati foglio 50 mappale  
122 - A/7 cl 2 vani 13.

- 6) Iscrizione numero part. 454 del 13/06/2018 (Ipoteca Giudiziale derivante da  
sentenza di condanna)

a favore [REDACTED]  
[REDACTED]





annunci di vendita. Dalle richieste esaminate sui siti si sono riscontrati in Bene Vagienna i seguenti valori unitari medi:

- immobili da ristrutturare 550 €/mq.
- abitabili 950 – 1.050 €/mq.

Pur trattandosi di richieste e non di prezzi realizzati, si è riscontrato come siano allineati ai valori desumibili sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, valori a cui si ritiene quindi di poter fare riferimento per la stima.

Da cui:

- porzioni abitative ed incidenza accessori, valori medi 1.175,00 €/ mq. *(il valore unitario di e 1.175/mq. è comprensivo anche dell'incidenza del valore delle aree esterne di pertinenza e sedime che pertanto non vengono indicate con valore a sé).*
- autorimesse 500,00 €/mq.
- totale superficie commerciale abitazioni e incidenza accessori mq. 455,50
- autorimesse mq. 110

#### Valutazione

Abitativo mq. 455,50 x € 1.175,00 = .....€ 535.212,50

Autorimesse mq. 110 x € € 500,00 = .....€ 55.000,00

Totale.....€ 590.212,50

Arrotondato nel più probabile valore di mercato del lotto 2)

in **€ 590.000,00** (cinquecentonovantamila/00)

il valore è da intendersi a corpo e non a misura



2164 Studio Tecnico  
Geom. Adriano RENAUDI

Peveragno 01.07.2022

Geometra Adriano Renaudi

Allegati

- A) Planimetria catastale non aggiornata
- B) Mappa Catastale
- C) Copia titoli abilitativi
- D) Copia elaborati di progetto
- E) Elenco sintetico ispezioni ipotecarie

