Studio Tecnico
Geom. Adriano RENAUDI
PEVERAGNO – Via Giordana di Clans n. 18 – Tel. –Fax 0171/339451
Tel mobile 347 2961492 – mail: renaudi.adriano@gmail.com

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Liquidazione controllata

Quota di 35/100 di Immobile in Caraglio (CN)

Procedura

- Tribunale di: ***CUNEO***
- Procedura n. ***46 /2025***
- Liquidatore: ***Dott.ssa CRISTINA CERUTTI***
- Esperto stimatore: ***Geom. RENAUDI ADRIANO***

1. Premessa

Il sottoscritto geometra Adriano Renaudi, libero professionista con studio tecnico in Peveragno, via Giordana di Clans 18, è stato incaricato dalla Dott.ssa Cristina Cerutti di predisporre la stima dei beni immobili di cui alla la liquidazione in epigrafe.

La valutazione è stata eseguita mediante:

- esame della documentazione disponibile;
- sopralluogo presso l'immobile;
- verifiche catastali e ipotecarie (ove richieste);
- analisi urbanistica;
- indagine del mercato immobiliare locale.

2. Oggetto della stima quota di 35/100 su

Descrizione sintetica del bene:

- tipologia: Fabbricato già ad uso abitativo confinante con la strada pubblica con facciate in aderenza ad altre proprietà, aperture sulla sola via Serranone;
- ubicazione: Comune di Caraglio Via Serranone 19;
- identificazione catastale: Comune di Caraglio Catasto dei fabbricati,

  foglio 50 numero 341 cat A/5 cl 1 vani 2,5 rendita € 36,15, piani T-1-2

  foglio 50 numero 342 cat A/5 cl 2 vani 1,5 rendita € 25,56, piani T-1-2
- quota oggetto di stima 35/100 della proprietà

Studio Tecnico
Geom. Adriano RENAUDI
PEVERAGNO – Via Giordana di Clans n. 18 – Tel. –Fax 0171/339451
Tel mobile 347 2961492 – mail: renaudi.adriano@gmail.com

- consistenza: trattasi di due unità immobiliari con un collegamento interno, così composte:

  particella 341:

  al piano terreno: locale già cucina, con ripostiglio ed ex latrina esterna;

  al piano primo un vano, scala, balcone esterno, angolo destinato a centrale termica;

  al piano secondo: solaio e balcone

  particella 342:

  al piano terreno: locale cantina, stessa latrina esterna dell'unità 341

  al piano primo un vano, e balcone unito alla precedente unità 341

  al piano secondo: solaio e balcone

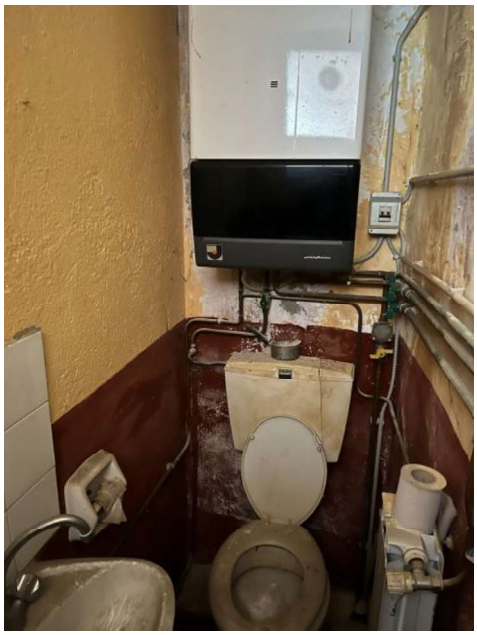
- destinazione d'uso già abitativo in pessime condizioni con necessità di totale ristrutturazione



Studio Tecnico
Geom. Adriano RENAUDI
PEVERAGNO – Via Giordana di Clans n. 18 – Tel. –Fax 0171/339451
Tel mobile 347 2961492 – mail: renaudi.adriano@gmail.com







Studio Tecnico
Geom. Adriano RENAUDI
PEVERAGNO – Via Giordana di Clans n. 18 – Tel. –Fax 0171/339451
Tel mobile 347 2961492 – mail: renaudi.adriano@gmail.com



- destinazione PRG

  Zona RS Aree Residenziali di carattere ambientale e storico

  Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia di tipo A

3. Provenienza

- titolo di provenienza: Atto notarile pubblico, Assegnazione a Socio per Scioglimento di Società
- estremi dell'atto: in data 29/05/2007 repertorio 86675/10865
- notaio rogante: Tarturici Lorenzo
- data di trascrizione: 07/06/2007 reg. part. 4462
- immobili in Caraglio catasto fabbricati foglio 50 particelle 341 e 342
- Soggetti Contro: [redacted]
- Soggetti a Favore:
  - [redacted] per la quota di 65/100 del diritto di proprietà

- [redacted] per la quota di **35/100** del diritto di proprietà

4. Identificazione catastale

- Comune di Caraglio Catasto dei fabbricati,

  foglio 50 numero 341 cat A/5 cl 1 vani 2,5 rendita € 36,15, piani T-1-2

  foglio 50 numero 342 cat A/5 cl 2 vani 1,5 rendita € 25,56, piani T-1-2

  Intestazione catastale:

  - [redacted] proprietà per 65/100
  - [redacted] proprietà per 35/100

L'unità foglio 50 particella 341 necessità di variazione per inserimento CT esterna e modifica della planimetria.

5. Ubicazione e contesto territoriale

- Posizione: centro storico
- Accessibilità: diretta da via Serranone;

6. Descrizione dell'immobile

- distribuzione interna: un locale per ogni piano per ogni unità
- superficie commerciale, al lordo dei muri perimetrali arrotondati in complessiva di mq. 142,00; la valutazione va comunque intesa a corpo e non a misura.
- caratteristiche costruttive: muratura portante, copertura in legno; il tutto in cattive condizioni
- finiture: necessità di **totale rifacimento** per distribuzione, impianti, pavimenti, serramenti, isolamenti, porte, servizi bagni, barriere architettoniche ecc.
- impianti pressoché inutilizzabili
- stato manutentivo: cattivo

7. Stato di occupazione

- libero;

8. Regolarità edilizia e urbanistica

Edificio di costruzione anteriore all'anno 1967

9. Gravami e vincoli

Dall'ispezione ipotecaria svolta in data 29/07/2026 sull'immobile risulta Trascritta la Sentenza di apertura di liquidazione controllata; reg. part. 9345 in data 18/11/2025

10. Criterio estimativo

metodologia adottata: Criterio analitico-deduttivo del *Valore di Trasformazione*.

Premessa e Descrizione del Bene

Dall'analisi dello stato dei luoghi, si evidenzia come il bene versi in una particolare condizione sia sotto il profilo strutturale, sia per i collegamenti interni ed esterni, per l'illuminazione naturale dovuta all'esposizione, sia per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dettagliate nella descrizione. Tali peculiarità rendono il cespite un elemento particolare nel contesto urbano di riferimento.

Criterio di Stima e Scelta Metodologica

Nota di Complessità Valutativa:

A causa della singolarità dello stato di fatto, della conformazione strutturale e dell'esposizione del fabbricato, non si riscontrano sul mercato locale beni con caratteristiche analoghe da poter utilizzare come termini di diretto confronto (*Metodo Comparativo Sostitutivo*).

Di conseguenza, per ovviare all'impossibilità di reperire un campione significativo di dati storici di compravendita di beni comparabili nelle medesime condizioni, si ritiene opportuno e corretto procedere alla valutazione mediante il Metodo del Valore di Trasformazione.

Il valore attuale dell'immobile allo stato di fatto viene calcolato in via deduttiva sottraendo dal probabile valore di mercato dell'immobile completamente ristrutturato l'insieme dei costi sintetici necessari per la sua trasformazione/ristrutturazione

Analisi dei Dati di Mercato e Costi di Trasformazione

a) Valore di Mercato del Bene Ristrutturato

Sulla base dell'indagine di mercato condotta nella zona di riferimento e dal confronto con i dati derivanti dall'esame delle quotazioni fornite dall'**OMI** *(Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate)* per beni a destinazione residenziale in ottimo stato e con finiture di livello medio, si ritiene prudente assumere un valore unitario, per il bene nella sua particolare posizione, finito pari a:

- **Valore unitario immobile ristrutturato: € 1.700,00 / mq**

b. Stima dei Costi di Ristrutturazione

Considerando gli interventi strutturali necessari, le opere di consolidamento, la realizzazione totale degli impiantisti e l'ipotesi di realizzazione di **finiture di livello medio**, la stima dei costi globali di trasformazione, determinata in via sintetica su opere edili assimilabili per tipologia e complessità, viene adottata in:

- **Costo unitario di ristrutturazione/trasformazione: € 1.500,00 / mq**

11. Determinazione del Valore Attuale di Mercato

Dalla differenza algebrica tra il valore del bene ristrutturato e il totale dei costi parametrici previsti per l'intervento di recupero, si ricava il più probabile valore unitario dello stato attuale:

€ 1.700,00/mq - € 1.500,00/mq = € 200,00/mq

Quadro Sintetico della Stima

Parametro Valutativo	**Valore Unitario (€/mq)**	**Note**
Valore Immobile Ristrutturato	€ 1.700,00	Valore **prudenziale** ex indagine di mercato e OMI

Parametro Valutativo	Valore Unitario (€/mq)	Note
Costi Sintetici di Ristrutturazione totale	- € 1.500,00	Ipotesi finiture medie e recupero strutturale, impiantistico, isolamenti, serramenti ecc.
Valore Attuale di Mercato	**€ 200,00**	**Valore di stima applicabile alla Sup. Commerciale per ogni piano**

11Conclusioni

La possibilità di recupero del fabbricato interessato si valuta, per differenza, in un **più probabile valore di mercato attuale pari a € 200,00 / mq**, da applicarsi alla superficie commerciale complessiva del bene per la determinazione del valore totale dell'immobile.

da cui

superficie commerciale mq. 142 x valore attuale € 200/mq. = più probabile valore di mercato complessivo attuale € 28.400,00 arrotondato in € 28.500,00 (ventottomilacinquecento/00)

detto valore viene considerato per la determinazione del valore **della quota** del [redacted] pari a **35/100** della piena proprietà, per un più probabile valore di mercato di € 28.500/100x35 = 9.975,00 arrotondato in

€ 10.000,00 (diecimila/00)

12) Precisazioni e condizioni da inserire sull'avviso di venditae sull'atto di trasferimento

Natura del contratto

Ai fini della la NATURA DEL CONTRATTO si precisa che in sede di trasferimento della proprietà le parti dovranno prendere a dare atto che trattasi di vendita da considerare come forzata e, richiamate le disposizioni di cui all'articolo 2919 e seguenti del c.c., di conseguenza non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, anche in deroga all'articolo 1494 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo:

- alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità;
- ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Per quanto attiene al diritto edilizio la parte compratrice dovrà accettare che eventuali necessità di adeguamento alla relativa normativa siano a carico di parte compratrice stessa.

La procedura è sin d'ora esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

Consistenza e stato dei luoghi

Quanto sopra descritto sarà venduto a corpo, e non a misura, pur avendo indicato la consistenza metrica quale parametro tecnico per la ricerca del più probabile valore di mercato. Il lotto sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con servitù, accessioni e pertinenze, visto e piaciuto, ben noto ed accettato dalla parte che lo acquisterà, così come alla parte venditrice spettante per provenienza e possesso.

Impianti

Con riferimento agli impianti, in atto, parte acquirente dovrà concordare ed accettare che gli impianti esistenti potrebbero non essere conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza e di conseguenza rinunciare alla pretesa di adeguamento degli impianti stessi in quanto gli stessi sono trasferiti con riferimento all'attuale stato dei luoghi, noto alla parte compratrice, che esonererà la parte venditrice da ogni eventuale mancanza di conformità.

Agibilità

Parte acquirente dovrà ritenersi edotta e prendere atto che dall'esame degli atti non si è riscontrato l'esistenza di certificato di agibilità né di richiesta della stessa; accetta tale condizione esonerando la parte venditrice da ogni responsabilità sotto il profilo giuridico, tecnico ed economico relativo alle conseguenze di tale mancanza.

Attestato di prestazione energetica

Pur trattandosi di unità pressoché prive di impianti la destinazione ad uso abitativo richiede la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica per la vendita.

Variazione Catastale

Si dovrà procedere, previa approvazione di preventivo, alla variazione catastale con indicazione delle differenze, se pur minime, riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate.

Peveragno 14 agosto 2026

Il tecnico incaricato Geometra Adriano Renaudi

ADRIANO
RENAUDI
14.08.2026
11:31:17
GMT+02:00

Allegati

- Visura catastale.
- Planimetrie catastali.
- Estratto di mappa.
- Ispezioni ipotecarie.
- Estratti del PRG.