

[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI FALLIMENTARE
FALLIMENTO n. 111/2021 R.G.

[REDACTED]

Giudice Delegato Dott. Stefano MIGLIETTA
Curatore Fallimentare Dott. Dario SPADAVECCHIA
Perito Estimatore Arch. Maurizio ORAZI

RELAZIONE DI STIMA CASTELLO
DELL'AMMIRAGLIO REYNAUDI,
sito in Costigliole Saluzzo (CN), Via Ammiraglio Reynaudi

In data 01.06.2021 il Tribunale di Torino ha dichiarato, ad ogni effetto di legge, il Fallimento della società [REDACTED] nominando quale curatore il Dott. Dario Spadavecchia, con studio in Torino, Corso Alessandro Tassoni n. 12.

In data 10.06.2021 il Giudice Delegato Dott. Stefano Miglietta autorizzava la nomina quale perito estimatore della procedura lo scrivente Arch. Maurizio Orazi, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 25/G, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Torino al n. 2279 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, al quale veniva conferito l'incarico di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile denominato



“Castello dell’Ammiraglio Reynaudi” sito in Costigliole Saluzzo (CN) Via Ammiraglio Reynaudi.

ATTIVITA’ PERITALI

Al fine di adempiere al mandato ricevuto lo scrivente ha provveduto ad eseguire le seguenti attività peritali:

- sopralluoghi presso il complesso immobiliare in questione ed esecuzione dei necessari rilievi strumentali, grafici e fotografici esterni e interni;
- reperimento copia titoli di provenienza e autorizzazioni amministrative;
- accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate di Cuneo - Servizio Pubblicità Immobiliare di Saluzzo;
- accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Ufficio di Cuneo - Sezione Catasto Terreni e Fabbricati con richiesta certificati catastali riferiti all’attualità;
- accertamenti edilizi, sanitari ed urbanistici presso il Comune di Costigliole Saluzzo per controllo dati amministrativi e richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- indagini e analisi del mercato edilizio e delle specifiche caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche;
- analisi risultanze, studi, conteggi e attività correlate.

Le evidenze risultanti dalle suddette operazioni (vedasi allegati) costituiscono parte integrante ed inscindibile della presente relazione di stima.

In possesso degli elementi utili per adempiere all’incarico conferito, elabora e redige la seguente relazione di perizia immobiliare.



INDICE

- oggetto della stima	pag.	4
- premessa	pag.	13
- ubicazione, identificazione catastale e coerenze	pag.	14
- superfici	pag.	15
- accertamento stato dell'arte	pag.	16
- titolarità e provenienza nel ventennio	pag.	29
- stato di occupazione	pag.	29
- diritti reali, vincoli e servitù a favore di terzi	pag.	30
- accertamenti edilizi e amministrativi	pag.	30
- irregolarità edilizie	pag.	31
- accertamenti urbanistici	pag.	31
- formalità pregiudizievoli	pag.	34
- trasferibilità	pag.	35
- criteri di stima e valore di mercato	pag.	37

Con riferimento ai seguenti allegati:

- 1) Documentazione fotografica.
- 2) Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali.
- 3) Atto di provenienza Notaio Carlo Bonanno del 31.05.1996 rep. 34911/10165.
- 4) Contratto di comodato d'uso gratuito.
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 6) Pratiche edilizie.
- 7) Ispezione ipotecaria e formalità pregiudizievoli gravanti.



È OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

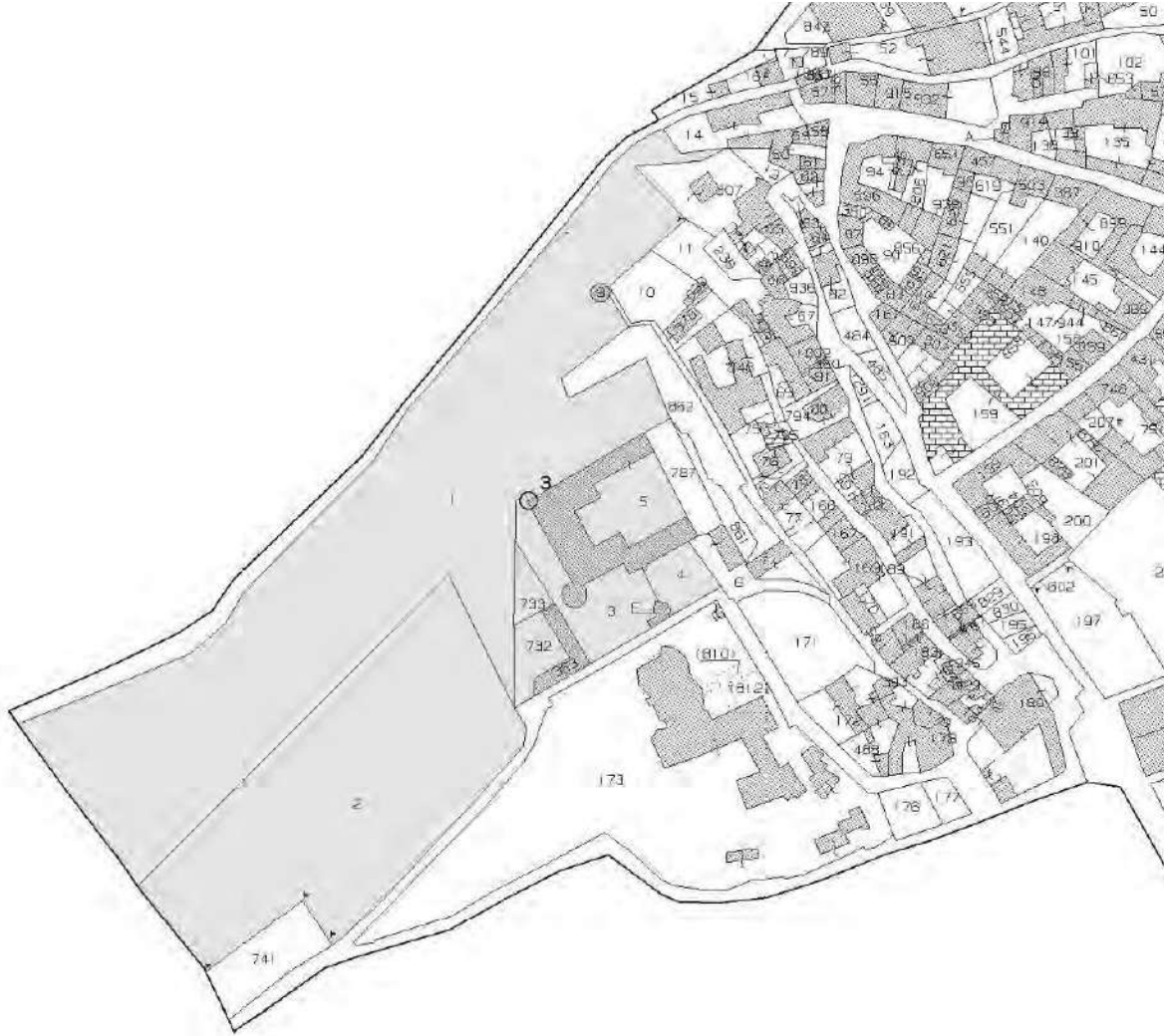
l'immobile storico con relative pertinenze all'attualità inabitabile denominato "Castello dell'Ammiraglio Reynaudi", privo di impiantistica, elementi costruttivi e complementi essenziali, nonché di finiture in genere, sito in Costigliole Saluzzo (CN), edificato sulle rovine dell'antico Castello dei Costanzia (distrutto nel 1487), e terminato intorno al 1625 dai Conti Crotti.

Il corpo di fabbrica costituiva, unitamente al Castello Rosso ed il Castellotto, residenza e baluardo di difesa.

Ai fini della determinazione del più probabile valore attuale di mercato di detto compendio, rileva che a partire dagli anni '90 sono stati intrapresi una serie di parziali e non continuativi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e parziale recupero statico, che non hanno condotto ad una concreta qualsiasi fruizione del bene.

All'attualità il complesso necessita quindi di radicali e/o totali interventi strutturali, edili, impiantistici e di recupero tecnologico funzionale, che dovranno necessariamente essere finalizzati alla tipologia della futura destinazione che l'acquirente intenderà perseguire. Il tutto in ottemperanza alle prescrizioni che verranno impartite dalla Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio, essendo il compendio assoggettato alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e Paesaggio), che ha ripreso in continuità quanto precedentemente statuito dal D.Lgs. 490/1999 e prima ancora dalla Legge 1089/39.

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





per ulteriori approfondimenti fotografici si rimanda all'allegato 1

PREMESSA

Prima di procedere alla trattazione del mandato, si rende noto che essendo scaduti i termini per l'esecuzione delle opere edili in allora assentite e non sussistendo le condizioni per richiedere proroghe dei termini di ultimazione lavori, l'acquirente dovrà provvedere a sua esclusiva cura, spese e obblighi, comprese le sanzioni amministrative, alla predisposizione e presentazione di qualsivoglia istanza, elaborato e/o adempimento amministrativo finalizzato a qualsivoglia intervento edilizio che si riterrà di intraprendere.

Resta altresì inteso che quanto precedentemente assentito dai Pubblici Uffici competenti, ai fini della realizzazione delle opere di ristrutturazione e/o nuova costruzione, non può ritenersi in alcun modo vincolante né per l'Ente Pubblico né



tantomeno per la procedura fallimentare.

Di tanto per quanto possibile si è tenuto in debito conto nel ricercato valore di mercato.

“ ubicazione, identificazione catastale e coerenze ”

Comune di Costigliole Saluzzo (CN), Via Ammiraglio Reynaudi

PER LA PIENA PROPRIETÀ

Complesso storico all'attualità inabitabile denominato “Castello dell’Ammiraglio Reynaudi”, con relativi terreni di pertinenza, privo di impiantistica, elementi costruttivi e complementi essenziali, nonché di finiture in genere, costituito da:

- a) corpo di fabbrica principale costituito da un piano seminterrato sul lato nord, da un piano terreno (1° f.t.) composto da molteplici vani con annesso cortile e giardino interno, da un piano primo (2° f.t.), da un piano secondo (3° f.t.) e da tre torri al piano terzo (4° f.t.);
- b) tettoia aperta elevata ad un piano fuori terra con sviluppo su due lati;

consistenti nel loro insieme in un'area adibita a giardino di diretta pertinenza dei fabbricati sopra descritti.

In corpo unico alle generali coerenze: a notte bedale del Molino, a ponente proprietà Aime e proprietà del Comune di Costigliole Saluzzo, a giorno Via Ammiraglio Reynaudi, a ponente coniugi Cucchietti-Clema, Via alla Torre e di tutti questi aventi causa, salvo altre.

Detto compendio risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Costigliole Saluzzo come segue:

- Foglio 8, particella 5 - Via Ammiraglio Reynaudi n. 8 - P. S-T-1-2-3 - cat. A/9 - cl. U - vani 38 - superficie catastale mq. 2.498 - totale escluse aree scoperte mq. 2.307 - r.c. € 569,14;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-
- Foglio 8, particella 363 - Via Ammiraglio Reynaudi n. 12 - P. T - cat. C/7 - cl. 1 - mq. 150 - r.c. € 38,73;
 - Foglio 8, particella E - Via Ammiraglio Reynaudi n. 7 - P. T - cat. B/7 - cl. U - mc. 213 - superficie catastale mq. 35 - r.c. € 18,70;

nonché al Catasto Terreni:

- Foglio 8, particella 3 - ente urbano - are 09.31 - senza redditi;
- Foglio 8, particella 732 - ente urbano - are 03.50 - senza redditi;
- Foglio 8, particella 733 - ente urbano - are 01.90 - senza redditi;
- Foglio 8, particella 1 - bosco ceduo - cl. 1 - ha 01.45.13 - r.d. € 22,49 - r.a. € 5,25;
- Foglio 8, particella 2 - vigneto - cl. 3 - are 78.50 - r.d. € 48,65 - r.a. € 50,68;
- Foglio 8, particella 4 - bosco alto - cl. U - are 03.64 - r.d. € 1,03 - r.a. € 0,28;
- Foglio 8, particella 9 - fabb rurale - are 00.38 - senza redditi.

Detti immobili risultano catastalmente intestati, ad eccezione degli enti urbani, a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1 (allegato 2).

“superfici”

Il computo delle superfici è stato elaborato sulla base della restituzione grafica dei luoghi e conformemente ai dettami della norma uni 10750 che determina i criteri di computo della "superficie commerciale", rappresentando un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Tali determinazioni superficiali sono state altresì raffrontate con quelle catastali desunte, ove presenti in visura, riscontrando delle differenze che seppur sussistenti non si ritengono sostanziali, tenuto conto della tipologia del compendio.

Conseguentemente si determinano le seguenti consistenze:



Destinazione	Dati catastali	Superficie catastale	Superficie lorda	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale
		(mq.)	(mq.)	(%)	(mq.)
Piano terreno	C.F. Fg. 8, part. 5	2.498,00 (totale escluse aree scoperte 2.307,00)	1.078,00	100,00%	1.078,00
Piano primo			650,00	100,00%	650,00
Piano secondo			530,00	100,00%	530,00
Piano seminterrato			310,00	45,00%	139,50
Tettoie	C.F. Fg. 8, part. 363	150,00	180,00	33,00%	59,40
Cappella	C.F. Fg. 8, part. E	35,00	35,00	25,00%	8,75
				Totale	2.465,65
Enti urbani costituenti sedime	C.T. Fg. 8, part. 3, 732, 733	1.471,00			
Area esterna di ingresso	C.T. Fg. 8, part. 4	364,00			
Area boschiva	C.T. Fg. 8, part. 1, 2, 9	22.401,00			

“ accertamento stato dell’arte ”

Fermo restando che all’attualità non risulta possibile determinare uno stato di avanzamento lavori rispetto alle previsioni progettuali in allora amministrativamente assentite, di cui come detto solo una minima parte è stata realizzata, al fine di fornire a chi legge elementi tali da desumere quale sia lo stato dell’arte, quantomeno in via del tutto indicativa e non esaustiva, di seguito si procede sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla D.I.A. prot. 3685/2010 e delle destinazioni in progetto ivi riportate, a descrivere quanto segue:

PIANO SEMINTERRATO

- piano seminterrato - murature in pietra; volta a botte in mattoni parzialmente intonacata; assenza di pavimentazione; assenza di serramenti; assenza di impianti; assenza di tinteggiature e decorazioni;



PIANO TERRENO

- ala nord - muratura in mattoni intonacati con rifinitura grossolana; tramezzature staccate dalla struttura con fessurazioni e raccordi improvvisati agli elementi strutturali; parziale realizzazione di nuove tramezzature; serramenti in legno (o solo i controtelai); assenza di serramenti al piano sottotetto; assenza di impianti; tinteggiatura senza decorazioni; realizzazione scale di collegamento con i vani sottotetto e controsoffittatura in legno del tetto;
- ala sud - muratura in mattoni intonacati con rifinitura grossolana; tetto in legno a vista; assenza di pavimentazione; serramenti in legno; assenza di impianti; assenza di tinteggiature e decorazioni;
- corpo di fabbrica principale
 - bar - muraure in pietra e in mattoni rifinite ad intonaco fine; volta a crociera; pavimentazione in piastrelle a scaglie di marmo colorato; serramenti in legno privi di elementi di pregio; assenza di impianti; tinteggiatura priva di decorazioni a meno della fascia in stucco all'imposta della volta nel vano della torre;
 - ingresso - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine; volte a crociera con fascia in stucco all'imposta; pavimentazione in legno a listoni; serramenti in legno; assenza di impianti; le pareti sono tinteggiate con colore uniforme con zoccolo in colore contrastante; è già stato eseguito l'intervento di inserimento della torre ascensore;
 - reception - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine; volte a crociera con fascia in stucco all'imposta; pavimentazione in legno con disegno a riquadri; serramenti in legno; assenza di impianti; le pareti sono tinteggiate: restano



tracce di fascioni eseguiti con tinte contrastanti; la volta è decorata con fascia a correre sopra l'imposta costituita da motivi ripetitivi con foglie d'acanto tono su tono inserite in forme geometriche; il centro volta è evidenziato da analogo motivo decorativo;

- sala convegni 1 - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine; volte a crociera con fascia in stucco all'imposta; pavimentazione in legno con disegno a riquadri; serramenti in legno; assenza di impianti; le pareti sono tinteggiate: restano tracce di decorazioni a riquadri eseguiti con tinte contrastanti; le volte presentano decorazione sugli angoli ed al centro con motivi ripetitivi con fiori e grifoni;
- sala convegni 2 - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine; volte a crociera con fascia in stucco all'imposta; pavimentazione in legno con disegno a riquadri; serramenti in legno; assenza di impianti; le pareti sono tinteggiate: restano, negli sguinci delle porte e delle finestre, tracce di fascioni eseguiti con tinte contrastanti; le volte presentano decorazione perimetrale a motivi neoclassici (in genere geometrici e/o floreali) ripetitivi resi con due tonalità di colore; analoghi motivi ricorrono a centro volta;
- sala lettura - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine; volte a crociera con fascia in stucco all'imposta; pavimentazione in legno a riquadri; serramenti in legno; assenza di impianti; le pareti sono tinteggiate: restano tracce di decorazioni a riquadri; le volte presentano decorazione perimetrale a motivi ripetitivi geometrici che evidenziano il centro parete e gli angoli resi con colori contrastanti; analoghi motivi ricorrono nel centro volta;
- zona servizi - muratura in mattoni rifinita ad intonaco tinteggiato; sono



presenti fessurazioni non di rilievo; volta a crociera con piccola cornice all'imposta; serramenti in legno; pavimento in piastrelle di cemento rosso/grigio esagonali nella zona attigua al disimpegno ed in legno a listoni grezzi; assenza di impianti

- disimpegno e scala - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine tinteggiato; semplici decori con motivi floreali sono presenti sulle porte che aprono sul disimpegno; un decoro sottolinea anche le costolature delle crociere; volte a crociera su base quadrata; pavimento in pietra a quadrotti alternati di Luserna e quarzite disposti obliqui; pedate dei gradini in pietra grigia; assenza di impianti; serramenti in legno;

PIANO PRIMO

- camera con angolo studio - fronte sud - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine; sono presenti fessure sugli architravi delle finestre; il vano nella torre quadra ha copertura a velette mentre la camera ha volta a crociera ribassata; pavimento in piastrelle a scaglie di marmo nella torretta, in legno a listoni verniciati nella camera; assenza di impianti; pareti tinteggiate senza decorazioni; solo lo zoccolo e l'imposta della volta sono sottolineati da fascia in colore contrastante; all'imposta della volta della camera è presente fascia in stucco; il colmo delle velette dello studio è sottolineato da un piccolo centro volta a petali;
- studio, biblioteca e servizi - fronte sud - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine; soffitti a cassettoni; le travi principali presentano bordi arrotondati e profilati; la medesima rifinitura è presente sulle travi dell'orditura secondaria; non sono presenti decorazioni pittoriche; pavimento in legno a



listoni lucidati; assenza di impianti; pareti tinteggiate senza decorazioni;

- sala - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine con fascia in stucco all'imposta della volta; volte a crociera con riquadratura centrale delimitata di leggera cornice in stucco; impossibile la lettura del probabile decoro pittorico inserito nella cornice; il pavimento in battuto di cemento (la stanza presenta rimaneggiamenti risalenti ai primi decenni del '900 per lavori mai portati a termine); pareti tinteggiate di bianco; assenza di impianti
- sala da pranzo e cucina - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine con fascia in stucco all'imposta della volta; volte a crociera ribassata in entrambe le camere. Nella sala da pranzo è ancora presente il decoro pittorico perimetrale costituito dal ricorrere di elementi geometrici resi con tonalità dello stesso colore: Il centro volta è sottolineato da cornice ovale in stucco; impossibile la lettura del decoro pittorico inserito nella cornice; il pavimento in legno a listoni è presente solo nella sala da pranzo ed è assai deteriorato mentre nella cucina c'è un battuto di cemento; pareti tinteggiate con fasce di colori contrastanti; assenza di impianti
- area servizi - fronte nord - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine; volte a botte ribassata con cornice all'imposta; pavimenti in listoni di legno; pareti tinteggiate senza decorazioni; restano tracce di riquadri a colori contrastanti sullo zoccolo; assenza di impianti;
- camera - fronte nord - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine; volte a crociera ribassata con cornice all'imposta; pavimenti in listoni di legno; pareti tinteggiate con decorazioni a riquadri in colori contrastanti; assenza di impianti; assenza di serramenti;



-
- scala e disimpegno - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine tinteggiato e privo di decorazioni; volte a crociera su base quadrata; pavimento del disimpegno in battuto di cemento; pedate dei gradini in pietra grigia per le prime cinque alzate, in cotto le pedate successive;

PIANO SECONDO

- camere e torri - fronte sud - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine; coperture in legno su travi a vista; solo la torre quadra presenta copertura a volta pavimenti in piastrelle di cotto in parte rimosse in occasione del recupero statico delle volte; assenza di impianti; pareti tinteggiate (in alcuni vani sono presenti riquadrature a tinte contrastanti che evidenziano zoccoli e sguinci);
- camere e scala - corpo centrale - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine; coperture in legno su travi a vista a meno dell'area della scala che conserva la copertura a volta a botte in entrambi i vani di disimpegno ed a crociera sulla scala; pavimenti in piastrelle di cotto in parte rimossi in occasione dell'intervento di recupero statico delle volte; assenza di impianti; pareti tinteggiate;
- camere e torri - fronte nord - muratura in mattoni rifinita ad intonaco fine; fascia in stucco all'imposta della volta nei due vani d'angolo; uno dei due vani conserva l'imbocco del camino in stucco; copertura a volta in mattoni a crociera ribassata; a botte con raccordi sui lati corti sul vano centrale; pavimenti in piastrelle di cotto; pareti tinteggiate; assenza di impianti.

Riveste carattere di essenzialità la presenza di molteplici fessurazioni generalizzate della struttura portante, delle quali chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà prendere preventiva contezza.

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



per ulteriori approfondimenti fotografici si rimanda all'allegato 1, e più precisamente:

-
- [REDACTED]
- aree esterne e piano terreno (foto da 1 a 72);
 - piano primo (foto da 73 a 93);
 - piano secondo (foto da 94 a 104);
 - piano terzo sottotetto e torretta (foto da 105 a 116);
 - piano seminterrato (foto da 117 a 134);
 - area boschiva (foto da 135 a 144).

“ titolarità e provenienza nel ventennio ”

Gli immobili in oggetto risultano in capo alla fallita in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Bonanno di Saluzzo del 31.05.1996, rep. 34911/10165, trascritto a Saluzzo il 03.06.1996 ai nn. 3624/2828 e successiva rettifica di trascrizione del 05.09.1996 ai nn. 5673/4424 (allegato 3).

“ stato di occupazione ”

Premesso che nel corso dei sopralluoghi sulla località non si è rilevata alcuna occupazione di persone fisiche, tenuto altresì conto che in considerazione dello stato dei luoghi non sarebbe verosimile alcun tipo di permanenza continuativa, dagli accertamenti compiuti presso l’Agenzia delle Entrate in capo alla fallita in qualità di dante risulta sussistere contratto di comodato ad uso gratuito a favore della società [REDACTED]

[REDACTED]

della durata di anni 9 con decorrenza dal 01.02.2021, prorogabile automaticamente di ulteriori 9 anni salvo disdetta, registrato a Gorgonzola il 17.06.2021 al n. 1763 - serie 3 (allegato 4).

Dalla disamina del titolo si rileva che non risultano espressamente oggetto del comodato gli enti urbani distinti al Foglio 8, particelle 3, 732, 733.

[REDACTED]

Riveste carattere di essenzialità il fatto che il suddetto titolo risulta registrato in data certa 17.06.2021, successivamente alla declaratoria fallimentare della predetta società [REDACTED] avvenuta in data 01.06.2021.

“ diritti reali, vincoli e servitù a favore di terzi ”

Ad eccezione del vincolo della Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio, essendo il compendio assoggettato alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e Paesaggio), che ha ripreso in continuità quanto precedentemente statuito dal D.Lgs. 490/1999 e prima ancora dalla Legge 1089/39, di quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 6), nonché nell'atto di provenienza da intendersi qui trascritto (allegato 3), sul compendio non risultano, per quanto è dato sapere, ulteriori diritti reali, vincoli e servitù a favore di terzi.

“ accertamenti edilizi e amministrativi ”

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Costigliole Saluzzo, compatibilmente con i dati emergenti e quanto rinvenibile presso l'archivio edilizio, è risultato in epoca successiva al 01.09.1967 quanto segue (allegato 5):

- Concessione Edilizia n. 3068/1998 del 20.08.2001;
- Permesso di Costruire n. 59/2002 del 06.10.2005;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 67/2007 del 03.01.2007 (D.I.A. n. 01/07);
- Denuncia di Inizio Attività prot. 2587/2007 del 29.03.2007 (D.I.A. n. 23/07);
- Parere favorevole a condizione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del Piemonte, con comunicazione prot. 17199 del 03.11.2009;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 3685/2010 del 10.05.2010 (D.I.A. n. 40/10).



In merito ai suddetti atti amministrativi, si rende noto che essendo scaduti i termini per l'esecuzione delle opere edili in allora assentite e non sussistendo le condizioni per richiedere proroghe dei termini di ultimazione lavori, l'acquirente dovrà provvedere a sua esclusiva cura, spese e obblighi alla predisposizione e presentazione di qualsivoglia istanza, elaborato e/o adempimento amministrativo finalizzato a qualsivoglia opera edile.

“ irregolarità edilizie ”

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito, il cui titolo abilitativo risulta all'attualità scaduto e lo stato dei luoghi risultante al momento dei sopralluoghi, sono state accertate, fermo restando il sostanziale rispetto delle volumetrie esistenti, modifiche circa la distribuzione degli spazi interni e di facciata.

Ai fini della regolarizzazione l'acquirente dovrà verificare, a propria cura e spese presso il Comune di Costigliole Saluzzo e la Soprintendenza, modalità di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 mediante istanza di conservazione opere con presentazione di nuovi elaborati grafici finalizzati alla ripresa dei lavori.

Analoga attività dovrà essere compiuta presso tutti gli Enti pubblici delegati quali esemplificativamente: Azienda Sanitaria Locale, Comando Prov.le Vigili del Fuoco di Cuneo, Servizio Tutela del Paesaggio della Regione Piemonte, ecc....

Per una migliore comprensione si rimanda all'allegato 5.

“ accertamenti urbanistici ”

Lo scrivente ha provveduto presso il competente ufficio comunale all'espletamento delle opportune indagini urbanistiche alle quali, a fronte di formale richiesta, è stato rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica n. 11/2022, prot. 2698 del 05.04.2022



(allegato 6).

Dalla disamina dello stesso, risulta “[...] *che gli immobili sottoelencati sono compresi nel P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.° 12-57 in data 10.05.2010, nelle seguenti zone:*

❖ *mappale n.ro 1 del Fg. 8 in parte zona E – Agricola, in parte zona R1 (aree e cellule edilizie di valore storico-artistico), in parte zona di salvaguardia ambientale, in parte Vincolo idrogeologico, in parte fascia di rispetto da corso d'acqua di cui all'art. 96 del Regio Decreto n. 523/1904 ed all'art. 29 della L.R. n. 56/77 e in parte vincolo DLGS 42/04 ex L. 431/85.*

Il mappale è situato in parte nell'area gialla (aree di notevole valore ambientale ed artistico in ambiti antropizzati di antica formazione, ovvero in contesti di valore paesistico) e in parte nell'area grigia (aree collinari e precollinari di pregio ambientale con l'inserimento di ambiti antropizzati di antica formazione destinati ad attività agricole) della tavola di P.R.G.C di valutazione impatto ambientale (VIA).

Il mappale è localizzato in parte in classe II e in parte in classe III.a1 ai sensi della circolare P.G.R. del 08.05.96 n 7/LAP.

In detta zona sono applicabili i disposti di cui all' art.32 tab.4 art.17 tab.1 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. e delle Norme tecniche del PAI.

❖ *mappale n.ro 2 del Fg. 8 in parte zona E – Agricola in parte zona di salvaguardia ambientale vincolo DLGS 42/04 ex L. 431/85.*

Il mappale è situato in parte nell'area gialla (aree di notevole valore ambientale ed artistico in ambiti antropizzati di antica formazione, ovvero in contesti di valore paesistico) e in parte nell'area grigia (aree collinari e precollinari di pregio ambientale con l'inserimento di ambiti antropizzati di antica formazione destinati ad attività agricole) della tavola di P.R.G.C di valutazione impatto ambientale (VIA).

Il mappale è localizzato in classe III.a1 ai sensi della circolare P.G.R. del 08.05.96 n 7/LAP.

In detta zona sono applicabili i disposti di cui all' art.32 tab.4 art.37 delle Norme tecniche di

attuazione del P.R.G.C. e delle Norme tecniche del PAI.

❖ *mappale n.ro 3 del Fg. 8 zona R1 (aree e cellule edilizie di valore storico-artistico).*

Il mappale è situato nell'area gialla (aree di notevole valore ambientale ed artistico in



ambiti antropizzati di antica formazione, ovvero in contesti di valore paesistico) della tavola di P.R.G.C di valutazione impatto ambientale (VIA).

Il mappale è localizzato in classe II ai sensi della circolare P.G.R. del 08.05.96 n 7/LAP.

In detta zona sono applicabili i disposti di cui all' art.17 tab.1 art.37 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. e delle Norme tecniche del PAI.

❖ *mappale n.ro 363 del Fg. 8 zona R1 (aree e cellule edilizie di valore storico-artistico)*

Il mappale è situato nell'area gialla (aree di notevole valore ambientale ed artistico in ambiti antropizzati di antica formazione, ovvero in contesti di valore paesistico) della tavola di P.R.G.C di valutazione impatto ambientale (VIA).

Il mappale è localizzato in classe II ai sensi della circolare P.G.R. del 08.05.96 n 7/LAP.

In detta zona sono applicabili i disposti di cui all' art.17 tab.1 art.37 art.12 art.17 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. e delle Norme tecniche del PAI.

❖ *mappale n.ro 4 del Fg. 8 zona R1 (aree e cellule edilizie di valore storico-artistico).*

Il mappale è situato nell'area gialla (aree di notevole valore ambientale ed artistico in ambiti antropizzati di antica formazione, ovvero in contesti di valore paesistico) della tavola di P.R.G.C di valutazione impatto ambientale (VIA).

Il mappale è localizzato in classe II ai sensi della circolare P.G.R. del 08.05.96 n 7/LAP.

In detta zona sono applicabili i disposti di cui all' art.17 tab.1 art.37 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. e delle Norme tecniche del PAI.

❖ *mappale n.ro 5 del Fg. 8 zona R1 (aree e cellule edilizie di valore storico-artistico) in parte Edifici oggetto di vincolo di cui al D.Lgs 42/2004.*

Il mappale è situato nell'area gialla (aree di notevole valore ambientale ed artistico in ambiti antropizzati di antica formazione, ovvero in contesti di valore paesistico) della tavola di P.R.G.C di valutazione impatto ambientale (VIA).

Il mappale è localizzato in classe II ai sensi della circolare P.G.R. del 08.05.96 n 7/LAP.

In detta zona sono applicabili i disposti di cui all' art.17 tab.1 art.37 art.12 art.17 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. e delle Norme tecniche del PAI.

❖ *mappale n.ro 732 del Fg. 8 zona R1 (aree e cellule edilizie di valore storico-artistico)*

.Il mappale è situato nell'area gialla (aree di notevole valore ambientale ed artistico in ambiti antropizzati di antica formazione, ovvero in contesti di valore paesistico) della tavola di P.R.G.C di valutazione impatto ambientale (VIA).

Il mappale è localizzato in classe II ai sensi della circolare P.G.R. del 08.05.96 n 7/LAP.



In detta zona sono applicabili i disposti di cui all' art.17 tab.1 art.37 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. e delle Norme tecniche del PAI.

*❖ mappale n.ro 733 del Fg. 8 zona R1 (aree e cellule edilizie di valore storico-artistico)
.Il mappale è situato nell'area gialla (aree di notevole valore ambientale ed artistico in ambiti antropizzati di antica formazione, ovvero in contesti di valore paesistico) della tavola di P.R.G.C di valutazione impatto ambientale (VIA).*

Il mappale è localizzato in parte in classe II ai sensi della circolare P.G.R. del 08.05.96 n 7/LAP.

In detta zona sono applicabili i disposti di cui all' art.17 tab.1 art.37 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. e delle Norme tecniche del PAI.

*❖ mappale n.ro 9 del Fg. 8 zona R1 (aree e cellule edilizie di valore storico-artistico)
.Il mappale è situato nell'area gialla (aree di notevole valore ambientale ed artistico in ambiti antropizzati di antica formazione, ovvero in contesti di valore paesistico) della tavola di P.R.G.C di valutazione impatto ambientale (VIA).*

Il mappale è localizzato in classe II ai sensi della circolare P.G.R. del 08.05.96 n 7/LAP.

In detta zona sono applicabili i disposti di cui all' art.17 tab.1 art.37 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. e delle Norme tecniche del PAI.

*❖ mappale n.ro E del Fg. 8 zona R1 (aree e cellule edilizie di valore storico-artistico)
Il mappale è situato nell'area gialla (aree di notevole valore ambientale ed artistico in ambiti antropizzati di antica formazione, ovvero in contesti di valore paesistico) della tavola di P.R.G.C di valutazione impatto ambientale (VIA).*

Il mappale è localizzato in classe II ai sensi della circolare P.G.R. del 08.05.96 n 7/LAP.

In detta zona sono applicabili i disposti di cui all' art.17 tab.1 art.37 art.12 art.17 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. e delle Norme tecniche del PAI.”

“ formalità pregiudizievoli ”

Alla data del 05.04.2022, sugli immobili in questione gravavano, presso l' Agenzia delle Entrate di Cuneo - Servizio Pubblicità Immobiliare di Saluzzo, le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 7):

- 1) Nota di iscrizione rg./rp. 5004/806 del 30.06.2008

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

titolo: IPOTECA VOLONTARIA

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

iscrizione: € 3.000.000,00 (tremilioni/00).

2) Nota di iscrizione rg./rp. 3419/341 del 23.05.2013

titolo: IPOTECA VOLONTARIA

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

iscrizione: € 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00).

La suddetta nota non colpisce gli immobili distinti al C.T. Fg. 8, particelle 3, 732, 733.

3) Nota di trascrizione rg./rp. 5375/4309 del 07.07.2021

titolo: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

contro: [REDACTED]

“ trasferibilità ”

La vendita e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal Curatore tramite procedura competitiva, anche avvalendosi di soggetti specializzati, con il sistema di raccolta di offerte e successiva eventuale gara, ai sensi dell’art.107 comma 1 Legge Fallimentare (r.d. 16.03.1942, n.

[REDACTED]

267) avvalendosi per rogare l'atto di compravendita di Notaio individuato dal fallimento.

Detto professionista, esaminati gli atti della procedura, predisporrà l'atto di compravendita indicando le attività che dovranno essere espletate ai fini del trasferimento, restando inteso che l'acquirente dovrà comunque accollarsi qualsivoglia ulteriore onere, sia amministrativo che tecnico professionale, finalizzato al passaggio di proprietà, impegnandosi altresì a provvedere alla conservazione e protezione del bene sottoposto a vincolo della Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio. Essendo il compendio assoggettato alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e Paesaggio), che ha ripreso in continuità quanto precedentemente statuito dal D.Lgs. 490/1999 e prima ancora dalla Legge 1089/39, l'atto di cessione dell'immobile sarà sottoposta a condizione sospensiva per tutta la durata dei termini previsti dalla normativa per l'esercizio del diritto prelazione spettante a favore dello Stato. In particolare, il Notaio incaricato del perfezionamento della cessione darà notizia della vendita alla Soprintendenza per i Beni Culturali competente per territorio, la quale avrà tempo 60 giorni per esercitare il diritto di prelazione.

Nelle more di definizione del provvedimento di prelazione l'atto di alienazione è sospensivamente condizionato all'esercizio di prelazione; pertanto, non si potrà procedere alle relative trascrizioni ed alla consegna dell'immobile.

Il prezzo della compravendita resterà depositato su conto corrente dedicato del Notaio fino al decorso del termine per l'eventuale esercizio della prelazione da parte dello Stato.

In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato, la vendita si riterrà come non avvenuta e l'aggiudicatario del lotto immobiliare avrà diritto esclusivamente



alla restituzione delle somme corrisposte a favore del fallimento, senza riconoscimento di interessi, di qualunque compenso e/o indennità.

“ criteri di stima e valore di mercato ”

Per le operazioni di stima sono state preliminarmente individuate le caratteristiche estrinseche del compendio e cioè quelle relative alla collocazione territoriale del bene da stimare, alla viabilità, al contesto, alla dotazione dei servizi dell'area, ecc..., e quelle intrinseche individuate in loco riferibili allo stato dell'arte e a quanto desumibile dagli atti progettuali, relativamente alle caratteristiche costruttive, dotazione dell'area di pertinenza, nonché le attività imprescindibili all'esecuzione delle opere finalizzate quantomeno alla possibilità di fruizione.

Sulla scorta di quanto sopra sono stati altresì acquisiti, al fine di determinare il ricercato valore di mercato del complesso immobiliare comprensivo dell'incidenza del suolo, termini di raffronto medi da porre a base di calcolo della stima, adeguandoli alle caratteristiche accertate in loco per mezzo di coefficienti correttivi reputati direttamente influenti nel caso di specie, moltiplicando tali valori per gli appropriati coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate e alle attività tecnico-amministrative ancora da espletare per l'esecuzione dei lavori.

Relativamente ai terreni agricoli, lo scrivente si è avvalso del quadro dei valori agricoli medi (VAM) della Provincia di Cuneo determinati per l'annualità 2021.

Conseguentemente si procede alla seguente determinazione di valore, con la precisazione che il fabbricato rurale distinto al C.T. Foglio 8, particella 9 di complessivi mq. 38 (trentotto) - (allegato 2), non essendo accertabile in loco anche in considerazione della fitta vegetazione che ne preclude l'accesso diretto, viene ricompreso nella stima del mappale 1:



Destinazione	Dati catastali	Superficie commerciale	Valore parametrico	Valore
		(mq.)	(€/mq.)	(€)
Castello * - Piano terreno	C.F. Fg. 8, part. 5	1.078,00	480,00	517.440,00
Castello * - Piano primo		650,00		312.000,00
Castello * - Piano secondo		530,00		254.400,00
Castello * - Piano seminterrato		139,50		66.960,00
Totale "A"		2.397,50		1.150.800,00
* immobile assoggettato a vincolo D. Lgs. 42/2004				

Destinazione	Dati catastali	Superficie commerciale	Valore parametrico	Valore
		(mq.)	(€/mq.)	(€)
Tettoie	C.F. Fg. 8, part. 363	59,40	480,00	28.512,00
Cappella	C.F. Fg. 8, part. E	8,75		4.200,00
Totale "B"		68,15		32.712,00

Destinazione	Dati catastali	Superficie catastale	Valore parametrico	Valore
		(mq.)	(€/mq.)	(€)
Enti urbani costituenti sedime	C.T. Fg. 8, part. 3, 732, 733	1.471,00	a corpo	3.370,00
Area esterna di ingresso	Fg. 8, part. 4	364,00	0,8048	292,95
Area boschiva	Fg. 8, part. 1, 9	14.551,00	0,2583	3.758,52
Area boschiva	Fg. 8, part. 2	7.850,00	3,0658	24.066,53
Totale "C"		24.236,00		31.488,00

Totale "A" + "B" + "C"				1.215.000,00
-------------------------------	--	--	--	---------------------

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra, il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare storico con relative pertinenze all'attualità inabitabile denominato "Castello dell'Ammiraglio Reynaudi", privo di impiantistica, elementi costruttivi e complementi essenziali, nonché di finiture in genere, si determina in complessivi

€ 1.215.000,00

(Euro unmilione duecentoquindicimila/00)



Il complesso viene venduto nello stato di fatto (anche ambientale), di diritto, edilizio, urbanistico, sanitario, strutturale, locativo ed amministrativo in cui si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive come ad oggi praticate o costituite, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, sotto l'osservanza dell'atto di provenienza, con l'esclusione fin d'ora di qualsivoglia diritto o rivalsa, che possa essere vantata dall'acquirente, successivamente al trasferimento. Resta altresì dichiarato che:

- La valutazione è stata condotta nell'ipotesi di assenza delle formalità riportate alle pagg. 34 e 35 della presente.
- Le consistenze immobiliari sono da considerarsi sempre indicative ed in alcun modo vincolanti per lo scrivente, dovendosi intendere la valutazione dell'intero complesso eseguita a corpo e non a misura.
- Non sono stati considerati possibili difetti, costi strutturali, problemi ambientali, anche del sottosuolo, che potrebbero avere un qualsivoglia impatto sui valori esposti nella presente relazione di stima e pertanto saranno considerati rientranti nella vendita anche ulteriori rifiuti e/o sostanze nocive da smaltire non indicati, con conseguente assunzione in capo all'acquirente di ogni costo, onere e responsabilità anche verso terzi e Pubbliche Autorità.

Tanto si è ritenuto esporre ad evasione del mandato ricevuto.

Torino, li 08.04.2022

Il Perito Estimatore
Arch. Maurizio ORAZI



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica.
- 2) Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali.
- 3) Atto di provenienza Notaio Carlo Bonanno del 31.05.1996 rep. 34911/10165.
- 4) Contratto di comodato d'uso gratuito.
- 5) Pratiche edilizie.
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 7) Ispezione ipotecaria e formalità pregiudizievoli gravanti.