

---

**TRIBUNALE DI CUNEO**

**FALLIMENTO N. 30/2017**

contro



**Giudice Dr. Rodolfo Magrì**

**Curatore fallimentare Dr. Pautassi Marco**

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA – Variante 1  
IMMOBILI IN CUNEO – FRAZ. MADONNA DELL’OLMO  
LOC. PICCAPIETRA  
“TERRENI EDIFICABILI”**

*Tecnico incaricato: Ing. Mauro Abbona  
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 348  
iscritto all'Albo del Tribunale di Mondovì al N. 20  
C.F. BBNMRA48P30C792U - P.Iva 01876030048*

*con studio in Mondovì (Cuneo) Via Rosa Bianca 33/H  
telefono: 0174-42036  
cellulare: 335-5294747  
fax: 0174-42036 email:  
abbonam@alice.it*

---

## RIEPILOGO DATI DELLA PROCEDURA

Tribunale di Cuneo – Procedura fallimentare n. 30/2017

contro:

Giudice delegato: Dott. **Rodolfo Magrì**

Curatore: Dott. **Pautassi Marco**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso

- che in data 07/02/2017, il sottoscritto ABBONA Ing. Mauro, con studio in Mondovì (CN) – Via Rosa Bianca 33/H, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. 348, veniva nominato, dal G.D. Dr. Rodolfo Magrì, Consulente Tecnico d’Ufficio (C.T.U.) nel fallimento sopra epigrafato;
- che il sottoscritto riceveva, limitatamente agli immobili siti in Cuneo, l’incarico di valutare il più probabile valore di mercato e gli accordi regionali intrapresi dalla fallita per il trasferimento dei terreni comprensivi delle opere e spese di urbanizzazione effettuate dalla fallita e quelle a scomputo;
- che in data 04/04/2018 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali;
- che in data 12/06/2018 sono terminate le operazioni peritali ed è stata depositata la relazione di perizia tecnica a cui sono seguite n. 9 esperimenti di vendita tutte deserte;
- che a seguito della Variante Urbanistica n. 31 al PRGC approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 01/02/2022 sono state apportate modifiche ai parametri urbanistici e la suddivisione dell’ambito territoriale in oggetto in n. 4 separati comparti indipendenti e funzionali;
- che in seguito alla predetta Variante Urbanistica n. 31 occorre procedere ad una revisione generale della relazione di perizia iniziale, alla suddivisione dell’originario Lotto unico 139 in più lotti di vendita ed alla rideterminazione dei prezzi di vendita e dei costi presunti delle opere di urbanizzazione che competono a ciascun comparto;
- *che con dichiarazione del 01/03/2023 rilasciata dal Responsabile del Servizio, Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune di Cuneo, relativa alle modalità di attuazione dell’ambito urbanistico ATFLMO1 oggetto della presente, viene dichiarato quanto di seguito riportato:*
  - *non esistono vincoli reciproci tra eventuali futuri proprietari e/o operatori dei comparti medesimi in merito al pagamento di oneri concessori e/o realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione di competenza in quanto l’avvio dei cantieri in ciascuno di essi può avvenire autonomamente a prescindere dalla situazione del comparto confinante;*
  - *l’edificazione del Comparto “b”, destinato all’edilizia libera privata, da parte dell’eventuale futuro acquirente, non comporterà l’obbligo di edificare anche nel Comparto “c”, destinato ad ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), al fine di ottenere i relativi permessi di costruire.*
  - *Gli interventi edilizi del proprio comparto d’intervento saranno solamente subordinati alla preventiva approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (e stipula della successiva*

*convenzione edilizia con il Comune di Cuneo), ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., che disciplini tempi e modalità di attuazione dello stesso, così come prescritto dagli articoli 49 e 52 delle Norme di Attuazione del P.R.G.*

Ciò premesso

il C.T.U. visionati gli atti ed i documenti di causa, effettuato vari sopralluoghi presso le unità oggetto di procedura, esaminate le caratteristiche, la posizione, la qualità e la consistenza degli immobili suddetti ed assunte tutte le informazioni utili e necessarie a determinare il più probabile valore di mercato, presenta la propria

### RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

Gli immobili oggetto della presente relazione si riferiscono a:

- **Lotto 139/1 – Comparto “b”:** Pag. 004  
**Terreni edificabili in edilizia residenziale libera (Comparto “b” ambito ATF1.MO1)** in Cuneo – Frazione Madonna dell’Olmo - Località Piccapietra – (immobili n. 142, 143, 144, 145, 151, 152, 153, 154, 155), *soggetti a preventiva redazione e approvazione di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ed alla stipula di relativa convenzione edilizia con il Comune di Cuneo.*
  
- **Lotto 139/2 – Comparto “c”:** Pag. 024  
**Terreni edificabili in ERP - Edilizia Residenziale Pubblica (Comparto “c” ambito ATF1.MO1)** in Cuneo – Frazione Madonna dell’Olmo - Località Piccapietra – (immobili n. 139, 140, 141, 146, 147, 148), *soggetti a preventiva redazione e approvazione di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ed alla stipula di relativa convenzione edilizia con il Comune di Cuneo.*
  
- **Lotto 139/3 – Comparto “d”:** Pag. 042  
**Terreni edificabili a destinazione terziaria – commerciale, direzionale (Comparto “d” ambito ATF1.MO1)** in Cuneo – Frazione Madonna dell’Olmo - Località Piccapietra – (immobili n. 149, 150), *soggetti a preventiva redazione e approvazione di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ed alla stipula di relativa convenzione edilizia con il Comune di Cuneo.*

Per l’espletamento dell’incarico ricevuto la presente relazione si svilupperà come segue:

Descrizione, dati catastali, coerenze, stato di possesso, provenienze, vincoli e oneri che resteranno a carico dell’acquirente, vincoli ed oneri Giuridici che saranno cancellati a cura della procedura, oneri di costruzione, valutazione

**Lotto 139/1 – comparto "b":**  
**Immobili n. 142, 143, 144, 145, 151, 152, 153, 154, 155**  
**Beni in Cuneo (Cuneo) Frazione Madonna dell'Olmo - Località Piccapietra**  
**Terreni edificabili in edilizia residenziale libera**  
**Comparto "b" ambito ATF1.MO1 del PRG**  
*"Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale delle frazioni dentro fuso"*  
Foglio 57  
particelle 203, 220, 221, 222, 327, 328, 331, 334, 335

## 1) DESCRIZIONE DEI TERRENI

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreni edificabili in edilizia residenziale libera**, compresi, in base al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), in ambito **ATF1.MO1 – comparto "b"** (*Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso*) e *subordinati a preventiva approvazione di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ed alla stipula di relativa convenzione edilizia con il Comune di Cuneo.*

Detti terreni risultano formati da 9 appezzamenti, alcuni contigui ed altri no, della superficie catastale complessiva di are 141,03.

Le particelle di terreno in oggetto, risultavano inserite nel Piano Integrato Straordinario di edilizia pubblica per la cui attuazione erano state stipulate apposite Convenzioni con il Comune di Cuneo e con il Ministero delle Infrastrutture.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 258 del 11/10/2018 e n. 306 del 29/11/2018 il Comune di Cuneo dichiarava la decadenza delle convenzioni edilizie di cui agli atti rogito Pandiani rep. 11022 del 28/12/2005, modificata ed integrata con rogito Pandiani rep. n. 11065 del 19/07/2006, nonché con rogiti notaio P. Amianto rep. 11736 del 12/03/2008 e rep. n. 13096 del 07/10/2009 e rep. n. 15183 del 03/09/2010, tutte disciplinanti l'attuazione del Piano Integrato Straordinario di edilizia pubblica localizzato in frazione Madonna dell'Olmo di Cuneo, località Piccapietra – zona ATF1.MO1 del PRG.

Essendo decaduto il Piano Integrato di cui sopra e quindi tutte le clausole contrattuali contenute nelle predette convenzioni (salvo il regime vincolistico inerente gli alloggi già realizzati in edilizia agevolata convenzionata), al momento, per la presentazione della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) al comune di Cuneo, l'aggiudicatario del presente Lotto 139/1 - comparto "b", dovrà attenersi unicamente ai parametri e agli indici previsti dal PRG vigente ed in particolare alle previsioni contenute nell'art. 52.03 delle Norme di Attuazione di cui infra.

*Caratteristiche edificatorie previste dal P.R.G.C. per la zona "ATF1-MO1 comparto "b" (art. 52.03 N.T.A.)*

Di seguito si riporta uno stralcio dell'articolo 52.03 delle Norme Tecniche di Attuazione atto a disciplinare l'area in cui ricadono i terreni oggetto del presente lotto:

*L'ambito ATF1.MO1-comparto "b" (edilizia residenziale libera) è da attuarsi secondo i seguenti parametri ed indici*

- St = mq. 36.469
- **SUL res. = mq 4.740**
- (ACE+Ve) = mq. 14.699
- Vs = mq. 21.770

*Grandezze ecologiche e altezza*

- Ip (ACE+Ve) > 50% (ACE+Ve) per comparti residenziali
- Ip (ACE+Ve) > 30% (ACE+Ve) per comparti commerciali - turistico – ricettivi
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti residenziali
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti terziari
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

*Glossario sigle Norme di Attuazione*

St: Superficie territoriale

SUL: Superficie Utile Lorda

ACE: Area di Concentrazione Edilizia

Ve: Verde privato con valenza Ecologica

Vs: Verde, Servizi pubblici e d'interesse collettivo

A: Densità arborea

Ar: Densità arbustiva

ERL: Edilizia Residenziale Libera

ERP: Edilizia Residenziale Pubblica

Ip: Indice di Permeabilità

*A titolo puramente informativo e non vincolante si riporta di seguito un'indicazione di quanto previsto nel Piano Integrato Straordinario di Edilizia Residenziale Pubblica scaduto.*

Premesso che

- attualmente il predetto Piano Integrato approvato con D.C.C. n. 48 del 18/03/2003 risulta SCADUTO, e che lo stesso si articolava in 12 Lotti aventi diverse destinazioni e caratteristiche – edilizia residenziale privata, edilizia residenziale pubblica ed edilizia non residenziale (tipo commerciale, direzionale), in parte già attuati (lotti 2, 3, 4 parte, 9 e 10 appartenenti all'attuale comparto "a" dell'ambito ATF1.MO1), ed in parte da attuare previo formazione di nuovi Piani Esecutivi Convenzionati (lotti 1, 4 parte, 5, 6 appartenenti all'attuale comparto "b" – lotti 7, 8, 11 appartenenti all'attuale comparto "c" - lotto 12 dell'attuale comparto "d" del medesimo ambito ATF1.MO1);
- per l'utilizzazione urbanistica dell'area il futuro acquirente dovrà stipulare, per ogni comparto, una nuova Convenzione Edilizia atta a disciplinare e regolamentare l'intervento di che trattasi secondo i disposti del P.R.G.C.

Ciò premesso, di seguito, viene riportata, a solo titolo informativo e non vincolante, quanto previsto nel Piano Integrato Straordinario (Scaduto).

Relativamente ai terreni oggetto del presente Lotto 139/1 - comparto "b" (*Edilizia Residenziale Libera*) era previsto quanto segue:

➤ *ex Lotto 1 del Piano Integrato costituito dalla particella 203 (vedi Allegato Comune 5)*

Sul Lotto 1, costituito da un unico appezzamento di terreno (mappale 203 del foglio 57) della superficie catastale di mq. 2.733, era previsto un intervento di “*edilizia residenziale libera*” per la realizzazione di 8 villette a schiera.

In base alle N.T.A. del Piano Integrato (scaduto), le principali caratteristiche edificatorie previste per il Lotto 1 risultano le seguenti:

- Superficie Fondiaria (S.f.): mq 2.733
- Cubatura: mc 3.684
- **Superficie Utile Lorda (S.U.L.): mq 1.228**
- Superficie coperta (S.C.): mq. 1.229
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.f.) – Max 0,6 mq/mq: 0,4500 mq/mq
- Densità fondiaria – Max 2 mc/mq: 1,3480 mc/mq
- Rapporto di Copertura – Max 50 %: 0,4498

➤ **ex Lotto 4 parte del Piano Integrato costituito dalle particelle 327, 328, 331, 334 e 335 (vedi Allegato Comune 5)**

L'intero Lotto 4, avente una superficie fondiaria pari a mq 4.542, risulta costituito oltre che da cinque particelle oggetto di perizia (mappali 327, 328, 331, 334 e 335 del foglio 57) della superficie catastale complessiva di mq 3.317, anche da quattro appezzamenti di terreno proprietà di terzi (mappali 330, 332, 333 e 341) della superficie catastale di mq. 1.225.

Su detto Lotto era previsto un intervento di “*edilizia residenziale libera*” per la realizzazione di 6 villette singole (Fabbricati 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4 – 4.5 – 4.6) di cui, la parte di Lotto proprietà di terzi, costituita dai Fabbricati 4.1 ed insistente sulla particella 341, risulta già attuato, mentre il Fabbricato 4.2 insistenti sulle particelle 330, 332 e 333 risulta di prossima attuazione da parte di terzi.

In base alle N.T.A. del Piano Integrato (scaduto), le principali caratteristiche edificatorie previste per l'intero Lotto 4 risultano le seguenti:

- Superficie Fondiaria (S.f.): mq 4.542 così ripartita:
  - mq 3.317 proprietà [REDACTED] (mappali 327, 328, 331, 334 e 335) – oggetto di perizia
  - mq 1.225 proprietà di terzi (mappali 330, 332, 333 e 341) – NON oggetto di perizia
- Cubatura: mc 5.157
- **Superficie Utile Lorda (S.U.L.) totale: mq 1.719** di cui:
  - circa mq 185,63 previsti per il fabbricato 4.1 proprietà di terzi
  - circa mq 192,21 previsti per il fabbricato 4.2 proprietà di terzi (determinato con U.f. medio pari a 0,3225)
  - **circa mq 1.341,16 a disposizione per la porzione di lotto 4 oggetto di perizia**
- Superficie coperta (S.C.): mq. 1.712

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.f.) – Max 0,6 mq/mq: 0,3786 mq/mq
- Densità fondiaria – Max 2 mc/mq: 1,1354 mc/mq
- Rapporto di Copertura – Max 50 %: 0,3769

Si precisa infine che le particelle 328, 331 e 334, è destinata a strada per l'accesso ai vari fabbricati facenti parte del Lotto 4.

➤ **ex Lotto 5, 6 e relativa ex strada ad uso pubblico del Piano Integrato costituiti rispettivamente dalle particella 221 – 220 – 222 (vedi Allegato Comune 5)**

Lotto 5

Sul Lotto 5, costituito da un unico appezzamento di terreno (mappale 221 del foglio 57) della superficie catastale di mq. 2.387, era previsto un intervento di “**edilizia residenziale libera**” per la realizzazione di 8 villette a schiera.

In base alle N.T.A. del Piano Integrato (scaduto), le principali caratteristiche edificatorie previste per il Lotto 5 risultano le seguenti:

- Superficie Fondiaria (S.f.): mq 2.387
- Cubatura: mc 2.946
- **Superficie Utile Lorda (S.U.L.): mq 982**
- Superficie coperta (S.C.): mq. 985
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.f.) – Max 0,6 mq/mq: 0,4114 mq/mq
- Densità fondiaria – Max 2 mc/mq: 1,2342 mc/mq
- Rapporto di Copertura – Max 50 %: 0,4126

Lotto 6

Sul Lotto 6, costituito da un unico appezzamento di terreno (mappale 220 del foglio 57) della superficie catastale di mq. 3.094, era previsto un intervento di “**edilizia residenziale libera**” per la realizzazione di 8 villette a schiera.

In base alle N.T.A. del Piano Integrato (scaduto), le principali caratteristiche edificatorie previste per il Lotto 6 risultano le seguenti:

- Superficie Fondiaria (S.f.): mq 3.094
- Cubatura: mc 2.946
- **Superficie Utile Lorda (S.U.L.): mq 982**
- Superficie coperta (S.C.): mq. 1016
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.f.) – Max 0,6 mq/mq: 0,3174 mq/mq
- Densità fondiaria – Max 2 mc/mq: 0,9522 mc/mq
- Rapporto di Copertura – Max 50 %: 0,3284

**Strada privata ad uso pubblico da realizzare per l'accesso ai lotti 5 e 6**

Sulla scorta delle planimetrie allegate al Piano Integrato si evince che i Lotti 5 e 6 dovevano essere serviti da una strada privata ad uso pubblico da realizzarsi sulla particella 222 del foglio 57 avente una superficie catastale di mq 2.572. In seguito alla Variante Urbanistica n. 31 la strada di accesso e relativi sottoservizi, risulta da realizzare

sul mappale 218, mentre la particella 222, in base alla planimetria del PRG dovrà essere destinata a verde uso pubblico.

Determinazione edificabilità terreni oggetto d'asta in funzione dei parametri attuali del PRG

Premesso che i terreni mappali 330, 332 e 333 del foglio 57 costituenti l'ex Lotto 4.2 del Piano integrato scaduto risultano attualmente di proprietà di terzi di seguito si riporta la SUL massima ammissibile dei terreni oggetto di perizia costituenti il comparto "b" determinati secondo i parametri attuali del PRG vigente:

| EDIFICABILITA' TERRENI OGGETTO D'ASTA |  |              |
|---------------------------------------|--|--------------|
| a                                     | Sup. fondiaria totale Comparto "b" come da art. 52.03 delle N.d.A. del PRG   | 14.699       |
| b                                     | Sup. fondiaria del lotto 4.2 proprietà di terzi (a dedurre)                  | 596          |
| c                                     | Sup fondiaria totale terreni oggetto d'asta (a-b)                            | 14.103       |
| d                                     | SUL residenziale totale Comparto "b" come da art. 52.03 delle N.d.A. del PRG | 4.740        |
| e                                     | Uf medio = SUL totale / Sup fondiaria totale (d/a)                           | 0,3225       |
|                                       | <b>SUL totale terreni oggetto d'asta (c x e)</b>                             | <b>4.548</b> |

Determinazione superficie equivalente lorda

| Destinazione   | Parametro         | Valore reale/potenziale (mq) | Coefficiente | Valore equivalente |
|--|-------------------|------------------------------|--------------|--------------------|
| <i>Comparto "b" – particella 203 (ex LOTTO 1 del Piano Integrato ATF1.MO1)</i>                                       |                   |                              |              |                    |
| Fg. 57 – particella 203  | Sup. reale lorda  | 2.733                        | 1,00         | 2.733              |
| <i>Comparto "b" – particelle 327, 328, 331, 334, 335 (ex LOTTO 4 parte del Piano Integrato ATF1.MO1)</i>             |                   |                              |              |                    |
| Fg. 57 – particella 327  | Sup. reale lorda  | 322                          | 1,00         | 322                |
| Fg. 57 – particella 328  | Sup. reale lorda  | 235                          | 0,05         | 11,75              |
| Fg. 57 – particella 331  | Sup. reale lorda  | 5                            | 0,05         | 0,25               |
| Fg. 57 – particella 334  | Sup. reale lorda  | 60                           | 0,05         | 3                  |
| Fg. 57 – particella 335  | Sup. reale lorda  | 2.695                        | 1,00         | 2.695              |
| <i>Comparto "b" – particelle 221, 220, 222 (ex LOTTO 5, 6 e strada ad uso pubblico del Piano Integrato ATF1.MO1)</i> |                   |                              |              |                    |
| Fg. 57 – particella 221  | Sup. reale lorda  | 2.387                        | 1,00         | 2.387              |
| Fg. 57 – particella 220  | Sup. reale lorda  | 3.094                        | 1,00         | 3.094              |
| Fg. 57 – particella 222  | Sup. reale lorda  | 2.572                        | 0,05         | 128,60             |
|  | <b>Sup. lorda</b> | <b>14.103</b>                |              | <b>11.374,60</b>   |

## 2) IDENTIFICATIVI CATASTALI

I terreni oggetto della presente relazione di perizia sono identificati al catasto terreni di Cuneo come segue:

intestata a: [REDACTED] – Proprietà per 1/1

➤ *Comparto "b" – particella 203 (ex LOTTO 1 del Piano Integrato ATF1.MO1):*

- foglio 57 mappale 203 qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 27 ca 33, reddito dominicale: Euro 26,11 – reddito agrario: Euro 13,41.



- **Comparto “b” – particelle 327, 328, 331, 334, 335 (ex LOTTO 4parte del Piano Integrato ATF1.MO1):**
- foglio **57** mappale **327** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 03 ca 22, reddito dominicale: Euro 3,08 – reddito agrario: Euro 1,58.
  - foglio **57** mappale **328** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 02 ca 35, reddito dominicale: Euro 2,25 – reddito agrario: Euro 1,15.
  - foglio **57** mappale **331** qualità Prato Irriguo, classe 2, superficie catastale: are 00 ca 05, reddito dominicale: Euro 0,04 – reddito agrario: Euro 0,03.
  - foglio **57** mappale **334** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 00 ca 60, reddito dominicale: Euro 0,57 – reddito agrario: Euro 0,29.
  - foglio **57** mappale **335** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 26 ca 95, reddito dominicale: Euro 25,75 – reddito agrario: Euro 13,22.
- **Comparto “b” – particelle 221, 220, 222 (ex LOTTO 5, 6 e strada ad uso pubblico del Piano Integrato ATF1.MO1):**
- foglio **57** mappale **221** (ex Lotto 5) qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 23 ca 87, reddito dominicale: Euro 22,81 – reddito agrario: Euro 11,71.
  - foglio **57** mappale **220** (ex Lotto 6) qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 30 ca 94, reddito dominicale: Euro 29,56 – reddito agrario: Euro 15,18.
  - foglio **57** mappale **222** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 25 ca 72, reddito dominicale: Euro 24,57 – reddito agrario: Euro 12,62.

Cronistoria delle mutazioni catastali dall’atto di acquisto ad oggi

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

- **Particella 203:**
- Dall’atto di acquisto (Rogito Dr. P. Pandiani del 28/12/2005) ad oggi, la particella 203 (ex 21/h) di are 27,33 non ha subito mutazioni catastali.
- **Particelle 327, 328, 331, 334, 335:**
- Dall’atto di acquisto (Rogito Dr. P. Pandiani del 28/12/2005) ad oggi, la originarie particelle 206 (ex 21/m), 210 (ex 27/c) e 219 (ex 28/i), da cui derivano gli attuali mappali 327, 328, 331, 334 e 335, hanno subito le seguenti mutazioni catastali:
- Frazionamento del 14/06/2016 n. 89093.1/2016 col quale venne soppresso il mappale 206 di are 17,79 e create, tra le altre, le particelle 327 di are 3,22 e 328 di are 2,35;
  - Frazionamento del 14/06/2016 n. 89093.1/2016 col quale venne soppresso il mappale 210 di are 0,07 e create, tra le altre, la particelle 331 di are 0,05;
  - Frazionamento del 14/06/2016 n. 89093.1/2016 col quale venne soppresso il mappale 219 di are 27,56 e create, tra le altre, le particelle 334 di are 0,60 e 335 di are 26,95;

➤ *Particelle 221, 220, 222:*

Dall'atto di acquisto (Rogito Dr. P. Pandiani del 28/12/2005) ad oggi, le particelle 221 (ex 28/m) di are 23,87 – 220 (ex 28/l) di are 30,94 – 222 (ex 28/n) di are 25,72, non hanno subito mutazioni catastali.

### 3) COERENZE

➤ *Particella 203:*

Mappali 200, 205 e 202 del medesimo foglio 57

➤ *Particelle 327, 328, 331, 334, 335:*

Mappali 200, 341, 330, 332, 333, 341, 209 e 218 del medesimo foglio 57

➤ *Particelle 221, 220, 222:*

Mappali 218, e 211 del medesimo foglio 57

### 4) STATO DI POSSESSO

Alla data del 29/03/2023, i terreni in oggetto (foglio **57**, particelle **203, 220, 221, 222, 327, 328, 331, 334, 335**) risultano liberi.

### 5) PROVENIENZA

I terreni originari censiti, all'epoca dell'atto, nel Comune di Cuneo come segue:

- foglio **57**, mapp. **203** (ex 21/h) di are 27,33

- foglio **57**, mapp. **206** (ex 21/m) di are 17,79 – *attuali.:* - foglio **57**, mapp. **327** di are 3,22  
- foglio **57**, mapp. **328** di are 2,35

- foglio **57**, mapp. **210** (ex 27/c) di are 0,07 – *attuale.:* - foglio **57**, mapp. **331** di are 0,05

- foglio **57**, mapp. **219** (ex 28/i) di are 27,56 – *attuali.:* - foglio **57**, mapp. **334** di are 0,60  
- foglio **57**, mapp. **335** di are 26,95

- foglio **57**, mapp. **221** (ex 28/m) di are 23,87

- foglio **57**, mapp. **220** (ex 28/l) di are 30,94

- foglio **57**, mapp. **222** (ex 28/n) di are 25,72

sono pervenuti alla società

(all'epoca “”) in forza

di: *Atto di cessione di area edificatoria (compravendita)*

a firma di: Dr. Pandiani Pietro, Segretario Generale del Comune di Cuneo, in data 28/12/2005

– Rep. n. 11022/2

registrato a: Cuneo in data 29/12/2005 al n. 2154, serie 1

trascritto a: Cuneo in data 29/12/2005 – Reg. Gen. n. 13233 – Reg. Part. n. 9735

Di seguito si riportano alcune dichiarazioni trascritte sul titolo di compravendita:

*ART. 1 – CESSIONE DI AREA EDIFICATORIA*

- A) *Il Comune di Cuneo vende all'operatore Società [REDACTED], che accetta, la proprietà dell'area edificatoria, ad esso pervenuta con l'atto in premessa citato, censita al C.T. al Foglio n. 57, mappali n. 216 (ex 28/f) di mq. 11.253, 215 (ex 28/e) di mq. 3.340, 213 (ex 28/c) di mq. 2.660, 197 (ex 21/b) di mq. 4.188, 198 (ex 21/c) di mq. 2.838, 199 (ex 21/d) di mq. 2.895, 201 (ex 21/f) di mq. 155, 203 (ex 21/h) di mq. 2.733, 204 (ex 21/i) di mq. 2.661, 224 (ex 185/b) di mq. 1.327, 195 (ex 19/d) di mq. 2, 193 (ex 19/b) di mq. 2.198, 206 (ex 21/m) di mq. 1.779, 219 (ex 28/i) di mq. 2.756, 210 (ex 27/c) di mq. 7, 220 (ex 28/l) di mq. 3.094, 222 (ex 28/n) di mq. 2.572, 221 (ex 28/m) di mq. 2.387, per una superficie totale di mq. 48.845, compresa nel Piano Integrato di Madonna dell'Olmo (Cascina Piccapietra), alle condizioni, modalità e termini di cui successivi articoli.*
- B) *Le parti si danno reciprocamente atto che la distribuzione interna al comparto I (attualmente comparto "d"), non residenziale, è da intendersi di massima e quindi suscettibile di variazioni planimetriche circa la posizione degli spazi a parcheggio e dell'edificio, ferme restando le volumetrie e le destinazioni d'uso; pertanto il mappale 216 su cui detto comparto verrà ad insistere, che ora viene ceduto per intero, dovrà essere frazionato e verrà retrocessa al Comune di Cuneo gratuitamente l'area di circa 4.500 mq. destinata a parcheggi. Il tutto a cura e spese dell'operatore prima del rilascio del permesso di costruire relativo al comparto stesso.*
- C) *Il corrispettivo della vendita viene pattuito in € 24,53 al mq., per complessivi € 1.198.167,85.*

**ART. 2 – CONTRIBUTO PER AREE PUBBLICHE**

*L'operatore corrisponde al Comune di Cuneo quale contributo per le aree pubbliche, viabilità e servizi, comprese nel Piano Integrato, necessarie alla funzionalità degli interventi edilizi, l'importo complessivo di € 772.327.05.*

**6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**6.1) CONVENZIONI EDILIZIE CON IL COMUNE DI CUNEO e CON IL MINISTERO (attualmente scadute)**

Premesso che

- con dichiarazione del 01/03/2023 rilasciata dal Responsabile del Servizio, Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune di Cuneo, relativa alle modalità di attuazione dell'ambito urbanistico ATF1.MO1 oggetto della presente, viene dichiarato quanto di seguito riportato:
- non esistono vincoli reciproci tra eventuali futuri proprietari e/o operatori dei comparti medesimi in merito al pagamento di oneri concessori e/o realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione di competenza in quanto l'avvio dei

cantieri in ciascuno di essi può avvenire autonomamente a prescindere dalla situazione del comparto confinante;

- l'edificazione del Comparto "b", destinato all'edilizia libera privata, da parte dell'eventuale futuro acquirente, non comporterà l'obbligo di edificare anche nel Comparto "c", destinato ad ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), al fine di ottenere i relativi permessi di costruire.
- Gli interventi edilizi del proprio comparto d'intervento saranno solamente subordinati alla preventiva approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (e stipula della successiva convenzione edilizia con il Comune di Cuneo), ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., che disciplini tempi e modalità di attuazione dello stesso, così come prescritto dagli articoli 49 e 52 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

tutto ciò premesso

di seguito si riportano, a puro titolo informativo, le Convenzioni Edilizie con il Comune di Cuneo e con il Ministero stipulate per l'attuazione del Piano Integrato attualmente scadute:

**6.1.1) CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società* [REDACTED]

[REDACTED] (ora [REDACTED]),

a firma di: Dr. Pandiani Pietro, Segretario Generale del Comune di Cuneo, in data 28/12/2005 – Rep. n. 11022/1

registrato a: Cuneo in data 29/12/2005 al n. 2154, serie 1

trascritto a: Cuneo in data 29/12/2005 – Reg. Gen. n. 13232 – Reg. Part. n. 9734

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

**6.1.2) MODIFICA ED INTEGRAZIONE 1 ALLA CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società* [REDACTED]

[REDACTED] (ora [REDACTED]), in seguito alle

*integrazioni documentali richieste dalla Direzione ministeriale*

a firma di: Dr. Pandiani Pietro, Segretario Generale del Comune di Cuneo, in data 19/07/2006 – Rep. n. 11065

registrato a: Cuneo in data 02/08/2006 al n. 1469, serie 1

trascritto a: Cuneo con annotazione in data 12/09/2006 – Reg. Gen. n. 9559 – Reg. Part. n. 959

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

**6.1.3) CONVENZIONE CON IL MINISTERO del 12/10/2007**

*Stipulata tra il Ministero delle Infrastrutture – Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane abitative, il Comune di Cuneo e l'operatore ( [REDACTED] - ora [REDACTED] ) e successivo atto aggiuntivo del 28/07/2010 e registrato alla Corte dei Conti il 27/09/2010*

**6.1.4) RETTIFICA 2 ALLA CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società [REDACTED] [REDACTED] (ora [REDACTED]),*  
a firma di: Dr. Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 12/03/2008 – Rep. n. 11736/2832  
registrato a: Savigliano in data 25/03/2008 al n. 457, serie 1T  
trascritto a: Cuneo in data 28/03/2008 – Reg. Gen. n. 3342 – Reg. Part. n. 2620  
*Riferito limitatamente a:*  
Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

**6.1.5) MODIFICA 3 ALLA CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società [REDACTED] [REDACTED] (ora [REDACTED])*  
a firma di: Dr. Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 07/10/2009 – Rep. n. 13906/4575  
trascritto a: Cuneo in data 29/10/2009 – Reg. Gen. n. 10237 – Reg. Part. n. 8090  
e successiva formalità trascritta a Cuneo in data 01/10/2010 – Reg. Gen. n. 9510 – Reg. Part. n. 7402, in rettifica alla nota presentata il 29/10/2009, per errata indicazione della formalità di riferimento  
*con cui, in seguito alla rimodulazione del programma costruttivo, è stato integralmente sostituito l'art. 6 – Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree*  
*Riferito limitatamente a:*  
Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

**6.1.6) MODIFICA 4 ALLA CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società* [REDACTED]

[REDACTED] (ora [REDACTED])

a firma di: Dr. Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 03/09/2010 – Rep. n. 15183/5674

registrato a: Savigliano in data 27/09/2010 al n. 1264, serie 1T

trascritto a: Cuneo in data 04/10/2010 – Reg. Gen. n. 9545 – Reg. Part. n. 7428

*con cui è stato integrato e meglio specificato il contenuto degli articoli:*

- *6 – Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree*
- *14 – Destinazione degli alloggi*
- *19 – Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi in edilizia agevolata e libera convenzionata*
- *21 – Requisiti per l'acquisto e la locazione degli alloggi*

*confermando in ogni sua altra parte, la convenzione rogito Pandiani di cui sopra e le successive integrative e modificative, nonché la Convenzione Ministeriale sopra citata.*

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

Per una migliore e più compiuta conoscenza di tutte le norme, clausole, obbligazioni, condizioni e diritti derivanti dalle sopracitate Convenzioni Edilizie, si rimanda al loro testo completo che trovasi allegato alla presente relazione.

## **6.2) CONVENZIONE PER LA FORNITURA DI GAS GPL del 26/01/2011**

Non Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo

*Stipulata tra la società* [REDACTED] *(ora* [REDACTED] *) e la società*

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

Di seguito si riportano alcune condizioni e impegni inseriti sul titolo, precisando che per una migliore e più compiuta conoscenza di tutte le norme, clausole, obbligazioni, condizioni, e diritti e servitù si rimanda al testo completo che trovasi allegato alla presente relazione.

1. *La Concedente (Soc. [REDACTED]) concede in esclusiva alla Concessionaria (Soc. [REDACTED]) che accetta, il servizio di distribuzione del gas da effettuarsi con gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) in rete canalizzata per gli usi domestico,*

riscaldamento, commerciale e artigianale, su tutto il territorio dell'iniziativa suddetta, secondo l'allegato progetto.

5. La Convenzione ha la durata di 5 anni, a partire dalla data della prima bolla di trasferimento di gas nei depositi. La durata inizialmente convenuta sarà tacitamente rinnovata, ad ogni successiva scadenza, per un analogo periodo, salvo disdetta di una delle due parti da comunicarsi a mezzo Raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima.

E' data facoltà alla Concessionaria (Soc. ██████████), alla fine della Convenzione, di asportare tutti gli impianti e le attrezzature di sua proprietà, mentre non è dato al Concedente (Soc. ██████████) il diritto di obbligare la Concessionaria (Soc. ██████████) ad asportare impianti ed attrezzature.

La Concedente (Soc. ██████████), in caso di disdetta, potrà riscattare l'impianto installato (esclusi i serbatoi di stoccaggio ed i contatori volumetrici) secondo il valore residuo dell'impianto stesso a fa data dalla disdetta, come dalla allegata tabella "A".

In caso di disdetta e/o di riscatto dell'impianto installato srà a carico della Concessionaria (Soc. ██████████) rimuovere i serbatoi di stoccaggio ed i contatori volumetrici entro 90 gg dalla data che sarà definita dalla Concedente o dai suoi aventi causa.

L'impianto installato si considera comunque totalmente riscattato (esclusi i serbatoi di stoccaggio ed i contatori volumetrici) all'avvenuto consumo dei 300.000 litri previsti dalla tabella "A".

Resta comunque pattuito tra le parti che nel caso in cui la Concessionaria (Soc. ██████████) dia unilateralmente disdetta alla presente Convenzione prima della totale somministrazione dei 300.000 litri di gas previsti dalla allegata tabella "A", perderà il diritto a richiedere il riscatto sopra previsto oltre alla facoltà di asportare tutti gli impianti e le attrezzature di sua proprietà (esclusi i serbatoi ed i contatori volumetrici) che si intenderanno pertanto acquisiti dalla Concedente (Soc. ██████████) e dai suoi aventi causa.

6. La Concedente (Soc. ██████████) si obbliga:
- a) a concedere alla Concessionaria (Soc. ██████████), in esclusiva ai sensi dell'art. 1567 C.C., il servizio di somministrazione del G.P.L. per tutta la rete di distribuzione, come disciplinato e previsto dal modello di contratto di somministrazione, che si allega firmato dalle parti anche per accettazione ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 C.C., ponendo a carico di ciascun utente finale l'obbligo di stipulare con la ██████████ il contratto di somministrazione medesimo. (Tale impegno vale anche nell'ipotesi di estinzione della rete di cui al punto 7c della presente Convenzione);

- b) *ad inserire nei rogiti di vendita delle unità immobiliari l'obbligo a corrispondere alla Concessionaria da ciascun utente finale un contributo per le spese di allacciamento, nella misura di Euro 250,00 + IVA per ogni singola utenza;*
- c) *a rimborsare alla Concessionaria (Soc. ██████████) le spese effettuate per la realizzazione di lavori richiesti dalla Concedente (Soc. ██████████) e non previsti nel progetto allegato alla Convenzione, fatto salvo che questi siano espressamente richiesti da norme o vincoli di legge e pertanto indispensabili per la corretta realizzazione dell'impianto.*
7. *La Concessionaria (Soc. ██████████) si obbliga:*
- a) *a costruire la rete di distribuzione e gli impianti di cui al progetto allegato e a provvedere alla manutenzione degli stessi, nel rispetto delle norme UNI-CIG, ogni onere incluso ad eccezione delle opere murarie intese quali vani in muratura atti al contenimento dei contatori.*
- b) *a garantire la somministrazione continuativa del G.P.L a tutte le utenze con le quali verrà concluso il relativo contratto (ad esclusione delle utenze che risulteranno morose).*  
*Si precisa che la Concessionaria (Soc. ██████████) erogherà il G.P.L. solo quando l'utente finale le avrà fornito le certificazioni e/o documenti richiesti dalle norme vigenti per l'impianto interno;*
- c) *ad utilizzare per la definizione dei prezzi di somministrazione il valore stabilito di tempo in tempo dalla C.C.I.A. di Alessandria alla voce "Listino dei prezzi dei Prodotti Petroliferi" – G.p.l. allo stato gassoso venduto a mezzo contatore (1 atmosfera di pressione a 15° di temperatura) con pagamento a 30 giorni, applicando allo stesso valore uno sconto pari a Euro 2,323/mc ai prezzi riportati nel listino della C.C.I.A.A. di Alessandria di cui sopra. Al prezzo così ottenuto si applicherà una maggiorazione di prezzo di Euro/mc 0,40 fino al raggiungimento dei 300.000 litri di consumo, previsti dalla allegata tabella "A", a copertura dei costi di investimento iniziali (esclusi i serbatoi di stoccaggio ed i contatori volumetrici) per la realizzazione della rete di distribuzione.*
8. *Responsabilità:*
- a) *la Concessionaria (Soc. ██████████) è responsabile delle opere dalla stessa realizzate, sino al contatore incluso, e, pertanto, risponde dei danni causati da tali opere nel corso dei lavori di esecuzione delle medesime, a condizione che la richiesta di risarcimento sia presentata mediante Raccomandata A.R. non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori. Resta esclusa ogni responsabilità della Concessionaria per danni causati dagli immobili dagli impianti interni e dalla loro manutenzione. La Concessionaria si*



*obbliga a stipulare una polizza di assicurazione per coprire i rischi relativi alla sua responsabilità;*

- b) *la Concessionaria (Soc. [REDACTED]) non è obbligata a controllare l'effettiva rispondenza dell'impianto interno alle certificazioni e/o documentazioni che le verranno fornite. Eventuali verifiche delle condizioni degli impianti interni da parte della Concessionaria non comporteranno assunzioni di responsabilità;*
- c) *la Concedente (Soc. [REDACTED]) ed i suoi aventi causa, dovranno evitare danneggiamenti alla rete di distribuzione del gas della Concessionaria e risarcire eventuali danni arrecati.*

## **7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA**

### **7.1) Iscrizioni**

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo è emerso che i terreni oggetto del presente Lotto risultano gravati dalle seguenti ipoteche:

#### **7.1.1) IPOTECA 1 a favore di "[REDACTED]"**

Iscrizione volontaria (annotata)

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito

a favore di

[REDACTED]  
– quota 1/1

contro

[REDACTED]  
– quota 1/1

a firma di: Dottor Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 20/03/2009 - Rep. n. 13149/3947

iscritta a: Cuneo in data 20/03/2009 - Reg. Gen. n. 2790 - Reg. Part. n. 273

importo capitale: Euro 1.100.000,00

importo ipoteca: Euro 1.925.000,00

*Riferito limitatamente a:*

Appezamenti di terreno in Cuneo censiti, all'epoca dell'atto, al Catasto Terreni del medesimo comune come segue:

- foglio **57**, mapp. **203** di are 27,33

- foglio **57**, mapp. **206** di are 17,79 – *attuali.*: - foglio **57**, mapp. **327** di are 3,22  
- foglio **57**, mapp. **328** di are 2,35  
(Oggetto di perizia)

- foglio 57, mapp. 330 di are 5,93
- foglio 57, mapp. 341 di are 6,29  
(NON oggetto di perizia)
- foglio 57, mapp. 210 di are 0,07 – *attuali.*: - foglio 57, mapp. 331 di are 0,05  
(Oggetto di perizia)
- foglio 57, mapp. 332 di are 0,02  
(NON oggetto di perizia)
- foglio 57, mapp. 219 di are 27,56 – *attuali.*: - foglio 57, mapp. 334 di are 0,60
- foglio 57, mapp. 335 di are 26,95  
(Oggetto di perizia)
- foglio 57, mapp. 333 di are 0,01  
(NON oggetto di perizia)
- foglio 57, mapp. 221 di are 23,87
- foglio 57, mapp. 220 di are 30,94
- **altri immobili descritti nei Lotti 193/2 e 193/3**

A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

- Annotazione per **RESTRIZIONE DI BENI**  
presentata in data 23/08/2010 – Reg. Gen. n. 8582 – Reg. Part. n. 687  
in forza di atto rogito: Dottor Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data  
23/07/2010 - Rep. n. 15098/5597  
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della  
predetta ipoteca sui seguenti immobili:
  - Fg. 57, mapp. 263 – terreno di are 0,39 (NON oggetto di perizia)
  - Fg. 57, mapp. 263 sub 1 – cat. D/1 (NON oggetto di perizia)
  - Fg. 57, mapp. 264 – terreno di are 0,39 (NON oggetto di perizia)
  - Fg. 57, mapp. 264 sub 1 – cat. D/1 (NON oggetto di perizia)
- Annotazione per **RESTRIZIONE DI BENI**  
presentata in data 10/12/2014 – Reg. Gen. n. 10103 – Reg. Part. n. 825  
in forza di atto rogito: Dottor Siffredi Alberto, Notaio in Fossano, in data  
14/11/2014 - Rep. n. 283244/45171  
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della  
predetta ipoteca sui seguenti immobili:
  - **Fg. 57, mapp. 203 – terreno di are 27,33 (oggetto di perizia)**
- Annotazione per **RESTRIZIONE DI BENI**  
presentata in data 19/08/2016 – Reg. Gen. n. 7421 – Reg. Part. n. 869  
in forza di atto rogito: Dottor Siffredi Alberto, Notaio in Fossano, in data  
29/07/2016 - Rep. n. 285971/47233  
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della  
predetta ipoteca sui seguenti immobili:
  - **Fg. 57, mapp. 328 – terreno di are 2,35 (oggetto di perizia)**

- Fg. 57, mapp. 331 – terreno di are 0,05 (*oggetto di perizia*)
- Fg. 57, mapp. 334 – terreno di are 0,60 (*oggetto di perizia*)
- Fg. 57, mapp. 329 (attuale 341) – terreno di are 0,39 (*NON oggetto di perizia*)

➤ Annotazione per **RESTRIZIONE DI BENI**

presentata in data 22/05/2017 – Reg. Gen. n. 5183 – Reg. Part. n. 643

in forza di atto rogito: Dottor Siffredi Alberto, Notaio in Fossano, in data 20/04/2017 - Rep. n. 287099/48153

Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti immobili:

- Fg. 57, mapp. 330 – terreno di are 5,93 (*NON oggetto di perizia*)
- Fg. 57, mapp. 332 – terreno di are 0,02 (*NON oggetto di perizia*)
- Fg. 57, mapp. 333 – terreno di are 0,01 (*NON oggetto di perizia*)

**7.1.2) IPOTECA 2 a favore di “Ba**

**\_\_\_\_\_”**

Iscrizione volontaria (annotata)

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore di

**\_\_\_\_\_**  
– quota 1/1

contro

**\_\_\_\_\_**  
– quota 1/1

a firma di: Dottor Siffredi Alberto, Notaio in Fossano, in data 14/11/2014 - Rep. n. 283245/45172

iscritta a: Cuneo in data 19/11/2014 - Reg. Gen. n. 9453 - Reg. Part. n. 1136

importo capitale: Euro 1.600.000,00

importo ipoteca: Euro 3.200.000,00

durata: 30 anni

*Riferito limitatamente a:*

Appezamento di terreno in Cuneo censito al Catasto Terreni del medesimo comune come segue:

- foglio 57, mapp. 203 di are 27,33

**7.2) Sentenza di fallimento**

a favore di

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO \_\_\_\_\_**

quota 1/1

contro

[REDACTED]  
[REDACTED] – quota 1/1

a firma di: Tribunale di Cuneo, in data 05/10/2017 - Rep. n. 33

trascritta a: Cuneo in data 12/04/2018 - Reg. Gen. n. 3278 - Reg. Part. n. 2489

*Riferito limitatamente a:*

**\* *Appezamenti di terreno in Cuneo, oggetto della presente relazione peritale, censito al Catasto Terreni del medesimo comune come segue:***

- foglio **57**, mapp. **222** di are 25,72
- foglio **57**, mapp. **254** di are 10,31
- foglio **57**, mapp. **255** di are 3,04
- foglio **57**, mapp. **195** di are 0,02
- foglio **57**, mapp. **198** di are 28,38
- foglio **57**, mapp. **199** di are 28,95
- foglio **57**, mapp. **220** di are 30,94
- foglio **57**, mapp. **221** di are 23,87
- foglio **57**, mapp. **224** di are 13,27
- foglio **57**, mapp. **325** di are 55,87
- foglio **57**, mapp. **326** di are 55,88
- foglio **57**, mapp. **327** di are 3,22
- foglio **57**, mapp. **335** di are 26,95
- foglio **57**, mapp. **203** di are 27,33

\* Altri immobili non oggetto della presente relazione

## **8) ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Sulla scorta delle Tariffe OO.UU. attualmente in vigore presso il Comune di Cuneo e della relativa tabella riferita all'ambito ATF1.MO1 Piccapietra – comparto "b" allegata alla presente relazione si evince che gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ammontano, per il presente **Lotto 139/1 - comparto "b", a Euro 483.006,00.**

A scomputo degli oneri concessori dovuti sarà concessa la possibilità al futuro acquirente di eseguire lavori per opere di urbanizzazione necessarie a rendere funzionale il comparto e che dovranno essere concordate con l'amministrazione Comunale e definite tramite nuovo Piano Esecutivo Convenzionato e relativa convenzione.

Si fa presente che qualora gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati dal Comune di Cuneo, fossero più alti del costo dei lavori a scomputo, dovrà essere versato il conguaglio. Se gli oneri di urbanizzazione fossero inferiori al costo dei lavori il nuovo acquirente NON vanterà alcuna pretesa o credito nei confronti dall'amministrazione di Cuneo.

*Indicazione delle Opere di Urbanizzazione GIA' eseguite e quindi esistenti nell'ambito ATF1.MO1*

A puro titolo informativo si comunica che in data 14/09/2012, la commissione di collaudo, costituita dall'Ing. [REDACTED], dipendente del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche del Piemonte e della Valle d'Aosta – Funzionario ingegnere (presidente) e dall'Ing. [REDACTED], dipendente del Comune di Cuneo – Istruttore direttivo tecnico, su incarico di collaudo conferito dal Comune di Cuneo con determina dirigenziale n. 299/TEC del 30/07/2012, ha rilasciato il CERTIFICATO DI COLLAUDO relativo al 1° Stato di Avanzamento Lavori a tutto il 01/08/2012, inerente le opere di urbanizzazione 1° lotto-parte, per un ammontare dei lavori contabilizzati pari a Euro 1.261.397,71 così ripartito:

(tabella come da Computo Metrico Estimativo allegato al 1° SAL OO.UU.)

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| * Viabilità                      | € 364.223,72          |
| * Canali irrigui                 | € 145.372,78          |
| * Fognatura condotte interne     | € 159.595,46          |
| * Fognatura condotta esterna     | € 228.273,41          |
| * Acque bianche condotte interne | € 200.196,07          |
| * Acque bianche condotta esterna | € 50.801,42           |
| * Acquedotto                     | € 51.383,65           |
| * Illuminazione pubblica         | € 61.551,20           |
| <b>Importo totale 1° Lotto</b>   | <b>€ 1.261.397,71</b> |

Per una migliore e più compiuta visione di tutte le opere di urbanizzazione già realizzate sino alla data del 01/08/2012, si rimanda agli elaborati allegati alla presente.

## 9) COSTO DI COSTRUZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Restano esplicitamente esclusi e pertanto a carico del futuro acquirente gli Oneri relativi al Costo di Costruzione che saranno determinati dai competenti uffici comunali in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire

## 10) VALUTAZIONE DELL'INTERO LOTTO 139/1 – comparto "b"

(Costituito dagli immobili n. 142, 143, 144, 145, 151, 152, 153, 154, 155)

### 10.1) Criterio di stima

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dei terreni,

- esposizione,
- l'esistenza di vincoli, servitù, convenzioni o qualsivoglia gravame,
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già eseguite,
- i costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che l'acquirente dovrà sostenere,
- la Superficie Utile Lorda realizzabile,
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili.

### 10.2) Fonti di informazione

Catasto di Cuneo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, ufficio tecnico di Cuneo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cuneo.

### 10.3) Valutazione corpi

#### **Terreni edificabili in edilizia residenziale libera - Comparto "b" ambito ATF.MO1 del PRGC**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione   | Superficie equivalente | Valore unitario (terreno da urbanizzare) | valore complessivo  |
|--|------------------------|--|---------------------|
| <b>Comparto "b" - particella 203 (ex LOTTO 1 del Piano Integrato ATF1.MO1)</b>                                       |                        |  |                     |
| Fg. 57 - particella 203  | 2.733                  | € 65,00                                  | € 177.645,00        |
| <b>Comparto "b" - particelle 327, 328, 331, 334, 335 (ex LOTTO 4 parte del Piano Integrato ATF1.MO1)</b>             |                        |  |                     |
| Fg. 57 - particella 327  | 322                    | € 65,00                                  | € 20.930,00         |
| Fg. 57 - particella 328  | 11,75                  | € 65,00                                  | € 763,75            |
| Fg. 57 - particella 331  | 0,25                   | € 65,00                                  | € 16,25             |
| Fg. 57 - particella 334  | 3                      | € 65,00                                  | € 195,00            |
| Fg. 57 - particella 335  | 2.695                  | € 65,00                                  | € 175.175,00        |
| <b>Comparto "b" - particelle 221, 220, 222 (ex LOTTO 5, 6 e strada ad uso pubblico del Piano Integrato ATF1.MO1)</b> |                        |  |                     |
| Fg. 57 - particella 221  | 2.387                  | € 65,00                                  | € 155.155,00        |
| Fg. 57 - particella 220  | 3.094                  | € 65,00                                  | € 201.110,00        |
| Fg. 57 - particella 222  | 128,60                 | € 65,00                                  | € 8.359,00          |
|  | <b>11.374,60</b>       |  | <b>€ 739.349,00</b> |

- Valore corpo: **€ 739.349,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 739.349,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 739.349,00**

#### **Riepilogo:**

| Immobile  | Superficie lorda | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>Terreni edificabili in edilizia residenziale libera Comparto "b" ambito ATF.MO1 del PRGC</b> | 14.103           | 11.374,6               | € 739.349,00                  | <b>€ 739.349,00</b>    |

**10.4) Adeguamenti e correzioni della stima**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>€ 110.902,35</b> |
| - Riduzione monetaria: ARROTONDAMENTO  | <b>€ 46,65</b>      |
| Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | <b>€ 0,00</b>       |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:   | <b>Nessuno</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | <b>Nessuna</b>      |

**10.5) Prezzo del lotto 139/1 - comparto "b" costituito dagli immobili da n. 142, 143, 144, 145, 151, 152, 153, 154, 155**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 628.400,00</b> |
|--|---------------------|

**Lotto 139/2 – comparto "c":**  
**Immobili n. 139, 140, 141, 146, 147, 148**  
**Beni in Cuneo (Cuneo) Frazione Madonna dell'Olmo - Località Piccapietra**  
**Terreni edificabili in edilizia residenziale pubblica (ERP)**  
**Comparto "c" ambito ATF1.MO1 del PRG**  
*"Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale delle frazioni dentro fuso"*  
Foglio 57  
particelle **195, 198, 199, 224, 254, 255**

## 1) DESCRIZIONE DEI TERRENI

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreni edificabili in edilizia residenziale pubblica (ERP)**, compresi, in base al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), in ambito **ATF1.MO1 – comparto "c"** (*Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso*) e *subordinati a preventiva approvazione di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ed alla stipula di relativa convenzione edilizia con il Comune di Cuneo.*

Detti terreni risultano formati da 6 appezzamenti, alcuni contigui ed altri no, della superficie catastale complessiva di are 83,97.

Le particelle di terreno in oggetto, risultavano inserite nel Piano Integrato Straordinario di edilizia pubblica per la cui attuazione erano state stipulate apposite Convenzioni con il Comune di Cuneo e con il Ministero delle Infrastrutture.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 258 del 11/10/2018 e n. 306 del 29/11/2018 il Comune di Cuneo dichiarava la decadenza delle convenzioni edilizie di cui agli atti rogito Pandiani rep. 11022 del 28/12/2005, modificata ed integrata con rogito Pandiani rep. n. 11065 del 19/07/2006, nonché con rogiti notaio P. Amianto rep. 11736 del 12/03/2008 e rep. n. 13096 del 07/10/2009 e rep. n. 15183 del 03/09/2010, tutte disciplinanti l'attuazione del Piano Integrato Straordinario di edilizia pubblica localizzato in frazione Madonna dell'Olmo di Cuneo, località Piccapietra – zona ATF1.MO1 del PRG.

Essendo decaduto il Piano Integrato di cui sopra e quindi tutte le clausole contrattuali contenute nelle predette convenzioni (salvo il regime vincolistico inerente gli alloggi già realizzati in edilizia agevolata convenzionata), al momento, per la presentazione della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) al comune di Cuneo, l'aggiudicatario del presente Lotto 139/2 - comparto "c", dovrà attenersi unicamente ai parametri e agli indici previsti dal PRG vigente ed in particolare alle previsioni contenute nell'art. 52.03 delle Norme di Attuazione di cui infra.

*Caratteristiche edificatorie previste dal P.R.G.C. per la zona "ATF1-MO1 comparto "b" (art. 52.03 N.T.A.)*

Di seguito si riporta uno stralcio dell'articolo 52.03 delle Norme Tecniche di Attuazione atto a disciplinare l'area in cui ricadono i terreni oggetto del presente lotto:



*L'ambito ATF1.MO1-comparto "c" (edilizia residenziale pubblica - ERP) è da attuarsi secondo i seguenti parametri ed indici*

- St = mq. 12.169
- **SUL erp = mq 3.272**
- (ACE+Ve) = mq. 12.169
- Vs = (ACE+Ve)

*Grandezze ecologiche e altezza*

- Ip (ACE+Ve) > 50% (ACE+Ve) per comparti residenziali
- Ip (ACE+Ve) > 30% (ACE+Ve) per comparti commerciali - turistico – ricettivi
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti residenziali
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti terziari
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

*Glossario sigle Norme di Attuazione*

St: Superficie territoriale

SUL: Superficie Utile Lorda

ACE: Area di Concentrazione Edilizia

Ve: Verde privato con valenza Ecologica

Vs: Verde, Servizi pubblici e d'interesse collettivo

A: Densità arborea

Ar: Densità arbustiva

ERL: Edilizia Residenziale Libera

ERP: Edilizia Residenziale Pubblica

Ip: Indice di Permeabilità

*A titolo puramente informativo e non vincolante si riporta di seguito un'indicazione di quanto previsto nel Piano Integrato Straordinario di Edilizia Residenziale Pubblica scaduto.*

Premesso che

- attualmente il predetto Piano Integrato approvato con D.C.C. n. 48 del 18/03/2003 risulta SCADUTO, e che lo stesso si articolava in 12 Lotti aventi diverse destinazioni e caratteristiche – edilizia residenziale privata, edilizia residenziale pubblica ed edilizia non residenziale (tipo commerciale, direzionale), in parte già attuati (lotti 2, 3, 4parte, 9 e 10 appartenenti all'attuale comparto "a" dell'ambito ATF1.MO1), ed in parte da attuare previo formazione di nuovi Piani Esecutivi Convenzionati (lotti 1, 4 parte, 5, 6 appartenenti all'attuale comparto "b" – lotti 7, 8, 11 appartenenti all'attuale comparto "c" - lotto 12 dell'attuale comparto "d" del medesimo ambito ATF1.MO1);
- per l'utilizzazione urbanistica dell'area il futuro acquirente dovrà stipulare, per ogni comparto, una nuova Convenzione Edilizia atta a disciplinare e regolamentare l'intervento di che trattasi secondo i disposti del P.R.G.C.

Ciò premesso, di seguito, viene riportata, a solo titolo informativo e non vincolante, quanto previsto nel Piano Integrato Straordinario (Scaduto).

Relativamente ai terreni oggetto del presente Lotto 139/2 - comparto "c" (Edilizia Residenziale Pubblica – ERP) era previsto quanto segue:

- *ex Lotto 7 e 8 del Piano Integrato costituito rispettivamente dalle particelle 195, 199 e 224 – 198 (vedi Allegato Comune 5)*

Sui Lotti 7 e 8 era previsto un intervento di **“edilizia residenziale convenzionata autofinanziata”** per la realizzazione di 48 alloggi, distribuiti entro 5 palazzine (3 sul Lotto 7 e 2 sul Lotto 8), di cui 18 alloggi destinati alla prima casa e n. 30 in locazione per 12 anni. Si precisa che 8 alloggi dei 30 previsti in locazione sono già stati realizzati sul Lotto 9 non oggetto della presente relazione.

Lotto 7

Il Lotto 7 risulta costituito da tre appezzamenti di terreno (mappali 195, 199 e 224 del foglio 57) della superficie catastale complessiva di mq. 4.224.

In base alle N.T.A. del Piano Integrato (scaduto), le principali caratteristiche edificatorie previste per il Lotto 7 risultano le seguenti:

- Superficie Fondiaria (S.f.): mq 4.224
- Cubatura: mc 4.905
- **Superficie Utile Lorda (S.U.L.): mq 1.635 (attualmente mq 1.639 a causa di precedenti piccole compensazioni di SUL tra i lotti ERP)**
- Superficie coperta (S.C.): mq. 1.485
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.f.) – Max 0,6 mq/mq: 0,3871 mq/mq
- Densità fondiaria – Max 2 mc/mq: 1,1612 mc/mq
- Rapporto di Copertura – Max 50 %: 0,3516

Lotto 8

Il Lotto 8 risulta costituito da un unico appezzamento di terreno (mappale 198 del foglio 57) della superficie catastale di mq. 2.838.

In base alle N.T.A. del Piano Integrato (scaduto), le principali caratteristiche edificatorie previste per il Lotto 8 risultano le seguenti:

- Superficie Fondiaria (S.f.): mq 2.838
- Cubatura: mc 3.270
- **Superficie Utile Lorda (S.U.L.): mq 1.090 (attualmente mq 1.092 a causa di precedenti piccole compensazioni di SUL tra i lotti ERP)**
- Superficie coperta (S.C.): mq. 990
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.f.) – Max 0,6 mq/mq: 0,3841 mq/mq
- Densità fondiaria – Max 2 mc/mq: 1,1522 mc/mq
- Rapporto di Copertura – Max 50 %: 0,3488

➤ **ex Lotto 11 parte – Comparto II del Piano Integrato costituito dalle particelle 254 e 255 (vedi Allegato Comune 5)**

L'intero Lotto 11, avente una superficie fondiaria pari a mq 3.340, risulta costituito oltre che da due particelle oggetto di perizia (mappali 254 e 255 del foglio 57) della superficie catastale complessiva di mq 1.335, anche da un appezzamento di terreno proprietà di terzi (mappale 253) della superficie catastale di mq. 2.005.

Sulla porzione del Lotto oggetto di perizia (lotto 11.1 del Piano Integrato) era previsto un intervento di “*edilizia residenziale sovvenzionata (A.T.C.)*” per la realizzazione di 6 alloggi in locazione permanente.

Sulla rimanente porzione del Lotto, non oggetto di perizia in quanto proprietà di terzi (lotto 11.2 del Piano Integrato), era invece previsto un intervento di “edilizia residenziale agevolata-convenzionata” .

In base alle N.T.A. del Piano Integrato (scaduto), le principali caratteristiche edificatorie previste per l'intero Lotto 11 risultano le seguenti:

- Superficie Fondiaria (S.f.): mq 3.340 così ripartita:
  - mq 1.335 proprietà [REDACTED] (mappali 254 e 255) – oggetto di perizia
  - mq 2.005 proprietà di terzi (mappale 253) – NON oggetto di perizia
- Cubatura: mc 6.000
- **Superficie Utile Lorda (S.U.L.) totale:** mq 2.000 di cui:
  - circa mq 1.459 previsti per il fabbricato 11.2 proprietà di terzi
  - **circa mq 541 a disposizione per la porzione di lotto 11.1 oggetto di perizia**
- Superficie coperta (S.C.): mq. 900
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.f.) – Max 0,6 mq/mq: 0,5988 mq/mq
- Densità fondiaria – Max 2 mc/mq: 1,7964 mc/mq
- Rapporto di Copertura – Max 50 %: 0,2695

Sulla particella 255, avente una superficie complessiva di circa mq. 304, era prevista la realizzazione, dal futuro acquirente, la strada privata ad uso pubblico per l'accesso ai vari fabbricati facenti parte del Lotto 11.

#### Determinazione superficie equivalente lorda

| Destinazione  | Parametro         | Valore reale/potenziale (mq) | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|-------------------|------------------------------|--------------|--------------------|
| <b>Comparto “c” – particelle 195, 199, 224, 198 (ex LOTTO 7 e 8 del Piano Integrato ATF1.MO1)</b> |                   |                              |              |                    |
| Fg. 57 – particella 195   | Sup. reale lorda  | 2                            | 1,00         | 2                  |
| Fg. 57 – particella 199   | Sup. reale lorda  | 2.895                        | 1,00         | 2.895              |
| Fg. 57 – particella 224   | Sup. reale lorda  | 1.327                        | 1,00         | 1.327              |
| Fg. 57 – particella 198   | Sup. reale lorda  | 2.838                        | 1,00         | 2.838              |
| <b>Comparto “c” – particelle 254, 255 (ex LOTTO 11 parte del Piano Integrato ATF1.MO1)</b>        |                   |                              |              |                    |
| Fg. 57 – particella 254   | Sup. reale lorda  | 1.031                        | 1,00         | 1.031              |
| Fg. 57 – particella 255   | Sup. reale lorda  | 304                          | 0,05         | 15,2               |
|   | <b>Sup. lorda</b> | <b>8.397</b>                 |              | <b>8.108,20</b>    |

## 2) IDENTIFICATIVI CATASTALI

I terreni oggetto della presente relazione di perizia sono identificati al catasto terreni di Cuneo come segue:

intestata a: [REDACTED] – Proprietà per 1/1

➤ **Comparto “c” – particelle 195, 199, 224, 198 (ex Lotto 7, 8 del Piano Integrato ATF1.MO1):**

- foglio **57** mappale **195** qualità Prato Irriguo, classe 2, superficie catastale: are 00 ca 02, reddito dominicale: Euro 0,01 – reddito agrario: Euro 0,01.
- foglio **57** mappale **199** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 28 ca 95, reddito dominicale: Euro 27,66 – reddito agrario: Euro 14,20.
- foglio **57** mappale **224** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 13 ca 27, reddito dominicale: Euro 12,68 – reddito agrario: Euro 6,51.
- foglio **57** mappale **198** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 28 ca 38, reddito dominicale: Euro 27,12 – reddito agrario: Euro 13,92.

➤ **Comparto “c” – particelle 254, 255 (Lotto 11parte – Comparto II del Piano Integrato ATF1.MO1):**

- foglio **57** mappale **254** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 10 ca 31, reddito dominicale: Euro 9,85 – reddito agrario: Euro 5,06.
- foglio **57** mappale **255** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 03 ca 04, reddito dominicale: Euro 2,90 – reddito agrario: Euro 1,49.

#### Cronistoria delle mutazioni catastali dall'atto di acquisto ad oggi

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

➤ **Particelle 195, 199 e 224:**

Dall'atto di acquisto (Rogito Dr. P. Pandiani del 28/12/2005) ad oggi, le particelle 195 (ex 19/d) di are 0,02 – 199 (ex 21/d) di are 28,95 – 224 (ex 185/b) di are 13,27, non hanno subito mutazioni catastali.

➤ **Particella 198:**

Dall'atto di acquisto (Rogito Dr. P. Pandiani del 28/12/2005) ad oggi, la particella 198 (ex 21/c) di are 28,38, non hanno subito mutazioni catastali.

➤ **Particelle 254 e 255:**

Dall'atto di acquisto (Rogito Dr. P. Pandiani del 28/12/2005) ad oggi, l'originaria particella 215 (ex 28/e), da cui derivano gli attuali mappali 254 e 255, ha subito le seguenti mutazioni catastali:

- Frazionamento del 29/06/2009 n. 210967.1/2009 col quale venne soppresso il mappale 215 di are 33,40 e create, tra le altre, le particelle 254 di are 10,31 e 255 di are 3,04;

### **3) COERENZE**

➤ **Particelle 195, 199 e 224:**

Mappali 196, 258, 225, 194 e 200 del medesimo foglio 57

- *Particella 198:*  
Mappali 196 e 200 del medesimo foglio 57
- *Particelle 254 e 255:*  
Mappali 268, 253, 326 e 29 del medesimo foglio 57

#### 4) STATO DI POSSESSO

Alla data del 29/03/2023, i terreni in oggetto (foglio **57**, particelle **195, 198, 199, 224, 254, 255**) risultano liberi.

#### 5) PROVENIENZA

I terreni originari censiti, all'epoca dell'atto, nel Comune di Cuneo come segue:

- foglio **57**, mapp. **195** (ex 19/d) di are 0,02
- foglio **57**, mapp. **199** (ex 21/d) di are 28,95
- foglio **57**, mapp. **224** (ex 185/b) di are 13,27
- foglio **57**, mapp. **198** (ex 21/c) di are 28,38
- foglio **57**, mapp. **215** (ex 28/e) di are 33,40 – *attuali.:* - foglio **57**, mapp. **254** di are 10,31  
- foglio **57**, mapp. **255** di are 3,04

sono pervenuti alla società [REDACTED]  
(all'epoca “[REDACTED]”) in forza  
di: *Atto di cessione di area edificatoria (compravendita)*  
a firma di: Dr. Pandiani Pietro, Segretario Generale del Comune di Cuneo, in data 28/12/2005  
– Rep. n. 11022/2  
registrato a: Cuneo in data 29/12/2005 al n. 2154, serie 1  
trascritto a: Cuneo in data 29/12/2005 – Reg. Gen. n. 13233 – Reg. Part. n. 9735

Di seguito si riportano alcune dichiarazioni trascritte sul titolo di compravendita:

##### ART. 1 – CESSIONE DI AREA EDIFICATORIA

A) *Il Comune di Cuneo vende all'operatore Società [REDACTED], che accetta, la proprietà dell'area edificatoria, ad esso pervenuta con l'atto in premessa citato, censita al C.T. al Foglio n. 57, mappali n. 216 (ex 28/f) di mq. 11.253, 215 (ex 28/e) di mq. 3.340, 213 (ex 28/c) di mq. 2.660, 197 (ex 21/b) di mq. 4.188, 198 (ex 21/c) di mq. 2.838, 199 (ex 21/d) di mq. 2.895, 201 (ex 21/f) di mq. 155, 203 (ex 21/h) di mq. 2.733, 204 (ex 21/i) di mq. 2.661, 224 (ex 185/b) di mq. 1.327, 195 (ex 19/d) di mq. 2, 193 (ex 19/b) di mq. 2.198, 206 (ex 21/m) di mq. 1.779, 219 (ex 28/i) di mq. 2.756, 210 (ex 27/c) di mq. 7, 220 (ex 28/l) di mq. 3.094, 222 (ex 28/n) di mq. 2.572, 221 (ex 28/m) di mq. 2.387, per una superficie totale di mq. 48.845, compresa nel Piano Integrato di Madonna dell'Olmo (Cascina Piccapietra), alle condizioni, modalità e termini di cui successivi articoli.*

- C) *Le parti si danno reciprocamente atto che la distribuzione interna al comparto I (attualmente comparto “d”), non residenziale, è da intendersi di massima e quindi suscettibile di variazioni planimetriche circa la posizione degli spazi a parcheggio e dell’edificio, ferme restando le volumetrie e le destinazioni d’uso; pertanto il mappale 216 su cui detto comparto verrà ad insistere, che ora viene ceduto per intero, dovrà essere frazionato e verrà retrocessa al Comune di Cuneo gratuitamente l’area di circa 4.500 mq. destinata a parcheggi. Il tutto a cura e spese dell’operatore prima del rilascio del permesso di costruire relativo al comparto stesso.*
- C) *Il corrispettivo della vendita viene pattuito in € 24,53 al mq., per complessivi € 1.198.167,85.*

**ART. 2 – CONTRIBUTO PER AREE PUBBLICHE**

*L’operatore corrisponde al Comune di Cuneo quale contributo per le aree pubbliche, viabilità e servizi, comprese nel Piano Integrato, necessarie alla funzionalità degli interventi edilizi, l’importo complessivo di € 772.327.05.*

**6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE**

**6.1) CONVENZIONI EDILIZIE CON IL COMUNE DI CUNEO e CON IL MINISTERO (attualmente scadute)**

Premesso che

- con dichiarazione del 01/03/2023 rilasciata dal Responsabile del Servizio, Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune di Cuneo, relativa alle modalità di attuazione dell’ambito urbanistico ATF1.MO1 oggetto della presente, viene dichiarato quanto di seguito riportato:
- non esistono vincoli reciproci tra eventuali futuri proprietari e/o operatori dei comparti medesimi in merito al pagamento di oneri concessori e/o realizzazione a scapito delle opere di urbanizzazione di competenza in quanto l’avvio dei cantieri in ciascuno di essi può avvenire autonomamente a prescindere dalla situazione del comparto confinante;
  - l’edificazione del Comparto “b”, destinato all’edilizia libera privata, da parte dell’eventuale futuro acquirente, non comporterà l’obbligo di edificare anche nel Comparto “c”, destinato ad ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), al fine di ottenere i relativi permessi di costruire.
  - Gli interventi edilizi del proprio comparto d’intervento saranno solamente subordinati alla preventiva approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (e stipula della successiva convenzione edilizia con il Comune di Cuneo), ai sensi dell’articolo 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., che disciplini tempi e modalità di

attuazione dello stesso, così come prescritto dagli articoli 49 e 52 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

tutto ciò premesso

di seguito si riportano, a puro titolo informativo, le Convenzioni Edilizie con il Comune di Cuneo e con il Ministero stipulate per l'attuazione del Piano Integrato attualmente scadute:

**6.1.1) CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società* [REDACTED]

[REDACTED] (ora [REDACTED]),

a firma di: Dr. Pandiani Pietro, Segretario Generale del Comune di Cuneo, in data 28/12/2005 – Rep. n. 11022/1

registrato a: Cuneo in data 29/12/2005 al n. 2154, serie 1

trascritto a: Cuneo in data 29/12/2005 – Reg. Gen. n. 13232 – Reg. Part. n. 9734

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

**6.1.2) MODIFICA ED INTEGRAZIONE 1 ALLA CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società* [REDACTED]

[REDACTED] (ora [REDACTED]), *in seguito alle*

*integrazioni documentali richieste dalla Direzione ministeriale*

a firma di: Dr. Pandiani Pietro, Segretario Generale del Comune di Cuneo, in data 19/07/2006 – Rep. n. 11065

registrato a: Cuneo in data 02/08/2006 al n. 1469, serie 1

trascritto a: Cuneo con annotazione in data 12/09/2006 – Reg. Gen. n. 9559 – Reg. Part. n. 959

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

**6.1.3) CONVENZIONE CON IL MINISTERO del 12/10/2007**

*Stipulata tra il Ministero delle Infrastrutture – Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane abitative, il Comune di Cuneo e l'operatore ([REDACTED] - ora [REDACTED]) e successivo atto aggiuntivo del 28/07/2010 e registrato alla Corte dei Conti il 27/09/2010*

**6.1.4) RETTIFICA 2 ALLA CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società* [REDACTED]

[REDACTED] (ora [REDACTED]),

a firma di: Dr. Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 12/03/2008 – Rep. n. 11736/2832

registrato a: Savigliano in data 25/03/2008 al n. 457, serie 1T

trascritto a: Cuneo in data 28/03/2008 – Reg. Gen. n. 3342 – Reg. Part. n. 2620

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

**6.1.5) MODIFICA 3 ALLA CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società* [REDACTED]

[REDACTED] (ora [REDACTED])

a firma di: Dr. Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 07/10/2009 – Rep. n. 13906/4575

trascritto a: Cuneo in data 29/10/2009 – Reg. Gen. n. 10237 – Reg. Part. n. 8090

e successiva formalità trascritta a Cuneo in data 01/10/2010 – Reg. Gen. n. 9510 – Reg. Part. n. 7402, in rettifica alla nota presentata il 29/10/2009, per errata indicazione della formalità di riferimento

*con cui, in seguito alla rimodulazione del programma costruttivo, è stato integralmente sostituito l'art. 6 – Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree*

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

**6.1.6) MODIFICA 4 ALLA CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società* [REDACTED]

[REDACTED] (ora [REDACTED])

a firma di: Dr. Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 03/09/2010 – Rep. n. 15183/5674

registrato a: Savigliano in data 27/09/2010 al n. 1264, serie 1T

trascritto a: Cuneo in data 04/10/2010 – Reg. Gen. n. 9545 – Reg. Part. n. 7428

*con cui è stato integrato e meglio specificato il contenuto degli articoli:*

- *6 – Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree*
- *14 – Destinazione degli alloggi*
- *19 – Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi in edilizia agevolata e libera convenzionata*



- 21 – *Requisiti per l'acquisto e la locazione degli alloggi confermando in ogni sua altra parte, la convenzione rogito Pandiani di cui sopra e le successive integrative e modificative, nonché la Convenzione Ministeriale sopra citata.*

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

Per una migliore e più compiuta conoscenza di tutte le norme, clausole, obbligazioni, condizioni e diritti derivanti dalle sopracitate Convenzioni Edilizie, si rimanda al loro testo completo che trovasi allegato alla presente relazione.

## **6.2) CONVENZIONE PER LA FORNITURA DI GAS GPL del 26/01/2011**

Non Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo

*Stipulata tra la società [REDACTED] (ora [REDACTED]) e la società [REDACTED]*

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

Di seguito si riportano alcune condizioni e impegni inseriti sul titolo, precisando che per una migliore e più compiuta conoscenza di tutte le norme, clausole, obbligazioni, condizioni, e diritti e servitù si rimanda al testo completo che trovasi allegato alla presente relazione.

- 1. La Concedente (Soc. [REDACTED]) concede in esclusiva alla Concessionaria (Soc. [REDACTED]) che accetta, il servizio di distribuzione del gas da effettuarsi con gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) in rete canalizzata per gli usi domestico, riscaldamento, commerciale e artigianale, su tutto il territorio dell'iniziativa suddetta, secondo l'allegato progetto.*
- 5. La Convenzione ha la durata di 5 anni, a partire dalla data della prima bolla di trasferimento di gpl nei depositi. La durata inizialmente convenuta sarà tacitamente rinnovata, ad ogni successiva scadenza, per un analogo periodo, salvo disdetta di una delle due parti da comunicarsi a mezzo Raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima.*

*E' data facoltà alla Concessionaria (Soc. [REDACTED]), alla fine della Convenzione, di asportare tutti gli impianti e le attrezzature di sua proprietà, mentre non è dato al Concedente (Soc. [REDACTED]) il diritto di obbligare la Concessionaria (Soc. [REDACTED]) ad asportare impianti ed attrezzature.*

La Concedente (Soc. ██████████), in caso di disdetta, potrà riscattare l'impianto installato (esclusi i serbatoi di stoccaggio ed i contatori volumetrici) secondo il valore residuo dell'impianto stesso a fa data dalla disdetta, come dalla allegata tabella "A".

In caso di disdetta e/o di riscatto dell'impianto installato srà a carico della Concessionaria (Soc. ██████████) rimuovere i serbatoi di stoccaggio ed i contatori volumetrici entro 90 gg dalla data che sarà definita dalla Concedente o dai suoi aventi causa.

L'impianto installato si considera comunque totalmente riscattato (esclusi i serbatoi di stoccaggio ed i contatori volumetrici) all'avvenuto consumo dei 300.000 litri previsti dalla tabella "A".

Resta comunque pattuito tra le parti che nel caso in cui la Concessionaria (Soc. ██████████) dia unilateralmente disdetta alla presente Convenzione prima della totale somministrazione dei 300.000 litri di gas previsti dalla allegata tabella "A", perderà il diritto a richiedere il riscatto sopra previsto oltre alla facoltà di asportare tutti gli impianti e le attrezzature di sua proprietà (esclusi i serbatoi ed i contatori volumetrici) che si intenderanno pertanto acquisiti dalla Concedente (Soc. ██████████) e dai suoi aventi causa.

6. La Concedente (Soc. ██████████) si obbliga:
  - a) a concedere alla Concessionaria (Soc. ██████████), in esclusiva ai sensi dell'art. 1567 C.C., il servizio di somministrazione del G.P.L. per tutta la rete di distribuzione, come disciplinato e previsto dal modello di contratto di somministrazione, che si allega firmato dalle parti anche per accettazione ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 C.C., ponendo a carico di ciascun utente finale l'obbligo di stipulare con la ██████████ il contratto di somministrazione medesimo. (Tale impegno vale anche nell'ipotesi di estinzione della rete di cui al punto 7c della presente Convenzione);
  - b) ad inserire nei rogiti di vendita delle unità immobiliari l'obbligo a corrispondere alla Concessionaria da ciascun utente finale un contributo per le spese di allacciamento, nella misura di Euro 250,00 + IVA per ogni singola utenza;
  - c) a rimborsare alla Concessionaria (Soc. ██████████) le spese effettuate per la realizzazione di lavori richiesti dalla Concedente (Soc. ██████████) e non previsti nel progetto allegato alla Convenzione, fatto salvo che questi siano espressamente richiesti da norme o vincoli di legge e pertanto indispensabili per la corretta realizzazione dell'impianto.
7. La Concessionaria (Soc. ██████████) si obbliga:
  - a) a costruire la rete di distribuzione e gli impianti di cui al progetto allegato e a provvedere alla manutenzione degli stessi, nel rispetto delle norme UNI-CIG,

*ogni onere incluso ad eccezione delle opere murarie intese quali vani in muratura atti al contenimento dei contatori.*

- b) *a garantire la somministrazione continuativa del G.P.L a tutte le utenze con le quali verrà concluso il relativo contratto (ad esclusione delle utenze che risulteranno morose).*

*Si precisa che la Concessionaria (Soc. ██████████) erogherà il G.P.L. solo quando l'utente finale le avrà fornito le certificazioni e/o documenti richiesti dalle norme vigenti per l'impianto interno;*

- c) *ad utilizzare per la definizione dei prezzi di somministrazione il valore stabilito di tempo in tempo dalla C.C.I.A. di Alessandria alla voce "Listino dei prezzi dei Prodotti Petroliferi" – G.p.l. allo stato gassoso venduto a mezzo contatore (1 atmosfera di pressione a 15° di temperatura) con pagamento a 30 giorni, applicando allo stesso valore uno sconto pari a Euro 2,323/mc ai prezzi riportati nel listino della C.C.I.A.A. di Alessandria di cui sopra. Al prezzo così ottenuto si applicherà una maggiorazione di prezzo di Euro/mc 0,40 fino al raggiungimento dei 300.000 litri di consumo, previsti dalla allegata tabella "A", a copertura dei costi di investimento iniziali (esclusi i serbatoi di stoccaggio ed i contatori volumetrici) per la realizzazione della rete di distribuzione.*

8. *Responsabilità:*

- a) *la Concessionaria (Soc. ██████████) è responsabile delle opere dalla stessa realizzate, sino al contatore incluso, e, pertanto, risponde dei danni causati da tali opere nel corso dei lavori di esecuzione delle medesime, a condizione che la richiesta di risarcimento sia presentata mediante Raccomandata A.R. non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori. Resta esclusa ogni responsabilità della Concessionaria per danni causati dagli immobili dagli impianti interni e dalla loro manutenzione. La Concessionaria si obbliga a stipulare una polizza di assicurazione per coprire i rischi relativi alla sua responsabilità;*

- b) *la Concessionaria (Soc. ██████████) non è obbligata a controllare l'effettiva rispondenza dell'impianto interno alle certificazioni e/o documentazioni che le verranno fornite. Eventuali verifiche delle condizioni degli impianti interni da parte della Concessionaria non comporteranno assunzioni di responsabilità;*

- c) *la Concedente (Soc. ██████████) ed i suoi aventi causa, dovranno evitare danneggiamenti alla rete di distribuzione del gas della Concessionaria e risarcire eventuali danni arrecati.*

## 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

### 7.1) *Iscrizioni*

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo è emerso che i terreni oggetto del presente Lotto risultano gravati dalle seguenti ipoteche:

#### 7.1.1) IPOTECA 1 a favore di “ [REDACTED] ”

Iscrizione volontaria (annotata)

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito

a favore di

[REDACTED]  
– quota 1/1

contro

[REDACTED]  
– quota 1/1

a firma di: Dottor Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 20/03/2009 - Rep. n. 13149/3947

iscritta a: Cuneo in data 20/03/2009 - Reg. Gen. n. 2790 - Reg. Part. n. 273

importo capitale: Euro 1.100.000,00

importo ipoteca: Euro 1.925.000,00

*Riferito limitatamente a:*

Appezamenti di terreno in Cuneo censiti, all'epoca dell'atto, al Catasto Terreni del medesimo comune come segue:

- foglio **57**, mapp. **195** di are 0,02
- foglio **57**, mapp. **199** di are 28,95
- foglio **57**, mapp. **224** di are 13,27
- foglio **57**, mapp. **198** di are 28,38

**- altri immobili descritti nei Lotti 193/1 e 193/3**

*A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:*

➤ Annotazione per **RESTRIZIONE DI BENI**

presentata in data 23/08/2010 – Reg. Gen. n. 8582 – Reg. Part. n. 687

in forza di atto rogito: Dottor Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 23/07/2010 - Rep. n. 15098/5597

Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti immobili:

- Fg. 57, mapp. 263 – terreno di are 0,39 (*NON oggetto di perizia*)
- Fg. 57, mapp. 263 sub 1 – cat. D/1 (*NON oggetto di perizia*)
- Fg. 57, mapp. 264 – terreno di are 0,39 (*NON oggetto di perizia*)

- Fg. 57, mapp. 264 sub 1 – cat. D/1 (*NON oggetto di perizia*)

- Annotazione per **RESTRIZIONE DI BENI**  
presentata in data 10/12/2014 – Reg. Gen. n. 10103 – Reg. Part. n. 825  
in forza di atto rogito: Dottor Siffredi Alberto, Notaio in Fossano, in data 14/11/2014 - Rep. n. 283244/45171  
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti immobili:  
- Fg. 57, mapp. 203 – terreno di are 27,33 (*NON oggetto del presente Lotto 193/2 – Vedi Lotto 193/1*)
- Annotazione per **RESTRIZIONE DI BENI**  
presentata in data 19/08/2016 – Reg. Gen. n. 7421 – Reg. Part. n. 869  
in forza di atto rogito: Dottor Siffredi Alberto, Notaio in Fossano, in data 29/07/2016 - Rep. n. 285971/47233  
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti immobili:  
- Fg. 57, mapp. 328 – terreno di are 2,35 (*NON oggetto del presente Lotto 193/2 – Vedi Lotto 193/1*)  
- Fg. 57, mapp. 331 – terreno di are 0,05 (*NON oggetto del presente Lotto 193/2 – Vedi Lotto 193/1*)  
- Fg. 57, mapp. 334 – terreno di are 0,60 (*NON oggetto del presente Lotto 193/2 – Vedi Lotto 193/1*)  
- Fg. 57, mapp. 329 (attuale 341) – terreno di are 0,39 (*NON oggetto di perizia*)
- Annotazione per **RESTRIZIONE DI BENI**  
presentata in data 22/05/2017 – Reg. Gen. n. 5183 – Reg. Part. n. 643  
in forza di atto rogito: Dottor Siffredi Alberto, Notaio in Fossano, in data 20/04/2017 - Rep. n. 287099/48153  
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti immobili:  
- Fg. 57, mapp. 330 – terreno di are 5,93 (*NON oggetto di perizia*)  
- Fg. 57, mapp. 332 – terreno di are 0,02 (*NON oggetto di perizia*)  
- Fg. 57, mapp. 333 – terreno di are 0,01 (*NON oggetto di perizia*)

## 7.2) *Sentenza di fallimento*

a favore di

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**

quota 1/1

contro

– quota 1/1

a firma di: Tribunale di Cuneo, in data 05/10/2017 - Rep. n. 33

trascritta a: Cuneo in data 12/04/2018 - Reg. Gen. n. 3278 - Reg. Part. n. 2489

*Riferito limitatamente a:*

**\* *Appezamenti di terreno in Cuneo, oggetto della presente relazione peritale, censito al Catasto Terreni del medesimo comune come segue:***

- foglio **57**, mapp. **222** di are 25,72
- foglio **57**, mapp. **254** di are 10,31
- foglio **57**, mapp. **255** di are 3,04
- foglio **57**, mapp. **195** di are 0,02
- foglio **57**, mapp. **198** di are 28,38
- foglio **57**, mapp. **199** di are 28,95
- foglio **57**, mapp. **220** di are 30,94
- foglio **57**, mapp. **221** di are 23,87
- foglio **57**, mapp. **224** di are 13,27
- foglio **57**, mapp. **325** di are 55,87
- foglio **57**, mapp. **326** di are 55,88
- foglio **57**, mapp. **327** di are 3,22
- foglio **57**, mapp. **335** di are 26,95
- foglio **57**, mapp. **203** di are 27,33

\* Altri immobili non oggetto della presente relazione

## **8) ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Sulla scorta delle Tariffe OO.UU. attualmente in vigore presso il Comune di Cuneo e della relativa tabella riferita all'ambito ATF1.MO1 Piccapietra – comparto "c" allegata alla presente relazione si evince che gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ammontano, per il presente **Lotto 139/2 - comparto "c"**, a **Euro 264.606,64**.

A scomputo degli oneri concessori dovuti sarà concessa la possibilità al futuro acquirente di eseguire lavori per opere di urbanizzazione necessarie a rendere funzionale il comparto e che dovranno essere concordate con l'amministrazione Comunale e definite tramite nuovo Piano Esecutivo Convenzionato e relativa convenzione.

Si fa presente che qualora gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati dal Comune di Cuneo, fossero più alti del costo dei lavori a scomputo, dovrà essere versato il conguaglio. Se gli oneri di urbanizzazione fossero inferiori al costo dei lavori il nuovo acquirente NON vanterà alcuna pretesa o credito nei confronti dall'amministrazione di Cuneo.

### *Indicazione delle Opere di Urbanizzazione GIA' eseguite e quindi esistenti nell'ambito ATF1.MO1*

A puro titolo informativo si comunica che in data 14/09/2012, la commissione di collaudo, costituita dall'Ing. [REDACTED], dipendente del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche del Piemonte e della Valle d'Aosta – Funzionario ingegnere (presidente) e dall'Ing. [REDACTED], dipendente del

Comune di Cuneo – Istruttore direttivo tecnico, su incarico di collaudo conferito dal Comune di Cuneo con determina dirigenziale n. 299/TEC del 30/07/2012, ha rilasciato il CERTIFICATO DI COLLAUDO relativo al 1° Stato di Avanzamento Lavori a tutto il 01/08/2012, inerente le opere di urbanizzazione 1° lotto-parte, per un ammontare dei lavori contabilizzati pari a Euro 1.261.397,71 così ripartito:

(tabella come da *Computo Metrico Estimativo allegato al 1° SAL OO.UU.*)

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| * Viabilità                      | € 364.223,72          |
| * Canali irrigui                 | € 145.372,78          |
| * Fognatura condotte interne     | € 159.595,46          |
| * Fognatura condotta esterna     | € 228.273,41          |
| * Acque bianche condotte interne | € 200.196,07          |
| * Acque bianche condotta esterna | € 50.801,42           |
| * Acquedotto                     | € 51.383,65           |
| * Illuminazione pubblica         | € 61.551,20           |
| <b>Importo totale 1° Lotto</b>   | <b>€ 1.261.397,71</b> |

Per una migliore e più compiuta visione di tutte le opere di urbanizzazione già realizzate sino alla data del 01/08/2012, si rimanda agli elaborati allegati alla presente.

## 9) COSTO DI COSTRUZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Restano esplicitamente esclusi e pertanto a carico del futuro acquirente gli Oneri relativi al Costo di Costruzione che saranno determinati dai competenti uffici comunali in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire

## 10) VALUTAZIONE DELL'INTERO LOTTO 139/2 – comparto "c"

**(Costituito dagli immobili n. 139, 140, 141, 146, 147, 148)**

### 10.1) Criterio di stima

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dei terreni,
- esposizione,
- l'esistenza di vincoli, servitù, convenzioni o qualsivoglia gravame,
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già eseguite,

- i costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che l'acquirente dovrà sostenere,
- la Superficie Utile Lorda realizzabile,
- l'ambito in cui ricadono i terreni (ERP – Edilizia Residenziale Pubblica)
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili.

### 10.2) Fonti di informazione

Catasto di Cuneo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, ufficio tecnico di Cuneo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cuneo.

### 10.3) Valutazione corpi

#### **Terreni edificabili in edilizia residenziale pubblica (ERP) - Comparto "c" ambito ATF.MO1 del PRGC**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione  | Superficie equivalente | Valore unitario (terreno da urbanizzare) | valore complessivo  |
|---|------------------------|--|---------------------|
| <b>Comparto "c" – particelle 195, 199, 224, 198 (ex LOTTO 7 e 8 del Piano Integrato ATF1.MO1)</b> |                        |  |                     |
| Fg. 57 – particella 195   | 2                      | € 25,00                                  | € 50,00             |
| Fg. 57 – particella 199   | 2.895                  | € 25,00                                  | € 72.375,00         |
| Fg. 57 – particella 224   | 1.327                  | € 25,00                                  | € 33.175,00         |
| Fg. 57 – particella 198   | 2838                   | € 25,00                                  | € 70.950,00         |
| <b>Comparto "c" – particelle 254, 255 (ex LOTTO 11 parte del Piano Integrato ATF1.MO1)</b>        |                        |  |                     |
| Fg. 57 – particella 254   | 1031                   | € 25,00                                  | € 25.775,00         |
| Fg. 57 – particella 255   | 15,2                   | € 25,00                                  | € 380,00            |
|   | <b>8.108,20</b>        |  | <b>€ 202.705,00</b> |

- Valore corpo: **€ 202.705,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 202.705,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 202.705,00**

#### **Riepilogo:**

| Immobile  | Superficie lorda | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>Terreni edificabili in edilizia residenziale pubblica (ERP) Comparto "c" ambito ATF.MO1 del PRGC</b> | 8.397            | 8.108,2                | € 202.705,00                  | <b>€ 202.705,00</b>    |

### 10.4) Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 30.40575**

- Incremento monetario: ARROTONDAMENTO

**€ 0,75**



|   |                     |
|---|---------------------|
| Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | <b>€ 0,00</b>       |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:  | <b>Nessuno</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                               | <b>Nessuna</b>      |
| <b>10.5) Prezzo del lotto 139/2 - comparto "c" costituito dagli immobili da n. 139, 140, 141, 146, 147, 148</b> |                     |
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:                          | <b>€ 172.300,00</b> |

**Lotto 139/3 – comparto "d":**

**Immobili n. 149, 150**

**Beni in Cuneo (Cuneo) Frazione Madonna dell'Olmo - Località Piccapietra**

**Terreni edificabili a destinazione terziaria – commerciale, direzionale**

**Comparto "d" ambito ATF1.MO1 del PRG**

*"Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale delle frazioni dentro fuso"*

Foglio 57

particelle 325, 326

**1) DESCRIZIONE DEI TERRENI**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreni edificabili a destinazione terziaria – commerciale, direzionale**, compresi, in base al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), in ambito **ATF1.MO1 – comparto "d"** (*Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso*) e **subordinati a preventiva approvazione di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ed alla stipula di relativa convenzione edilizia con il Comune di Cuneo.**

Detti terreni risultano formati da 2 appezzamenti, alcuni contigui ed altri no, della superficie catastale complessiva di are 111,75.

Le particelle di terreno in oggetto, risultavano inserite nel Piano Integrato Straordinario di edilizia pubblica per la cui attuazione erano state stipulate apposite Convenzioni con il Comune di Cuneo e con il Ministero delle Infrastrutture.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 258 del 11/10/2018 e n. 306 del 29/11/2018 il Comune di Cuneo dichiarava la decadenza delle convenzioni edilizie di cui agli atti rogito Pandiani rep. 11022 del 28/12/2005, modificata ed integrata con rogito Pandiani rep. n. 11065 del 19/07/2006, nonché con rogiti notaio P. Amianto rep. 11736 del 12/03/2008 e rep. n. 13096 del 07/10/2009 e rep. n. 15183 del 03/09/2010, tutte disciplinanti l'attuazione del Piano Integrato Straordinario di edilizia pubblica localizzato in frazione Madonna dell'Olmo di Cuneo, località Piccapietra – zona ATF1.MO1 del PRG.

Essendo decaduto il Piano Integrato di cui sopra e quindi tutte le clausole contrattuali contenute nelle predette convenzioni (salvo il regime vincolistico inerente gli alloggi già realizzati in edilizia agevolata convenzionata), al momento, per la presentazione della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) al comune di Cuneo, l'aggiudicatario del presente Lotto 139/3 - comparto "d", dovrà attenersi unicamente ai parametri e agli indici previsti dal PRG vigente ed in particolare alle previsioni contenute nell'art. 52.03 delle Norme di Attuazione di cui infra.

*Caratteristiche edificatorie previste dal P.R.G.C. per la zona "ATF1-MO1 comparto "d" (art. 52.03 N.T.A.)*

Di seguito si riporta uno stralcio dell'articolo 52.03 delle Norme Tecniche di Attuazione atto a disciplinare l'area in cui ricadono i terreni oggetto del presente lotto:

*L'ambito ATF1.MO1-comparto "d" (destinazione terziaria – commerciale, direzionale) è da attuarsi secondo i seguenti parametri ed indici*

- St = mq. 13.224
- **SUL terziario = mq 4.500**
- (ACE+Ve) = mq. 11.175
- Vs = mq. 2.049

*Grandezze ecologiche e altezza*

- Ip (ACE+Ve) > 50% (ACE+Ve) per comparti residenziali
- Ip (ACE+Ve) > 30% (ACE+Ve) per comparti commerciali - turistico – ricettivi
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti residenziali
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti terziari
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

*Glossario sigle Norme di Attuazione*

St: Superficie territoriale

SUL: Superficie Utile Lorda

ACE: Area di Concentrazione Edilizia

Ve: Verde privato con valenza Ecologica

Vs: Verde, Servizi pubblici e d'interesse collettivo

A: Densità arborea

Ar: Densità arbustiva

ERL: Edilizia Residenziale Libera

ERP: Edilizia Residenziale Pubblica

Ip: Indice di Permeabilità

*A titolo puramente informativo e non vincolante si riporta di seguito un'indicazione di quanto previsto nel Piano Integrato Straordinario di Edilizia Residenziale Pubblica scaduto.*

Premesso che

- attualmente il predetto Piano Integrato approvato con D.C.C. n. 48 del 18/03/2003 risulta SCADUTO, e che lo stesso si articolava in 12 Lotti aventi diverse destinazioni e caratteristiche – edilizia residenziale privata, edilizia residenziale pubblica ed edilizia non residenziale (tipo commerciale, direzionale), in parte già attuati (lotti 2, 3, 4parte, 9 e 10 appartenenti all'attuale comparto "a" dell'ambito ATF1.MO1), ed in parte da attuare previo formazione di nuovi Piani Esecutivi Convenzionati (lotti 1, 4 parte, 5, 6 appartenenti all'attuale comparto "b" – lotti 7, 8, 11 appartenenti all'attuale comparto "c" – lotto 12 dell'attuale comparto "d" del medesimo ambito ATF1.MO1);
- per l'utilizzazione urbanistica dell'area il futuro acquirente dovrà stipulare, per ogni comparto, una nuova Convenzione Edilizia atta a disciplinare e regolamentare l'intervento di che trattasi secondo i disposti del P.R.G.C.

Ciò premesso, di seguito, viene riportata, a solo titolo informativo e non vincolante, quanto previsto nel Piano Integrato Straordinario.

Relativamente ai terreni oggetto del presente Lotto 139/3 - comparto "d" (destinazione terziaria – commerciale, direzionale) era previsto quanto segue:

- *ex Lotto 12 del Piano Integrato costituito dalle particelle 325 e 326 (vedi Allegato Comune 5)*

Sul Lotto 12, costituito da due appezzamenti di terreno (mappali 325 e 326 del foglio 57) della superficie catastale complessiva di mq. 11.175, era previsto un intervento di “*edilizia non residenziale – commerciale, direzionale*” per la realizzazione di un insediamento commerciale.

In base alle N.T.A. del Piano Integrato (scaduto), le principali caratteristiche edificatorie previste per il Lotto 12 risultano le seguenti:

- Superficie Fondiaria (S.f.): mq 6.752
- Cubatura: mc 13.500
- **Superficie Utile Lorda (S.U.L.): mq 4.500**
- Superficie coperta (S.C.): mq. 3.376
- Indice di Utilizzazione Territoriale (U.t.) – Max 0,4 mq/Ha: 4.500 mq/Ha
- Densità fondiaria – Max 2 mc/mq: 2 mc/mq
- Rapporto di Copertura – Max 50%: 50 %

Si precisa infine che l’area di circa mq. 4.423, ottenuta dalla differenza tra superficie catastale (mq 11.175) e superficie fondiaria (mq 6.752) dovrà essere destinata a viabilità e servizi (verde e parcheggi sia privati che di uso pubblico), ai fini del rispetto degli standard e dei parametri urbanistici, nonché di legge. All’atto della proposta di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato il Comune potrà richiedere al futuro acquirente la realizzazione diretta di dette opere di urbanizzazione funzionali al nuovo intervento, sulla base delle clausole contrattuali contenute nella convenzione edilizia che dovrà sottoscrivere fra le parti, con vincolo di destinazione all’uso pubblico di parte di esse ed eventuale cessione gratuita al Comune a seconda delle esigenze.

Determinazione superficie equivalente lorda

| Destinazione   | Parametro         | Valore reale/potenziale (mq) | Coefficiente | Valore equivalente |
|--|-------------------|------------------------------|--------------|--------------------|
| <i>Comparto “d” – particelle 325, 326 (ex LOTTO 12 del Piano Integrato ATF1.MO1)</i> |                   |                              |              |                    |
| Fg. 57 – particella 325  | Sup. reale lorda  | 5.587                        | 1,00         | 5.587              |
| Fg. 57 – particella 326  | Sup. reale lorda  | 5.588                        | 1,00         | 5.587              |
|  | <b>Sup. lorda</b> | <b>11.175</b>                |              | <b>11.175</b>      |

## 2) IDENTIFICATIVI CATASTALI

I terreni oggetto della presente relazione di perizia sono identificati al catasto terreni di Cuneo come segue:

intestata a: [REDACTED] – Proprietà per 1/1

➤ **Comparto “d” – particelle 325, 326 (ex Lotto 12 del Piano Integrato ATF1.MO1)**

- foglio **57** mappale **325** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 55 ca 87, reddito dominicale: Euro 53,38 – reddito agrario: Euro 27,41.



- A) *Il Comune di Cuneo vende all'operatore Società [REDACTED], che accetta, la proprietà dell'area edificatoria, ad esso pervenuta con l'atto in premessa citato, censita al C.T. al Foglio n. 57, mappali n. 216 (ex 28/f) di mq. 11.253, 215 (ex 28/e) di mq. 3.340, 213 (ex 28/c) di mq. 2.660, 197 (ex 21/b) di mq. 4.188, 198 (ex 21/c) di mq. 2.838, 199 (ex 21/d) di mq. 2.895, 201 (ex 21/f) di mq. 155, 203 (ex 21/h) di mq. 2.733, 204 (ex 21/i) di mq. 2.661, 224 (ex 185/b) di mq. 1.327, 195 (ex 19/d) di mq. 2, 193 (ex 19/b) di mq. 2.198, 206 (ex 21/m) di mq. 1.779, 219 (ex 28/i) di mq. 2.756, 210 (ex 27/c) di mq. 7, 220 (ex 28/l) di mq. 3.094, 222 (ex 28/n) di mq. 2.572, 221 (ex 28/m) di mq. 2.387, per una superficie totale di mq. 48.845, compresa nel Piano Integrato di Madonna dell'Olmo (Cascina Piccapietra), alle condizioni, modalità e termini di cui successivi articoli.*
- D) *Le parti si danno reciprocamente atto che la distribuzione interna al comparto I (attualmente comparto "d"), non residenziale, è da intendersi di massima e quindi suscettibile di variazioni planimetriche circa la posizione degli spazi a parcheggio e dell'edificio, ferme restando le volumetrie e le destinazioni d'uso; pertanto il mappale 216 su cui detto comparto verrà ad insistere, che ora viene ceduto per intero, dovrà essere frazionato e verrà retrocessa al Comune di Cuneo gratuitamente l'area di circa 4.500 mq. destinata a parcheggi. Il tutto a cura e spese dell'operatore prima del rilascio del permesso di costruire relativo al comparto stesso.*
- C) *Il corrispettivo della vendita viene pattuito in € 24,53 al mq., per complessivi € 1.198.167,85.*

**ART. 2 – CONTRIBUTO PER AREE PUBBLICHE**

*L'operatore corrisponde al Comune di Cuneo quale contributo per le aree pubbliche, viabilità e servizi, comprese nel Piano Integrato, necessarie alla funzionalità degli interventi edilizi, l'importo complessivo di € 772.327.05.*

**6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**6.1) CONVENZIONI EDILIZIE CON IL COMUNE DI CUNEO e CON IL MINISTERO (attualmente scadute)**

Premesso che

- con dichiarazione del 01/03/2023 rilasciata dal Responsabile del Servizio, Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune di Cuneo, relativa alle modalità di attuazione dell'ambito urbanistico ATF1.MO1 oggetto della presente, viene dichiarato quanto di seguito riportato:
- non esistono vincoli reciproci tra eventuali futuri proprietari e/o operatori dei comparti medesimi in merito al pagamento di oneri concessori e/o realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione di competenza in quanto l'avvio dei

cantieri in ciascuno di essi può avvenire autonomamente a prescindere dalla situazione del comparto confinante;

- l'edificazione del Comparto "b", destinato all'edilizia libera privata, da parte dell'eventuale futuro acquirente, non comporterà l'obbligo di edificare anche nel Comparto "c", destinato ad ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), al fine di ottenere i relativi permessi di costruire.
- Gli interventi edilizi del proprio comparto d'intervento saranno solamente subordinati alla preventiva approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (e stipula della successiva convenzione edilizia con il Comune di Cuneo), ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., che disciplini tempi e modalità di attuazione dello stesso, così come prescritto dagli articoli 49 e 52 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

tutto ciò premesso

di seguito si riportano, a puro titolo informativo, le Convenzioni Edilizie con il Comune di Cuneo e con il Ministero stipulate per l'attuazione del Piano Integrato attualmente scadute:

**6.1.1) CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società* [REDACTED]

[REDACTED] (ora [REDACTED]),

a firma di: Dr. Pandiani Pietro, Segretario Generale del Comune di Cuneo, in data 28/12/2005 – Rep. n. 11022/1

registrato a: Cuneo in data 29/12/2005 al n. 2154, serie 1

trascritto a: Cuneo in data 29/12/2005 – Reg. Gen. n. 13232 – Reg. Part. n. 9734

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

**6.1.2) MODIFICA ED INTEGRAZIONE 1 ALLA CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società* [REDACTED]

[REDACTED] (ora [REDACTED]), *in seguito alle integrazioni documentali richieste dalla Direzione ministeriale*

a firma di: Dr. Pandiani Pietro, Segretario Generale del Comune di Cuneo, in data 19/07/2006 – Rep. n. 11065

registrato a: Cuneo in data 02/08/2006 al n. 1469, serie 1

trascritto a: Cuneo con annotazione in data 12/09/2006 – Reg. Gen. n. 9559 – Reg. Part. n. 959

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

**6.1.3) CONVENZIONE CON IL MINISTERO del 12/10/2007**

*Stipulata tra il Ministero delle Infrastrutture – Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane abitative, il Comune di Cuneo e l'operatore ( [REDACTED] - ora [REDACTED] ) e successivo atto aggiuntivo del 28/07/2010 e registrato alla Corte dei Conti il 27/09/2010*

**6.1.4) RETTIFICA 2 ALLA CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società [REDACTED] [REDACTED] (ora [REDACTED]),*

a firma di: Dr. Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 12/03/2008 – Rep. n. 11736/2832

registrato a: Savigliano in data 25/03/2008 al n. 457, serie 1T

trascritto a: Cuneo in data 28/03/2008 – Reg. Gen. n. 3342 – Reg. Part. n. 2620

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

**6.1.5) MODIFICA 3 ALLA CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**

*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società [REDACTED] [REDACTED] (ora [REDACTED])*

a firma di: Dr. Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 07/10/2009 – Rep. n. 13906/4575

trascritto a: Cuneo in data 29/10/2009 – Reg. Gen. n. 10237 – Reg. Part. n. 8090

e successiva formalità trascritta a Cuneo in data 01/10/2010 – Reg. Gen. n. 9510 – Reg. Part. n. 7402, in rettifica alla nota presentata il 29/10/2009, per errata indicazione della formalità di riferimento

*con cui, in seguito alla rimodulazione del programma costruttivo, è stato integralmente sostituito l'art. 6 – Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree*

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

**6.1.6) MODIFICA 4 ALLA CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI CUNEO del 28/12/2005**



*Stipulata tra il Comune di Cuneo e la società* [REDACTED]

[REDACTED] (ora [REDACTED])

a firma di: Dr. Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 03/09/2010 – Rep. n. 15183/5674

registrato a: Savigliano in data 27/09/2010 al n. 1264, serie 1T

trascritto a: Cuneo in data 04/10/2010 – Reg. Gen. n. 9545 – Reg. Part. n. 7428

*con cui è stato integrato e meglio specificato il contenuto degli articoli:*

- *6 – Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree*
- *14 – Destinazione degli alloggi*
- *19 – Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi in edilizia agevolata e libera convenzionata*

- *21 – Requisiti per l'acquisto e la locazione degli alloggi*

*confermando in ogni sua altra parte, la convenzione rogito Pandiani di cui sopra e le successive integrative e modificative, nonché la Convenzione Ministeriale sopra citata.*

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

Per una migliore e più compiuta conoscenza di tutte le norme, clausole, obbligazioni, condizioni e diritti derivanti dalle sopracitate Convenzioni Edilizie, si rimanda al loro testo completo che trovasi allegato alla presente relazione.

## **6.2) CONVENZIONE PER LA FORNITURA DI GAS GPL del 26/01/2011**

Non Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo

*Stipulata tra la società* [REDACTED] *(ora* [REDACTED] *) e la società*

*Riferito limitatamente a:*

Originari appezzamenti di terreno costituenti l'intero ambito ATF1.MO1 del PRGC, tra i quali anche le particelle oggetto del presente lotto.

Di seguito si riportano alcune condizioni e impegni inseriti sul titolo, precisando che per una migliore e più compiuta conoscenza di tutte le norme, clausole, obbligazioni, condizioni, e diritti e servitù si rimanda al testo completo che trovasi allegato alla presente relazione.

1. *La Concedente (Soc. [REDACTED]) concede in esclusiva alla Concessionaria (Soc. [REDACTED]) che accetta, il servizio di distribuzione del gas da effettuarsi con gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) in rete canalizzata per gli usi domestico,*

riscaldamento, commerciale e artigianale, su tutto il territorio dell'iniziativa suddetta, secondo l'allegato progetto.

5. La Convenzione ha la durata di 5 anni, a partire dalla data della prima bolla di trasferimento di gpl nei depositi. La durata inizialmente convenuta sarà tacitamente rinnovata, ad ogni successiva scadenza, per un analogo periodo, salvo disdetta di una delle due parti da comunicarsi a mezzo Raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima.

E' data facoltà alla Concessionaria (Soc. ██████████), alla fine della Convenzione, di asportare tutti gli impianti e le attrezzature di sua proprietà, mentre non è dato al Concedente (Soc. ██████████) il diritto di obbligare la Concessionaria (Soc. ██████████) ad asportare impianti ed attrezzature.

La Concedente (Soc. ██████████), in caso di disdetta, potrà riscattare l'impianto installato (esclusi i serbatoi di stoccaggio ed i contatori volumetrici) secondo il valore residuo dell'impianto stesso a fa data dalla disdetta, come dalla allegata tabella "A".

In caso di disdetta e/o di riscatto dell'impianto installato srà a carico della Concessionaria (Soc. ██████████) rimuovere i serbatoi di stoccaggio ed i contatori volumetrici entro 90 gg dalla data che sarà definita dalla Concedente o dai suoi aventi causa.

L'impianto installato si considera comunque totalmente riscattato (esclusi i serbatoi di stoccaggio ed i contatori volumetrici) all'avvenuto consumo dei 300.000 litri previsti dalla tabella "A".

Resta comunque pattuito tra le parti che nel caso in cui la Concessionaria (Soc. ██████████) dia unilateralmente disdetta alla presente Convenzione prima della totale somministrazione dei 300.000 litri di gas previsti dalla allegata tabella "A", perderà il diritto a richiedere il riscatto sopra previsto oltre alla facoltà di asportare tutti gli impianti e le attrezzature di sua proprietà (esclusi i serbatoi ed i contatori volumetrici) che si intenderanno pertanto acquisiti dalla Concedente (Soc. ██████████) e dai suoi aventi causa.

6. La Concedente (Soc. ██████████) si obbliga:
- a) a concedere alla Concessionaria (Soc. ██████████), in esclusiva ai sensi dell'art. 1567 C.C., il servizio di somministrazione del G.P.L. per tutta la rete di distribuzione, come disciplinato e previsto dal modello di contratto di somministrazione, che si allega firmato dalle parti anche per accettazione ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 C.C., ponendo a carico di ciascun utente finale l'obbligo di stipulare con la ██████████ il contratto di somministrazione medesimo. (Tale impegno vale anche nell'ipotesi di estinzione della rete di cui al punto 7c della presente Convenzione);

- b) *ad inserire nei rogiti di vendita delle unità immobiliari l'obbligo a corrispondere alla Concessionaria da ciascun utente finale un contributo per le spese di allacciamento, nella misura di Euro 250,00 + IVA per ogni singola utenza;*
- c) *a rimborsare alla Concessionaria (Soc. ██████████) le spese effettuate per la realizzazione di lavori richiesti dalla Concedente (Soc. ██████████) e non previsti nel progetto allegato alla Convenzione, fatto salvo che questi siano espressamente richiesti da norme o vincoli di legge e pertanto indispensabili per la corretta realizzazione dell'impianto.*
7. *La Concessionaria (Soc. ██████████) si obbliga:*
- a) *a costruire la rete di distribuzione e gli impianti di cui al progetto allegato e a provvedere alla manutenzione degli stessi, nel rispetto delle norme UNI-CIG, ogni onere incluso ad eccezione delle opere murarie intese quali vani in muratura atti al contenimento dei contatori.*
- b) *a garantire la somministrazione continuativa del G.P.L a tutte le utenze con le quali verrà concluso il relativo contratto (ad esclusione delle utenze che risulteranno morose).*  
*Si precisa che la Concessionaria (Soc. ██████████) erogherà il G.P.L. solo quando l'utente finale le avrà fornito le certificazioni e/o documenti richiesti dalle norme vigenti per l'impianto interno;*
- c) *ad utilizzare per la definizione dei prezzi di somministrazione il valore stabilito di tempo in tempo dalla C.C.I.A. di Alessandria alla voce "Listino dei prezzi dei Prodotti Petroliferi" – G.p.l. allo stato gassoso venduto a mezzo contatore (1 atmosfera di pressione a 15° di temperatura) con pagamento a 30 giorni, applicando allo stesso valore uno sconto pari a Euro 2,323/mc ai prezzi riportati nel listino della C.C.I.A.A. di Alessandria di cui sopra. Al prezzo così ottenuto si applicherà una maggiorazione di prezzo di Euro/mc 0,40 fino al raggiungimento dei 300.000 litri di consumo, previsti dalla allegata tabella "A", a copertura dei costi di investimento iniziali (esclusi i serbatoi di stoccaggio ed i contatori volumetrici) per la realizzazione della rete di distribuzione.*
8. *Responsabilità:*
- a) *la Concessionaria (Soc. ██████████) è responsabile delle opere dalla stessa realizzate, sino al contatore incluso, e, pertanto, risponde dei danni causati da tali opere nel corso dei lavori di esecuzione delle medesime, a condizione che la richiesta di risarcimento sia presentata mediante Raccomandata A.R. non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori. Resta esclusa ogni responsabilità della Concessionaria per danni causati dagli immobili dagli impianti interni e dalla loro manutenzione. La Concessionaria si*

*obbliga a stipulare una polizza di assicurazione per coprire i rischi relativi alla sua responsabilità;*

- b) *la Concessionaria (Soc. [REDACTED]) non è obbligata a controllare l'effettiva rispondenza dell'impianto interno alle certificazioni e/o documentazioni che le verranno fornite. Eventuali verifiche delle condizioni degli impianti interni da parte della Concessionaria non comporteranno assunzioni di responsabilità;*
- c) *la Concedente (Soc. [REDACTED]) ed i suoi aventi causa, dovranno evitare danneggiamenti alla rete di distribuzione del gas della Concessionaria e risarcire eventuali danni arrecati.*

## **7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA**

### **7.1) Iscrizioni**

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo è emerso che i terreni oggetto del presente Lotto risultano gravati dalle seguenti ipoteche:

#### **7.1.1) IPOTECA 1 a favore di "[REDACTED]"**

Iscrizione volontaria (annotata)

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito

a favore di

[REDACTED]  
– quota 1/1

contro

[REDACTED]  
– quota 1/1

a firma di: Dottor Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 20/03/2009 - Rep. n. 13149/3947

iscritta a: Cuneo in data 20/03/2009 - Reg. Gen. n. 2790 - Reg. Part. n. 273

importo capitale: Euro 1.100.000,00

importo ipoteca: Euro 1.925.000,00

*Riferito limitatamente a:*

Appezamenti di terreno in Cuneo censiti, all'epoca dell'atto, al Catasto Terreni del medesimo comune come segue:

- foglio **57**, mapp.**216** di are 112,53 – *attuali*:- foglio **57**, mapp. **325** di are 55,87
- foglio **57**, mapp. **326** di are 55,88  
(*Oggetto di perizia*)
- foglio **57**, mapp. **263** di are 0,39
- foglio **57**, mapp. **264** di are 0,39

(NON oggetto di perizia)

**- altri immobili descritti nei Lotti 193/1 e 193/2**

A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

- Annotazione per **RESTRIZIONE DI BENI**  
presentata in data 23/08/2010 – Reg. Gen. n. 8582 – Reg. Part. n. 687  
in forza di atto rogito: Dottor Amianto Paolo, Notaio in Savigliano, in data 23/07/2010 - Rep. n. 15098/5597  
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti immobili:
  - Fg. 57, mapp. 263 – terreno di are 0,39 (NON oggetto di perizia)
  - Fg. 57, mapp. 263 sub 1 – cat. D/1 (NON oggetto di perizia)
  - Fg. 57, mapp. 264 – terreno di are 0,39 (NON oggetto di perizia)
  - Fg. 57, mapp. 264 sub 1 – cat. D/1 (NON oggetto di perizia)
  
- Annotazione per **RESTRIZIONE DI BENI**  
presentata in data 10/12/2014 – Reg. Gen. n. 10103 – Reg. Part. n. 825  
in forza di atto rogito: Dottor Siffredi Alberto, Notaio in Fossano, in data 14/11/2014 - Rep. n. 283244/45171  
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti immobili:
  - Fg. 57, mapp. 203 – terreno di are 27,33 (NON oggetto del presente Lotto 193/2 – Vedi Lotto 193/1)
  
- Annotazione per **RESTRIZIONE DI BENI**  
presentata in data 19/08/2016 – Reg. Gen. n. 7421 – Reg. Part. n. 869  
in forza di atto rogito: Dottor Siffredi Alberto, Notaio in Fossano, in data 29/07/2016 - Rep. n. 285971/47233  
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti immobili:
  - Fg. 57, mapp. 328 – terreno di are 2,35 (NON oggetto del presente Lotto 193/2 – Vedi Lotto 193/1)
  - Fg. 57, mapp. 331 – terreno di are 0,05 (NON oggetto del presente Lotto 193/2 – Vedi Lotto 193/1)
  - Fg. 57, mapp. 334 – terreno di are 0,60 (NON oggetto del presente Lotto 193/2 – Vedi Lotto 193/1)
  - Fg. 57, mapp. 329 (attuale 341) – terreno di are 0,39 (NON oggetto di perizia)
  
- Annotazione per **RESTRIZIONE DI BENI**  
presentata in data 22/05/2017 – Reg. Gen. n. 5183 – Reg. Part. n. 643  
in forza di atto rogito: Dottor Siffredi Alberto, Notaio in Fossano, in data 20/04/2017 - Rep. n. 287099/48153

Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti immobili:

- Fg. 57, mapp. 330 – terreno di are 5,93 (*NON oggetto di perizia*)
- Fg. 57, mapp. 332 – terreno di are 0,02 (*NON oggetto di perizia*)
- Fg. 57, mapp. 333 – terreno di are 0,01 (*NON oggetto di perizia*)

## 7.2) Sentenza di fallimento

a favore di

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**

quota 1/1

contro

– quota 1/1

a firma di: Tribunale di Cuneo, in data 05/10/2017 - Rep. n. 33

trascritta a: Cuneo in data 12/04/2018 - Reg. Gen. n. 3278 - Reg. Part. n. 2489

*Riferito limitatamente a:*

\* ***Appezamenti di terreno in Cuneo, oggetto della presente relazione peritale, censito al Catasto Terreni del medesimo comune come segue:***

- foglio **57**, mapp. **222** di are 25,72
- foglio **57**, mapp. **254** di are 10,31
- foglio **57**, mapp. **255** di are 3,04
- foglio **57**, mapp. **195** di are 0,02
- foglio **57**, mapp. **198** di are 28,38
- foglio **57**, mapp. **199** di are 28,95
- foglio **57**, mapp. **220** di are 30,94
- foglio **57**, mapp. **221** di are 23,87
- foglio **57**, mapp. **224** di are 13,27
- foglio **57**, mapp. **325** di are 55,87
- foglio **57**, mapp. **326** di are 55,88
- foglio **57**, mapp. **327** di are 3,22
- foglio **57**, mapp. **335** di are 26,95
- foglio **57**, mapp. **203** di are 27,33

\* Altri immobili non oggetto della presente relazione

## 8) ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sulla scorta delle Tariffe OO.UU. attualmente in vigore presso il Comune di Cuneo e della relativa tabella riferita all'ambito ATF1.MO1 Piccapietra – comparto "b" allegata alla presente relazione si evince che gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ammontano, per il presente **Lotto 139/3 - comparto "b", a Euro 455.925,00.**

Si precisa che tale somma di Euro 455.925,00 è da considerarsi a puro titolo indicativo in quanto essa è stata calcolata supponendo un futuro intervento a destinazione mista con prevalenza del direzionale sul commerciale come di seguito specificato:

- SUL direzionale ipotizzata: mq 3.000

- Tariffa OO.UU: E/mq. 109,04

**Oneri per SUL direzionale: Euro 327.120,00**

- SUL commerciale ipotizzata: mq 1.500

- Tariffa OO.UU: E/mq. 85,87

**Oneri per SUL commerciale: Euro 128.805,00**

**Oneri complessivi per SUL direzionale + SUL commerciale: Euro 455.925,00**

Tuttavia, siccome le tariffe sono differenti a seconda delle diverse destinazioni d'uso, oltre che in funzione delle dimensioni dei locali, l'importo finale potrebbe variare in più o in meno a seconda della tipologia di edificio che si andrà a realizzare.

A scomputo degli oneri concessori dovuti sarà concessa la possibilità al futuro acquirente di eseguire lavori per opere di urbanizzazione necessarie a rendere funzionale il comparto e che dovranno essere concordate con l'amministrazione Comunale e definite tramite nuovo Piano Esecutivo Convenzionato e relativa convenzione.

Si fa presente che qualora gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati dal Comune di Cuneo, fossero più alti del costo dei lavori a scomputo, dovrà essere versato il conguaglio. Se gli oneri di urbanizzazione fossero inferiori al costo dei lavori il nuovo acquirente NON vanterà alcuna pretesa o credito nei confronti dall'amministrazione di Cuneo.

Indicazione delle Opere di Urbanizzazione GIA' eseguite e quindi esistenti nell'ambito ATFL.MOI

A puro titolo informativo si comunica che in data 14/09/2012, la commissione di collaudo, costituita dall'Ing. [REDACTED], dipendente del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche del Piemonte e della Valle d'Aosta – Funzionario ingegnere (presidente) e dall'Ing. [REDACTED], dipendente del Comune di Cuneo – Istruttore direttivo tecnico, su incarico di collaudo conferito dal Comune di Cuneo con determina dirigenziale n. 299/TEC del 30/07/2012, ha rilasciato il CERTIFICATO DI COLLAUDO relativo al 1° Stato di Avanzamento Lavori a tutto il 01/08/2012, inerente le opere di urbanizzazione 1° lotto-parte, per un ammontare dei lavori contabilizzati pari a Euro 1.261.397,71 così ripartito:

(tabella come da Computo Metrico Estimativo allegato al 1° SAL OO.UU.)

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| * Viabilità                  | € 364.223,72 |
| * Canali irrigui             | € 145.372,78 |
| * Fognatura condotte interne | € 159.595,46 |
| * Fognatura condotta esterna | € 228.273,41 |

---

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| * Acque bianche condotte interne | € 200.196,07          |
| * Acque bianche condotta esterna | € 50.801,42           |
| * Acquedotto                     | € 51.383,65           |
| * Illuminazione pubblica         | € 61.551,20           |
| <b>Importo totale 1° Lotto</b>   | <b>€ 1.261.397,71</b> |

Per una migliore e più compiuta visione di tutte le opere di urbanizzazione già realizzate sino alla data del 01/08/2012, si rimanda agli elaborati allegati alla presente.

## **9) COSTO DI COSTRUZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Restano esplicitamente esclusi e pertanto a carico del futuro acquirente gli Oneri relativi al Costo di Costruzione che saranno determinati dai competenti uffici comunali in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire

## **10) VALUTAZIONE DELL'INTERO LOTTO 139/3 – comparto "d"**

**(Costituito dagli immobili n. 149, 150)**

### **10.1) Criterio di stima**

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dei terreni,
- esposizione,
- l'esistenza di vincoli, servitù, convenzioni o qualsivoglia gravame,
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già eseguite,
- i costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che l'acquirente dovrà sostenere,
- la Superficie Utile Lorda realizzabile,
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili.

### **10.2) Fonti di informazione**

Catasto di Cuneo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, ufficio tecnico di Cuneo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cuneo.

### **10.3) Valutazione corpi**

**Terreni edificabili a destinazione terziaria – commerciale, direzionale  
Comparto "d" ambito ATF1.MO1 del PRG**



*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione   | Superficie equivalente | Valore unitario (terreno da urbanizzare) | valore complessivo  |
|--|------------------------|--|---------------------|
| <i>Comparto "d" – particelle 325, 326 (ex LOTTO 12 del Piano Integrato ATF1.MO1)</i> |                        |  |                     |
| Fg. 57 – particella 325  | 5.587                  | € 40,00                                  | € 223.480,00        |
| Fg. 57 – particella 326  | 5.588                  | € 40,00                                  | € 223.520,00        |
|  | <b>11.175</b>          |  | <b>€ 447.000,00</b> |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>€ 447.000,00</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>       |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 447.000,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>€ 447.000,00</b> |

**Riepilogo:**

| Immobile  | Superficie lorda | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>Terreni edificabili a destinazione terziaria – commerciale, direzionale Comparto "d" ambito ATF.MO1 del PRGC</b> | 11.175           | 11.175                 | € 447.000,00                  | <b>€ 447.000,00</b>    |

**10.4) Adeguamenti e correzioni della stima**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>€ 67.050,00</b> |
| - Incremento monetario: ARROTONDAMENTO   | <b>€ 50,00</b>     |
| Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | <b>€ 0,00</b>      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:   | <b>Nessuno</b>     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | <b>Nessuna</b>     |

**10.5) Prezzo del lotto 139/3 - comparto "d" costituito dagli immobili da n. 149, 150**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 380.000,00</b> |
|--|---------------------|

Il consulente tecnico ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.D. per qualsiasi chiarimento.

Mondovì, li 24/04/2023

In fede  
IL C.T.U.  
Ing. Mauro Abbona