



GIACOMO RELLECKE NASI
ARCHITETTO

PROGETTAZIONE - CONSULENZE TECNICHE - CERTIFICAZIONI



TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione giudiziale n. 23/2025
società XXX S.R.L. con sede in Cuneo

GIUDICE Delegato : Dott.ssa Roberta BONAUDI

CURATORE: Dott.ssa Federica DALMASSO

TECNICO INCARICATO: Arch. Giacomo RELLECKE NASI



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Lotto 1	8
Descrizione	8
Bene N° 1, 2, 3 - Appartamenti ubicati a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3 CON LOCALE INTERRATO AUTORIMESSA.....	8
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	10
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	10
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	11
Titolarità	11
Bene N° 1, 2, 3, 4, 6 - Appartamenti ubicati a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, PART. 125 SUB. 24 – 26 E LOCALE AUTORIMESSA SUB. 28 ; PORZIONE DI CAPANNONE PART. 113 SUB.1 ; TERRENO PART 274.....	11
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	12
Confini	12
Bene N° 1, 2, 3 , - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3	12
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	13
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	13
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	13
Consistenza	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero, piano 2-3.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero 15/a, piano S1.....	15
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	15
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	15
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero, piano 2-3.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero 15/a, piano S1.....	17



Bene N° 4 - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	18
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	18
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	19
Dati Catastali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero, piano 2-3.....	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero 15/a, piano S1.....	20
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	21
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	21
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	22
Precisazioni	22
Bene N° 1, 2 - Appartamenti ubicati a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero 15/a, piano S1.....	22
Stato conservativo	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero, piano 2-3.....	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero 15/a, piano S1.....	23
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	24
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	24
Bene N° 6 - TERRENO EDIFICABILE a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	24
Parti Comuni	24
Bene N° 1, 2, 3 - Appartamenti ubicati a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3 e locale interrato autorimessa.....	24
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	25
Bene N° 5, 6 - area urbana e terreno edificabile (piazzola) a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero 15/a, piano S1.....	25
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	26



Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	26
Bene N° 6 - TERRENO EDIFICABILE a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3	26
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	28
Stato di occupazione	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero, piano 2-3.....	29
Bene N° 3 - Garage ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero 15/a, piano S1.....	30
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	30
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	30
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero	30
Provenienze Ventennali	31
Bene N° 1, 2, 3 - Appartamenti ubicati a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3 e locale interrato autorimessa.....	31
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	32
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero.....	33
Bene N° 6 -Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero	33
Formalità pregiudizievoli	34
Bene N° 1, 2, 3, 5, 6 - Appartamenti ubicati a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3 con locale interrato autorimessa e terreni	34
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	34
Normativa urbanistica	36
Bene N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 - Appartamenti ubicati a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3 con loc. interrato , area urbana e terreno.....	36
Regolarità edilizia	36
Bene N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3.....	36
Lotto 2	39
Descrizione	39
Bene N° 7 - terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	39
Titolarità	39



Bene N° 7 – terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	39
Confini	40
Bene N° 7 – terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	40
Consistenza.....	40
Bene N° 7 – terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	40
Cronistoria Dati Catastali	41
Bene N° 7 – terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	41
Dati Catastali.....	41
Bene N° 7 – terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	41
Stato conservativo	42
Bene N° 7 – terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	42
Parti Comuni.....	42
Bene N° 7 – terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Bene N° 7 – terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Bene N° 7 – terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	43
Stato di occupazione.....	43
Bene N° 7 – terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	43
Provenienze Ventennali.....	44
Bene N° 7 – terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Bene N° 7 – terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	45
Normativa urbanistica	45
Bene N° 7 – terreno edificabile (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE	45
Regolarità edilizia.....	46
Stima / Formazione lotti.....	47
Lotto 1.....	47
descrizione.....	47
Lotto 2.....	53
descrizione.....	53
Riepilogo bando d'asta	55



Lotto 1	55
Lotto 2	57
Schema riassuntivo Procedura 23/2025.....	58
Lotto 1	58
Lotto 2	61
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	62



INCARICO

In data 07/10/2025, il sottoscritto Arch. Rellecke Nasi Giacomo, con studio in Piazza Carlo Emanuele I, 29 - 12080 - Vicoforte (CN), email , info@studioarchitetturarelleckenasi.it , veniva nominato perito estimatore e in data 03/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura di liquidazione giudiziale sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3 (Coord. Geografiche: 44°22'42.5"N 7°36'32.9"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 44°22'42.5"N 7°36'32.8"E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero 15/a, piano S1 (Coord. Geografiche: 44°22'42.5"N 7°36'32.8"E)
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T (Coord. Geografiche: 44°22'42.6"N 7°36'34.0"E)
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero (Coord. Geografiche: 44°22'41.8"N 7°36'33.3"E)
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero (Coord. Geografiche: 44°22'41.5"N 7°36'33.4"E)
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero (Coord. Geografiche: 44°22'40.9"N 7°36'33.4"E)



LOTTO 1

Il LOTTO 1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero, piano 2-3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero 15/a, piano S1
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero

DESCRIZIONE

BENE N° 1, 2, 3 - APPARTAMENTI UBICATI A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3 CON LOCALE INTERRATO AUTORIMESSA

Porzione di villa caratterizzata da 2 alloggi distinti (sub. 24-26) e locale autorimessa (sub.28) con giardino di proprietà esclusiva il tutto su una distribuzione verticale ("da terra a cielo"), situata nella tranquilla e residenziale Regione Colombero a Beinette in provincia di Cuneo. La proprietà si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre a un piano sottotetto e un funzionale piano seminterrato, offrendo ampi spazi e un'ottima suddivisione degli ambienti.

Struttura e Composizione:

- **Unità Abitative:** Il corpo principale è costituito da due alloggi distinti e indipendenti di esclusiva proprietà, ideali per una soluzione bi-familiare o per chi cerca ampi spazi di rappresentanza. Il fabbricato residenziale è costituito anche da un'altra unità abitativa e porzione di sotto tetto e porzione del locale autorimessa piano interrato ma di proprietà esclusiva di soggetti terzi, esterni alla procedura.

- **Piano Seminterrato:** Ampio locale ad uso autorimessa e vani accessori. Posizionato al piano S1



della palazzina a civile abitazione sulla particella 125. Locale interrato collegato internamente da vano scale (no ascensore) e si accede dalla strada pubblica tramite cancello carraio posizionato sul mappale 273 che funge da tratto stradale (area urbana) , successivamente si entra in un'area di manovra ricadente sulla particella 113 (sub.3) per poi percorrere la rampa carraia (B.C.N.C. sub. 29 della particella 125) per scendere al piano interrato e trovare sulla destra il portone del locale garage. (sub.28)

- **Aree Esterne:** La villa vanta un giardino di proprietà esclusiva, polmone verde privato perfetto per il relax e la vita all'aria aperta.

- **Parti Comuni:** La gestione degli accessi, del vano scala e delle rampe è condivisa con proprietà di terzi confinanti, garantendo decoro e funzionalità nei passaggi comuni.

- **Servizi in Zona** (Beinette e dintorni):

Regione Colombero offre il perfetto equilibrio tra la serenità della campagna cuneese e la vicinanza ai poli urbani di Beinette e Cuneo.

- **Servizi Primari**

Istruzione: Scuole dell'infanzia e primaria presenti nel comune di Beinette.

Salute: Farmacia e ambulatori medici di base in centro paese.

Logistica: Ufficio postale e sportelli bancari.

Trasporti: Collegamenti bus di linea verso Cuneo e Mondovì; stazione ferroviaria nelle vicinanze (linea Cuneo-Mondovì).

Alimentari: Minimarket e botteghe di prodotti locali nel raggio di 1-2 km.

- **Servizi Secondari**

Sport e Tempo Libero: Presenza di centri sportivi, aree verdi attrezzate e vicinanza ai percorsi naturalistici per trekking e ciclismo.

Ristorazione: Trattorie tipiche e agriturismi rinomati nella zona.

Shopping: A pochi minuti d'auto si trovano i grandi centri commerciali della zona di Cuneo (Movicentro, Big Store).

Posizione Strategica: Accesso rapido alla rete autostradale (A33 Asti-Cuneo) e vicinanza alle



località sciistiche e montane delle Alpi Marittime.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BEINETTE (CN) - REG. COLOMBERO, PIANO T

Trattasi di una porzione di un più ampio complesso industriale, caratterizzato da una struttura solida e una disposizione funzionale per attività di produzione, assemblaggio o logistica leggera. La porzione di capannone, oggetto di perizia, è identificabile sulla particella 113 sub. 1 del Foglio 1 ed esternamente si distingue dall'altra porzione poiché ha una copertura semi piana con uno sporto a sbalzo verso la particella 125 che permette il riparo dei mezzi per il carico e scarico e/o per la sosta. Il corridoio stradale tra il capannone 113 e la particella 125 è limitato e non permette facile manovra per eventuali bilici, ma solo per furgoni. Il capannone vanta un'altezza interna di 5 metri e per accedere con i mezzi dalla strada pubblica è necessario transitare sulla particella 273 (ad oggi tratto stradale interno alla proprietà, area urbana), attraversare l'area manovra comune ubicata sulla particella 113 Sub. 3 e area manovra comune sulla Particella 125 per arrivare al portone d'ingresso principale del capannone. Fabbricato ad oggi considerato freddo poiché non vi è locale termico o fonti di riscaldamento installati. Vanta d'illuminazione interna naturale grazie alle vetrate su lato EST del fabbricato. La copertura risulta ancora costituita da amianto e dovrà essere bonificata (a carico dell'acquirente).

Era utilizzato come deposito di materiale e di prodotti da lavorazione e montaggio arredo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Trattasi di particella di terreno identificabile con il num. 273, asfaltata e con la funzione di strada di passaggio (area urbana) e connessione tra la strada pubblica e la particella 125 e 113 (rispettivamente accesso all'autorimessa dell'abitazione e accesso ai capannoni posizionati sulla particella 113). Per accedere alla particella 273, metà di proprietà oggetto di perizia e metà di



soggetto terzo esterno alla procedura, vi è una recinzione con cancello metallico scorrevole elettricamente.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Trattasi di un terreno asfaltato utilizzato come area piazzola / manovra all'interno della proprietà delimitata da muretto di recinzione con accesso da cancello in ferro scorrevole attraverso l'area urbana di transito (part. 273) che include anche particelle e porzioni di proprietà di soggetti terzi esterni alla procedura.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

BENE N° 1, 2, 3, 4, 6- APPARTAMENTI UBICATI A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PART. 125 SUB. 24 - 26 E LOCALE AUTORIMESSA SUB. 28 ; PORZIONE DI CAPANNONE PART. 113 SUB.1 ; TERRENO PART 274

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: XXX
viale Angeli 9
12100 - CUNEO (CN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- **XXX (Proprietà 1/1)**

Trattasi di società s.r.l. non soggetto fisico.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **XXX (Proprietà 1/2)**
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: XXX
viale Angeli 9
12100 - CUNEO (CN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **XXX (Proprietà 1/2)**

E' oggetto di perizia e di vendita solo la quota di 1/2 della proprietà del bene.

CONFINI

BENE N° 1, 2, 3, - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3

La particella identificabile con il num 125 in cui vi è il sub. 24, 26,28 beni di piena proprietà oggetto di perizia confinano come segue:

A **NORD**: Mappale 113 (su cui è ubicato porzione di capannone oggetto di **DUE LOTTI**)

A **EST**: Part. 125 sub. 31,32 (alloggi di terzi)

A **SUD**: Giardino sub. 24 e Mappale 124 (di terzi)

A **OVEST**: Mappale 126



BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BEINETTE (CN) - REG. COLOMBERO, PIANO T

La porzione di capannone identificabile al Fig. 1 Part. 113 Sub. 1 confina come segue:

- A NORD: con particella di terzi n. 126
- A SUD: altra porzione di capannone di terzi identificabile con il sub. 2 sempre su particella 113 e area comune manovra identificabile con il sub. 3 su particella sempre 113
- A EST: Particella di terzi n. 175 e 71
- A OVEST: confina con la particella dell'abitazione n.125 in cui vi è la porzione abitativa rientrante nel LOTTO 1 della perizia.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Il terreno, particella 273 identificabile come bene n. 5, confina come segue:

- A NORD con la particella 125 (abitazione)
- A EST con con la particella 113
- A SUD con le particelle 274 (parte del lotto di vendita) e particella 275 di soggetti terzi.
- A OVEST con la via pubblica comunale di Beinette.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

La particella 274, identificato con il bene n.6, confina come segue:

- A NORD con particella 273
- A EST con la particella 275 (di terzi)
- A SUD con la particella 271 (facente parte del Lotto 2)
- A OVEST con la strada comunale di Beinette.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	188,00 mq	206,80 mq	1	206,80 mq	2,70 m	Terra e Primo
Terrazza	97,00 mq	97,00 mq	0,20	19,40 mq	0,00 m	Terra
Pergolato scoperto	39,00 mq	39,00 mq	0,20	7,80 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	55,00 mq	55,00 mq	0,20	11,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				245,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				245,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	48,00 mq	48,00 mq	0,25	12,00 mq	0,00 m	2
Sottotetto (autonomo)	90,00 mq	98,00 mq	0,20	19,60 mq	1,20 m	3
Totale superficie convenzionale:				129,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO 15/A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	92,50 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BEINETTE (CN) - REG. COLOMBERO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
capannone produttivo	789,00 mq	850,00 mq	1	850,00 mq	5,00 m	T
Locale di deposito	34,40 mq	38,00 mq	0,50	19,00 mq	2,80 m	T
Ufficio	6,60 mq	7,30 mq	1	5,84 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				874,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				874,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	149,00 mq	149,00 mq	1	149,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				149,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Tale bene è **1/2 di proprietà di soggetti terzi** poichè permette a quest'ultimi di poter accedere al loro capannone e proprietà limitrofe (porzione di abitazione sulla particella 125).

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	100,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/2007 al 30/04/2018	XXX. c.f./p.iva XXX	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 125, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 Rendita € 436,41 Piano T-1 Graffato 125
Dal 03/04/2019 ad oggi	XXX con sede in Cuneo P.IVA XXX	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 125, Sub. 24 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 277 mq Rendita € 637,82 Piano T-1-S1 Graffato 125

A seguito degli accertamenti effettuati si riscontra che attualmente il soggetto debitore corrisponde come titolare catastale dei beni



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2007 al 04/04/2019	Società XXX. con sede a Cuneo C.F. XXX. Nell'arco di tempo la società ha cambiato la sede sociale da Beinette a Cuneo.	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 125, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 198,84 Piano 2 Graffato 125
Dal 03/04/2019 ad oggi	società XXX con sede in Cuneo C.F. XXX	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 125, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 142 mq Rendita € 312,46 Piano 2-3 Graffato 125

A seguito delle analisi peritali eseguite dal sottoscritto si riscontra che vi è corrispondenza tra i titolari reali e quelli indicati nelle visure catastali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO 15/A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2007 al 03/04/2018	Società XXX con sede in Cuneo C.F. XXX	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 125, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 110 mq Superficie catastale 134 mq Rendita € 159,07 Piano S1 Graffato 125
Dal 03/04/2018 ad oggi	Società XXX con sede in Cuneo C.F. XXX	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 125, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. 91 mq Superficie catastale 108 mq Rendita € 131,59 Piano S1 Graffato 125

A seguito delle analisi peritali eseguite si riscontra che vi è congruità tra i titolari reali e quelli indicati nella visura catastale attuale.



BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BEINETTE (CN) - REG. COLOMBERO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2005 al 04/04/2019	La società XXX con sede in Cuneo	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 113 Categoria D7 Rendita € 4.389,88 Piano T Graffato 113
Dal 04/04/2019 ad oggi	La società XXX con sede in Cuneo C.F. XXX	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 113, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 2.725,20 Piano T Graffato 113

A seguito delle verifiche peritali eseguite si riscontra che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali. Si precisa che la porzione di capannone che ad oggi ricade sul Fg. 1 Part. 133 e Sub. 1, ai tempi della sua realizzazione, la particella di terreno era identificata come la n. 154

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1996 al 01/03/2005	XXX con sede Beinette (CN)	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 137 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 378 Reddito dominicale € 3,22 Reddito agrario € 1,76 Graffato 137
Dal 01/03/2005 al 04/04/2019	Società XXX con sede in Cuneo per la piena proprietà	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 256 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 349 Reddito dominicale € 2,97 Reddito agrario € 1,62 Graffato 256
Dal 04/04/2019 ad oggi	in comproprietà tra il soggetto debitore e la società XXX	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 273, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 149 Piano T Graffato 273

A seguito delle analisi peritali si riscontra che vi è corrispondenza attualmente tra la proprietà reale e quella indicata a catasto. Si precisa che il soggetto debitore detiene la quota di 1/2 della proprietà.



BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1996 al 09/03/2005	Proprietà di XXX con sede in Beinette	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 137 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0378 Reddito dominicale € 322,00 Reddito agrario € 176,00 Graffato 137
Dal 09/03/2005 al 04/04/2019	Società XXX. con sede in Cuneo	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 274 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0100 Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 0,46 Graffato 274
Dal 04/04/2019 ad oggi	società XXX con sede in Cuneo	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 274 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0100 Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 0,46 Graffato 274

A seguito di analisi peritale si riscontra che vi è congruenza tra la proprietà catastale e quella reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	125	24		A2	3	9,5 vani	277 mq	637,82 €	S1-T-1	125



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 26 Novembre 2026, risulta esserci congruità catastale per il discorso dell'alloggio sviluppato al piano terreno e piano primo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	125	26		A2	02	5,5 vani	142 mq	312,46 €	2-3	125

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 26 Novembre 2025 si può riscontrare che vi è congruenza catastale del bene.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO 15/A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	125	28		C6	1	91 mq	108 mq	131,59 €	S1	125



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 26 Novembre 2026 si riscontra che vi è congruenza catastale del bene

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BEINETTE (CN) - REG. COLOMBERO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	113	1		D7				2725,2 €	T	113

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 26 Novembre e successivamente in data 25/03/2026, non è stata rinvenuta piena conformità catastale in merito ad un tamponamento (non strutturale) nella manica a Est che delimita un locale compressore e una parete in cartongesso come divisorio nella campata centrale (separé non completato che permette comunque il passaggio all'interno dell'ambiente del capannone senza portoni di separazione). Tali opere possono essere divelte fisicamente o in alternativa sanarle.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	273	1		F1		149			T	273



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 26 Novembre 2025 si riscontra che tale particella è un'area urbana utilizzata come tratto stradale di passaggio per accedere alla particella 125, 113,275,27,272,271.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	274				Seminativo	1	0100	0,85 €	0,46 €	274

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito delle analisi peritali e sopralluogo si evince che non vi è congruenza catastale poiché a catasto risulta terreno mentre l'area è asfaltata ed utilizzata come area piazzola e sarebbe congruo indicare a catasto la particella come area urbana.

PRECISAZIONI

BENE N° 1, 2 - APPARTAMENTI UBICATI A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3

I beni periziati all'interno del LOTTO 1 ricadenti sulla particella 125 fanno parete del complesso residenziale diviso a metà da terra a cielo con altri soggetti terzi. Vi sono quindi alcune aree comuni (B.C.N.C.) identificati con i subalterni 29, 30

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO 15/A, PIANO S1

Si accede dalla strada pubblica tramite cancello carraio posizionato sul mappale 273 che funge da tratto stradale, successivamente si entra in un'area di manovra ricadente sulla particella 113 (sub.3) per poi percorrere la rampa carraia (B.C.N.C. sub. 29) per scendere al piano interrato e trovare sulla destra il portone del locale garage.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3

L'appartamento si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda la parte interna. Sono presenti i segni del tempo della sua realizzazione tra anni '70 e anni '80 infatti si evincono che vi sono ancora diversi serramenti in legno e mono vetro (infissi rotondi al piano primo ad esempio) e altri infissi invece sono stati sostituiti nel tempo con telai in pvc e con doppio vetro ma la maggior parte rimangono ancora originali del tempo. In alcuni ambienti sono presenti delle fessurazioni e macchie dovute alcune a muffa/umidità e probabilmente alcune anche ad infiltrazioni. Visionando invece l'esterno, a piano terreno vediamo che le facciate necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria (ripristino della tinteggiatura) così come le persiane e anche il giardino con relativa zona di pergolato necessitano di un intervento di riqualificazione. In generale la struttura si presenta con una forma originale e si distingue dalle altre limitrofe ma l'intero complesso lo si vede "stanco" con necessità di un intervento importante per ripristinare facciate, copertura, rivedere balconi e terrazzi (impermeabilizzazione).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, PIANO 2-3

L'immobile, alloggio identificato con il Sub. 26 al piano secondo e sotto tetto, risultano non essere abitati da tempo e necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria sugli impianti, sul ripristino parte copertura, balconi e facciata oltre ad una riqualificazione interna per renderlo nuovamente funzionale e abitabile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO 15/A, PIANO S1

Il locale autorimessa si presenta con alcune tramezzature di recente realizzazione (2018-19) a seguito della divisione della palazzina di civile abitazione in due proprietà. Mentre vi sono aree e tramezzature risalenti agli anni 70-80 che richiedono una manutenzione come minimo ordinaria, anche il portone per accedere con l'automobile ha necessità di essere riqualificato. Si fa presente che l'area B.C.N.C. tra la rampa e i portoni dei garage sono al grezzo e sono visibili anche alcune



tavelle del soffitto rotte. Necessiterebbe una protezione della soletta e pareti verticali lasciati a mattone a vista.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BEINETTE (CN) - REG. COLOMBERO, PIANO T

Il capannone si presenta utilizzabile come magazzino, senza molte pretese. I locali deposito sono in stato di degrado e la zona che doveva essere ufficio è abbandonato e occupato da materiale come fosse un deposito. Diverse parti al suo interno sono state lasciate al grezzo e la copertura è realizzata con parte di materiale contenente amianto (da bonificare). Vi sono alcuni buchi sulla copertura visibili nella zona porticata esterna, lato ingresso principale.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

L'area urbana, asfaltata, si presenta in buono stato conservativo così come il muretto di recinzione con relativo cancello in ferro scorrevole.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Il terreno risulta essere in parte occupato da residuo di fabbricato inizialmente realizzato negli '70 ma mai portato a termine (fondazioni e sagoma di un piano interrato in c.l.s.) e la restante parte a giardino verde. Dagli anni '70 tale edificio risulta essere abbandonato perché non portato a termine il progetto presentato ai tempi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1, 2, 3 - APPARTAMENTI UBICATI A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3 E LOCALE INTERRATO AUTORIMESSA

Le parti comuni sono indicate dai subalterni n. 29 (zona rampa e manovra fronte garage) e n. 30 (zona vano scale, disimpegni) presenti sulla particella 125. Vi sono altre aree di manovra comune ricadenti sulla particella 113 sub. 3 per poter accedere alla particella 125 con i mezzi e anche



sulla particella 273 (di cui si detiene la proprietà di 1/2 nella perizia) per il passaggio.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BEINETTE (CN) - REG. COLOMBERO, PIANO T

A seguito delle analisi peritali e visionando anche graficamente l'elaborato planimetrico della porzione di capannone si evince che il sub. 3 della medesima particella è Area di Manovra comune per poter accedere al portone principale del capannone oggetto di perizia.

BENE N° 5, 6 - AREA URBANA E TERRENO EDIFICABILE (PIAZZOLA) A BEINETTE (CN) - REG. COLOMBERO, PIANO T

I beni non hanno parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3

Il complesso immobiliare con i relativi beni ricadenti sulla particella 125 non sono parte di un condominio costituito. Si precisa che per poter accedere sia alla porzione di capannone part. 113 Sub. 1 e sia alla rampa carrabile per accedere al piano sotterraneo dell'abitazione su particella 125 è necessario passare sulla particella identificabile con il num. 273. Il terreno part. 273 ricade per la quota di 1/2 all'interno del LOTTO 1, oggetto di perizia e tutt'ora funge come strada di passaggio per i beni sulle particelle 125 e 113 collegando quest'ultime alla strada comunale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO 15/A, PIANO S1

Si precisa che, essendo una palazzina realizzata ai tempi come unico corpo abitativo familiare e ad oggi invece diviso in due proprietà distinte, di cui metà oggetto perizia (LOTTO 1) vi sono tubazioni degli impianti idrici, termici ed elettrici che passano da una proprietà all'altra creando



di fatto delle servitù e diritti reciproci con altri subalterni presenti all'interno della palazzina sulla particella 125

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BEINETTE (CN) - REG. COLOMBERO, PIANO T

Per accedere alla porzione di capannone identificato con il sub. 1 come esclusiva proprietà oggetto di perizia, si deve transitare sul sub. 3 (area comune della particella 113), ma anche su porzione del sub 29 (BCNC) della particella 125 e successivamente sulla particella 273 (1/2 della proprietà è incluso nel LOTTO 1 della perizia) e fuoriuscire dal cancello scorrevole per immettersi sulla via pubblica del comune di Beinette.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Tale bene è in comproprietà con soggetto terzo il quale beneficia insieme al soggetto debitore del passaggio su questa particella per accedere alle relative proprietà retrostanti: alcune ricadenti nella perizia e altre del soggetto terzo esterno alla procedura.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Per accedere al bene, ad oggi usata come piazzola asfaltata, è necessario passare sulla particella 273 ove è presente il cancello scorrevole di accesso alle proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3

Una descrizione sintetica degli elementi che caratterizzano l'intero immobile presente sulla particella 125:

Fondazioni: In cemento armato (tipo a travi rovesce o plinti, standard per il periodo costruttivo).

Esposizione: Multilaterale. Dalla luminosità interna e dalle ombre esterne si deduce un'ottima esposizione (probabilmente Sud-Est/Sud-Ovest) che garantisce luce naturale costante nella zona giorno.



Altezza interna utile: sui 2,80 m, conforme alle normative vigenti del periodo per i locali abitabili.

Str. verticali: Telaio in cemento armato con tamponamenti in laterizio forato coibentato (camera d'aria), tipico degli anni '70.

Solai: In laterocemento (pignatte e travetti).

Copertura: Tetto a falde inclinate con struttura portante in legno; sottotetto e sporti di gronda rivestiti in perlinato di legno a vista, alcune parti in buona conservazione mentre sul lato nord l'immobile è maggiormente degradato.

Manto di copertura: Tegole in cemento o laterizio, con canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata (tonalità grigio).

Pareti esterne ed interne: Esterni rifiniti in intonaco civile bianco con inserti decorativi in legno ai piani superiori; interni in muratura di mattoni forati, intonacati e tinteggiati. Presenza di particolari architettonici come finestre circolari (grandi "oblò").

Pavimentazione interna: Nella zona giorno è presente una pavimentazione in piastrelle ceramiche di forma esagonale (tonalità cotto chiaro/beige), tipica dell'epoca; nei locali di servizio (lavanderia) piastrelle ceramiche di formato quadrato. Al piano primo si presenta un pavimento in parquet mentre al piano secondo (sub. 26) alloggio libero e non utilizzato da tempo vi è una pavimentazione prevalentemente con moquette tipica degli anni '70.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno massiccio alcuni con doppio vetro (vetrocamera) altri ancora vetro singolo e altri serramenti ancora con telaio in PVC e doppio vetro; oscuramento garantito da veneziane interne o tende spesse interne; le persiane solo al piano terreno (sub. 24). Porte interne tamburate in legno di colore scuro e alcune anche con inserti in vetro satinato.

Volte: Soffitti piani intonacati al civile; non sono presenti volte.

Scale: In muratura con rivestimento in marmo o ceramica; la scala interna che collega l'alloggio sub. 24 dal piano terreno al piano primo è a forma di semi cerchio (chiocciola) tutta in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico: Impianto elettrico sottotraccia (aggiornato nel tempo); impianto termico a radiatori (elementi in acciaio o ghisa) alimentati da caldaia autonoma; impianto idrico-sanitario originale ma funzionale. Non vi sono impianti da fonti rinnovabili.

Terreno esclusivo: Giardino privato con zone a prato e piantumazioni mature (conifere), completato da un camminamento e cortile in calcestruzzo per la zona pergolata (esclusivo del sub. 24) mentre l'alloggio al piano secondo e sotto tetto (sub.26) non vanta di aree esclusive distinte con il medesimo subalterno 26.

Posto auto - Garage - Cantina: essendo LOTTO 1, ad oggi il piazzale per posto auto è identificato con l'area di terreno Particella n. 274 mentre all'interno della particella 125 vi è l'area autorimessa al piano interrato ed è identificabile con il sub. 28 (facente parte sempre di LOTTO



1) e sempre al piano interrato vi sono i locali cantina, locale caldaia distinti con il sub. 24 .

Dotazioni condominiali/Pertinenze: Ad oggi non è costituito l'immobile come condominio ma vi sono delle parti ad uso comune poichè il complesso immobiliare è diviso a metà da terra a cielo con vani scala, rampe, ingressi ad uso comune e distinti con i subalterni: 29 e 30

Altro: Recinzione perimetrale in muratura e ringhiera metallica; presenza di muretti di contenimento in cemento a vista.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BEINETTE (CN) - REG. COLOMBERO, PIANO T

Descrizione Tecnica Sintetica:

Qualità e stato di manutenzione: Struttura industriale funzionale dell'epoca (anni '70). Internamente in discreto stato di conservazione e pulizia per l'uso attuale (deposito/falegnameria). Esternamente lo stato è critico, specificamente per la copertura danneggiata e la necessità di bonifica dall'amianto, da sfruttare gli incentivi di bonifica e magari implementare la copertura con impianto FV.

Fondazioni: Non visibili, presumibilmente plinti in cemento armato.

Esposizione: Est e Ovest.

Altezza interna utile: 5,00 metri.

Str. verticali: Pilastri e travi principali prefabbricate in cemento armato. Tamponamenti in pannelli prefabbricati di cemento al rustico; blocchi in cemento prefabbricato per la divisione del capannone tra sub. 1 e sub. 2 e anche la parete perimetrale a EST sembra tutta realizzata con tamponamenti in blocchi di cemento prefabbricato.

Solai: Non presenti solai intermedi nella porzione principale a tutta altezza. La manica a EST è notevolmente più bassa con mono falda verso l'esterno. La manica a nord ha un'altezza interna inferiore con copertura a vista mono falda.

Copertura: Struttura principale portante con travi e arcarecci prefabbricati in cemento (e metallo per le maniche a Nord e EST).

Manto di copertura: Lastre in fibrocemento contenenti amianto (Eternit). Nota Critica: Visibili dalle foto un grave danno (foro passante) sulla tettoia esterna che richiede urgente messa in sicurezza, bonifica e ripristino.

Pareti esterne ed interne: Esterne in pannelli di cemento prefabbricato a vista, al rustico e blocchi in cemento prefabbricato nella manica Est. Interne: zone aperte delimitate da strutture per scaffalature pesanti; presenti partizioni in blocchetti o cartongesso per zone uffici/depositi.

Pavimentazione interna: Battuto di cemento industriale, con normali segni di usura.

Infissi esterni ed interni: Esterne: grandi portoni industriali metallici (alcuni scorrevoli); lucernari fissi superiori in metallo e vetro per luce zenitale. Interne: porte di tipo industriale-REI non ben conservate e alcune semplice metallo.

Volte: Assenti.



Scale: Fisse non rilevate; presenti scale mobili in metallo/alluminio ad uso magazzino.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Elettrico di tipo industriale a vista in canaline esterne, corpi illuminanti sospesi. Segnaletica di sicurezza. Impianto termico non visibile.

Terreno esclusivo: Piazzale esterno asfaltato per carico/scarico e manovra.

Posto auto: Su piazzale esterno scoperto.

Soffitta, cantina o simili: Assenti.

Dotazioni condominiali: Non rilevate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 26 Novembre l'alloggio identificabile al piano terreno e 1° Sub. 24 risultava occupato da un parente del legale rappresentante della ditta. Il soggetto anziano occupa il bene per mezzo di una **proposta di transizione e Accordo stragiudiziale** tra la Liquidazione Giudiziale della società XXX e il soggetto attualmente occupante il bene. Il documento è stato firmato in data 30/03/2026. Si precisa che tale accordo ha validità di 6 mesi con clausola di liberazione del bene in caso di aggiudicazione entro trenta giorni ed eventuale rinnovo di ulteriori 6 mesi nel caso non avvenisse la vendita del bene nei 6 mesi. (si allega documento oscurato)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, PIANO 2-3

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo in data 26 Novembre 2026 si riscontra che l'alloggio risultava libero e non abitato da tempo. Non sono presenti contratti su tale bene (sub. 26)



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO 15/A, PIANO S1

L'immobile risulta libero

A seguito del sopralluogo del 26 Novembre 2025 il locale risulta essere libero, ossia non utilizzato, ma pieno di materiali e scaffalature soprattutto all'ingresso del garage che attualmente impedisce l'utilizzo di ricovero mezzi. Non risultano contratti in essere attivi sul sub. 28.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BEINETTE (CN) - REG. COLOMBERO, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo in data 26 Novembre 2025 e al secondo sopralluogo in data 25 Marzo 2026 si evince che il capannone sub. 1 risulta essere libero da persone ma è presente materiale di pertinenza della attività precedentemente esercitata al suo interno che dovrà essere portata via a breve e verrà venduto libero da cose.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

L'immobile risulta libero

Essendo un 'area urbana come strada di passaggio risulta essere libero da ostruzione di cose e utilizzato ad oggi giusto come passaggio dal soggetto terzo esterno alla procedura e dal soggetto inquilino dell'alloggio posizionato Part 125 e sub. 24

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

L'immobile risulta libero.

Tale area viene utilizzata per via esclusiva dal soggetto debitore come piazzola di sosta o di manovra.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1, 2, 3 - APPARTAMENTI UBICATI A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3 E LOCALE INTERRATO AUTORIMESSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1973 al 23/01/2001	XXX per la piena proprietà di beni tutti ricadenti sul Foglio 1 Part. 125. Venivano trasferiti i beni alla società XXX	ATTO GIUDIZIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cuneo	23/01/2001	88	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	22/03/2001	2611	2081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2001 al 01/03/2005	La società rimaneva la stessa XXX ma veniva cambiata la sede: da Beinette a Cuneo. Codice Fiscale/P.IVA: XXX	ATTO DI COMPRAVENDITA E TRASF. SEDE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Congedo	01/03/2005	92250-92251	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	17/03/2005	2794	2147
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2005 al 04/04/2019	la società XXX, con sede a Cuneo procedeva con una SCISSIONE dei beni alla società XXX con sede in Cuneo. Beni che ricadono nella perizia di liquidazione giudiziale. Codice Fiscale/P.IVA: XXX	ATTO TRA VIVI - SCISSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ivo Grosso	04/04/2019	95326	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Cuneo	09/04/2019	3226	2512		



BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BEINETTE (CN) - REG. COLOMBERO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1999 al 27/12/2005	La società di leasing XXXconcedeva l'intero capannone su part. 113 alla società utilizzatore XXX	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Congedo Aldo	15/09/1999	76566	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	13/10/1999	10745	8427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2005 al 04/04/2019	la XXXacquista dalla società di leasing XXXL.SPA Codice Fiscale/P.IVA: XXX	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Congedo Aldo	27/12/2005	93549	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	04/01/2006	79	60
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2019 al 20/03/2026	La XXXcon sede in Cuneo, tramite atto di scissione, passava diversi beni alla società XXX con sede in Cuneo Codice Fiscale/P.IVA: XXX	Atto - Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Grosso Ivo	09/04/2019	95335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Cuneo	09/04/2019	3226	2512		



BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2005 al 04/04/2019	Società XXX con sede prima a Beinette e poi a Cuneo ACQUISTAVA dalla società XXX con sede in Beinette due terreni (part. 137 e 144) che genereranno successivamente alcuni dei terreni oggetto di perizia (273-24-271) Codice Fiscale/P.IVA: XXX	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Congedo	01/03/2005	92250	22752
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	17/03/2005	2794	2147

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1996 al 01/03/2005	XXX con sede in Beinette, vendeva il bene ed altri alla società XXX Codice Fiscale/P.IVA: XXX*	ATTO GIUDIZIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Congedo Aldo	01/03/2005	92250	22752
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	17/03/2005	2794	2147
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2005 al 04/04/2019	la società XXX, con sede a Cuneo procedeva con una SCISSIONE dei beni alla società XXX con sede in Cuneo. Beni che ricadono nella perizia di liquidazione giudiziale. Codice Fiscale/P.IVA: XXX	ATTO TRA VIVI - SCISSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ivo Grosso	04/04/2019	95326	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Cuneo	09/04/2019	3226	2512		

Per quanto riguardano gli immobili oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1, 2, 3, 5, 6 - APPARTAMENTI UBICATI A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3 CON LOCALE INTERRATO AUTORIMESSA E TERRENI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 28/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a CUNEO il 10/11/2025
Reg. gen. 11064 - Reg. part. 9034
Quota: 1/1
A favore di massa dei creditori della liquidazione giudiziale di XXX
Contro XXX
Formalità a carico della procedura
Note: La trascrizione della sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale ricade su tutti i beni che costituiscono il LOTTO 1 della presente perizia.

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione verranno calcolati successivamente dalla procedura al momento dell'aggiudicazione dei beni o chiusura della procedura stessa.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BEINETTE (CN) - REG. COLOMBERO, PIANO T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 16/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Cuneo il 10/04/2019
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 399
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di XXX.
Contro XXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 2,691 %
Rogante: Notaio Grosso Ivo
Data: 09/04/2019
N° repertorio: 95335
Note: L'iscrizione vede solo l'immobile f.g.1 part. 113 sub.1

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a CUNEO il 10/11/2025
Reg. gen. 11064 - Reg. part. 9034
Quota: 1/1
A favore di massa dei creditori della liquidazione giudiziale di XXX
Contro XXX
Formalità a carico della procedura
Note: La trascrizione della sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale ricade su tutti i beni che costituiscono il LOTTO 1 della presente perizia.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, dovranno essere calcolate al momento del trasferimento.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 - APPARTAMENTI UBICATI A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3 CON LOC. INTERRATO , AREA URBANA E TERRENO

I beni ricadenti nella perizia come LOTTO 1 e ubicati sulla particella n. 125 del Foglio 1 ricadono in area urbanistica definita come R4 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa residua seguendo le normative indicate degli articoli 17 R4.9;

La porzione di capannone su particella 113, e i terreni identificabili con la particella 273, 274 ricadono in un'area P1- P1.6 come aree per insediamenti produttivi esistenti confermati di completamento secondo le normative dettate all'art. 22.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BEINETTE (CN) - REGIONE COLOMBERO, 15/A, PIANO S1-T-1-2-3

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Le autorizzazioni edilizie che hanno caratterizzato il LOTTO 1 e di fatto l'intero fabbricato sulla particella 125 e la porzione di capannone posizionato sulla particella 113, sono le seguenti:

- LICENZA EDILIZIA N. 465/1973 del 7/09/1973 (riferita alla successiva pratica n. 59/1977): Costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione (solo quello su particella 125 è stato realizzato mentre l'altro fabbricato su particella 271 (ai tempi part. 144)

- ABITABILITA' rif. pratica 465 del 1973 rilasciata in data 24/10/1977 per il fabbricato di civile abitazione su p. interrato, terreno, primo e secondo. Presente anche Collaudo Statico

- LICENZA N. 59/1977 : Realizzazione del capannone sulla particella n. 113 (ampliamento, oggetto di perizia) la prima parte di capannone , non oggetto di perizia è stato autorizzato con la pratica n. 315/1971

- AGIBILITA' CAPANNONE rilasciata in data 13/06/1980, in riferimento alla pratica n. 59/1977;



Collaudo statico depositato in data 17/03/1975 prot.n. 532/75

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 43/81 rilasciata il 22/07/1981 per la realizzazione di recinzione che va a delimitare l'intero lotto oltre a beni di terzi ricadenti sulle particelle oggetto di perizia. La recinzione è stata autorizzata come la vediamo oggi: con parte muretto in cls e parte ringhiera metallica e cancello scorrevole

- CONDONO N. 110 del 30/09/86 riferito alla civile abitazione (part. 125) (si precisa che nel 2018 il comune aveva inviato comunicazione alla committente e professionista in merito ad una mancata integrazione di pagamento per il rilascio del condono che manca un integrazione di

- CONDONO N. 07/88 rilasciato il 02/05/1997, riferito al capannone (part. 113)

- SCIA IN SANATORIA N.145/2017 del 20/12/2017 riferito alla civile abitazione per parziali difformità (Part. 125)

- CILA n 146/2017 prot.n. 9165 del 20/12/2017 per opere interne al fine della divisione del complesso residenziale (part. 125)

- SCIA IN SANATORIA N 9/2018 del 06/03/2018 riferito all'intero capannone ubicato sulla part. 113

Le ultime due SCIA del 2017 e 2018 hanno permesso di poter procedere con la divisione dei beni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE già redatto nel 2024 da tecnico terzo geom. Annichiaro sia per l'alloggio sub. 24 con identificativo n. 2024-214106-0073 con validità fino al 24/06/2034 ricadente in CLASSE ENERGETICA " C "; mentre per alloggio sub. 26 l'identificativo è n. 2024-214106-0074 ricadente in CLASSE ENERGETICA " G ". Mentre la porzione di capannone non necessita di APE poiché locale freddo.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



A seguito del sopralluogo avvenuto in data 26 Novembre 2025 presso i beni immobili oggetto di perizia e facenti parte di LOTTO 1 si può così riscontrare:

Bene 1: L'alloggio identificato con il sub. 24 ha corrispondenza tra l'autorizzativo (ultima sanatoria) e lo stato dei luoghi.

Bene 2: L'alloggio identificato con il sub. 26 ha corrispondenza tra l'autorizzativo (ultima sanatoria) e lo stato dei luoghi.

Bene 3: il locale autorimessa al piano interrato identificato con il sub. 28 ha corrispondenza tra l'autorizzativo (ultima sanatoria) e lo stato dei luoghi.

Bene 4: Porzione di capannone identificato con il Sub 1 su particella 113 non si è riscontrata piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato/sanato. Vedasi l'area interna a nord e Nord-Est per diversa divisione interna sia nella manica ove vi era il locale compressore e vi è una divisione in cartongesso non completamente realizzata che va a creare un separè (senza porte) nella campata centrale tra zona stoccaggio e zona di lavorazione.

Bene 5 e 6 : Ad oggi sono aree asfaltate ad uso passaggio (part. 273) mentre la particella 274 risulta essere un'area asfaltata ad uso piazzola / area manovra.

Vedasi allego della relazione fotografica.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero

DESCRIZIONE

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

Trattasi di terreno edificabile racchiuso da muretto di recinzione che include altre diverse proprietà: alcune ricadenti in perizia e altre di soggetti terzi. Su di essa, in parte, era stata iniziata una costruzione ai tempi realizzata ma mai ultimata ed è presente la sagoma di un piano interrato in cls realizzato negli anni 1970 -'80.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: XXX
viale Angeli 9
12100 - CUNEO (CN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

XXX (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

La particella 271, identificata con il bene n. 7, confina come segue:

- A NORD con la particella 274 (oggetto di perizia) precisando che la sagoma in cls del piano interrato risulta a confine con la particella 274.
- A EST con particella 272 (di soggetto terzo)
- A SUD e OVEST con la strada comunale di Beinette

CONSISTENZA

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	330,00 mq	330,00 mq	1	330,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				330,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Parte della particella è tenuto a verde giardino e su una parte minore ricade una porzione di sagoma di edificio in c.l.s, presente la forma del piano interrato.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1996 al 01/03/2005	XXXcon sede in Beinette	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 144, Qualità Seminativo Irr. Arb. Cl.1, Cons 900 mq Rendita Dom. 14.850 L e R. Agr. 8.100 L. Graffato 144
Dal 01/03/2005 al 4/04/2019	XXX. c.f./p.iva XXX	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 144, Qualità Seminativo Irr. Arb. Cl.1, Cons 660 mq Rendita Dom. 5,62 L e R. Agr. 3,07 € Graffato part. 144.
4/04/2019 ad Oggi	XXX con sede in Cuneo P.IVA XXX	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 271 Qualità Seminativo Irr. Arb. Cl.1, Cons 330 mq Rendita Dom. 2,81 L e R. Agr. 1,53 € Graffato part. 271.

A seguito degli accertamenti effettuati si riscontra che attualmente il soggetto debitore corrisponde come titolare catastale dei beni

DATI CATASTALI

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	271				Seminativo	1	0330	2,81 €	1,53 €	271

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



A seguito del sopralluogo avvenuto in data 26 Novembre 2025 si riscontra che non vi è congruità catastale nella qualità della particella stessa, invece di terreno seminativo dovrebbe rientrare nel catasto fabbricati come Area in fase di definizione per via della costruzione iniziata e mai terminata dagli anni 80.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

Il bene, con il suo manufatto ricadente in modo parziale nella proprietà risulta essere abbandonato da diversi decenni, salvo la gestione del verde (prato-giardino limitrofo)

PARTI COMUNI

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

Il bene non ha parti comuni al suo interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

Si precisa che per accedere all'interno della sagoma in cls realizzata negli anni '70 - '80 si deve accedere attraverso la particella 272 di soggetti terzi esterni dalla procedura poiché al momento della presentazione della pratica edilizia negli anni '70 la proprietà era unica mentre a seguito della divisione del 2019 questa particella veniva passata al soggetto debitore



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

Una descrizione sintetica degli elementi che caratterizzano la particella ad oggi:

Fondazioni: e perimetrale del piano interrato in cemento armato.

Area Verde: nella restante parte della particella residua.

Recinzioni: Il lato della particella confinante con la strada comunale è delimitata dalla recinzione (muretto in cls)

La sagoma in c.l.s. che rappresenta ad oggi la forma perimetrale del piano interrato della sagoma che doveva avere il fabbricato autorizzato negli ann'70-'80 risulta essere a confine con la particella 274 poiché precedentemente la proprietà risultava essere unica. Nel 2019 ci fu' la divisione dei beni tra cui anche queste particelle, oggetto della perizia immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 26 Novembre la particella risulta essere libera da persone ma in parte occupato dalla sagoma del manufatto abbandonato durante la sua edificazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1996 al 01/03/2005	XXX con sede in Beinette, vendeva il bene ed altri alla società XXX. Codice Fiscale/P.IVA: XXX*	ATTO GIUDIZIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Congedo Aldo	01/03/2005	92250	22752
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	17/03/2005	2794	2147
Dal 01/03/2005 al 04/04/2019	la società XXX con sede a Cuneo procedeva con una SCISSIONE dei beni alla società XXX con sede in Cuneo. Beni che ricadono nella perizia di liquidazione giudiziale. Codice Fiscale/P.IVA: XXX	ATTO TRA VIVI - SCISSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ivo Grosso	04/04/2019	95326	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	09/04/2019	3226	2512

Per quanto riguardano gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 28/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a CUNEO il 10/11/2025

Reg. gen. 11064 - Reg. part. 9034

Quota: 1/1

A favore di massa dei creditori della liquidazione giudiziale di XXX

Contro XXX

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione della sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale ricade su tutti i beni che costituiscono il LOTTO 1 della presente perizia.

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione verranno calcolati successivamente dalla procedura al momento dell'aggiudicazione dei beni o chiusura della procedura stessa.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 – TERRENO EDIFICABILE (PART. 271) CON MANUFATTO ESISTENTE

Il bene ricadente nella perizia come LOTTO 2 e ubicato sulla particella n. 271 del Foglio 1 ricade in un'area P1- P1.6 come aree per insediamenti produttivi esistenti confermati di completamento secondo le normative dettate all'art. 22.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presa visione delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Beinette, si riscontra che :

La sagoma ad oggi visibile del piano interrato era stata realizzata ai tempi per mezzo della **Licenza Edilizia n. 465 del 19/12/1973**; successiva concessione in variante 22/12/1977 per la realizzazione di fabbricato con piano interrato magazzino e piano terra e piano primo ad uso uffici.

Dopo di che mai è stata ultimata la costruzione e le autorizzazioni sono state lasciate a scadere. Pertanto ad oggi il manufatto presente ad oggi risulta essere obsoleto e non vi è congruità tra quanto realizzato e quanto autorizzato ai tempi perché i permessi sono scaduti e l'opera è inizialmente realizzato ma non completato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni oggetto di perizia è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per garantire l'oggettività del valore espresso, la presente valutazione segue i criteri definiti dai principali standard nazionali e internazionali come UNI 11558:2014; Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa): Linee guida per la stima del valore di mercato basate su standard condivisi con l'ABI (Associazione Bancaria Italiana) e raffronto con la relativa domanda/offerta presente in zona per rapportare il valore economico dei beni più prossima alla realtà del momento.

La divisione dei beni in 2 LOTTI è stata studiata in modo da favorire la procedura e migliorare l'appetibilità dei beni sul mercato immobiliare **è comunque a discrezione del Curatore poter mettere in vendita il LOTTO 1 e il LOTTO 2 congiuntamente se ritenuto inizialmente più appetibile.**

LOTTO 1

DESCRIZIONE

Porzione di villa caratterizzata da 4 unità residenziali di cui 2 oggetto di perizia e distinti con il sub. 24 e 26 e porzione di locale autorimessa anch'esso oggetto di perizia distinto con il sub.28 con giardino di proprietà esclusiva (del sub.24) il tutto su una distribuzione verticale ("da terra a cielo"), situata nella tranquilla e residenziale Regione Colombero a Beinette. La proprietà si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre a un piano sottotetto e un funzionale piano seminterrato, offrendo ampi spazi e un'ottima suddivisione degli ambienti. Struttura e Composizione:



- Unità Abitative: Il corpo principale, oggetto di perizia, è costituito da due alloggi distinti e indipendenti di esclusiva proprietà, ideali per una soluzione bi-familiare o per chi cerca ampi spazi di rappresentanza.

- Piano Seminterrato: ampio locale ad uso autorimessa e vani accessori.

- Aree Esterne: la porzione di villa (composta da 2 alloggi oggetto di perizia) vanta un giardino di proprietà esclusiva, polmone verde privato perfetto per il relax e la vita all'aria aperta.

- Parti Comuni: la gestione degli accessi, del vano scala e delle rampe è condivisa con proprietà di terzi confinanti, garantendo decoro e funzionalità nei passaggi comuni (identificabili con i sub. 29 – 30).

Inoltre, oltre alla parte residenziale, è incluso nel LOTTO 1 anche una porzione di capannone di forma regolare, di esclusiva proprietà, posizionato retrostante al fabbricato di civile abitazione e relativi terreni /aree urbane per accedervi. I fabbricati richiedono interventi di riqualificazione sia ordinaria che straordinaria come precisato in perizia.

- Servizi in Zona (Beinette e dintorni): Regione Colombero offre il perfetto equilibrio tra la serenità della campagna cuneese e la vicinanza ai poli urbani di Beinette e Cuneo.

- Servizi Primari Istruzione: Scuole dell'infanzia e primaria presenti nel comune di Beinette. Salute: Farmacia e ambulatori medici di base in centro paese. Logistica: Ufficio postale e sportelli bancari. Trasporti: Collegamenti bus di linea verso Cuneo e Mondovì; stazione ferroviaria nelle vicinanze (linea Cuneo-Mondovì). Alimentari: Minimarket e botteghe di prodotti locali nel raggio di 1-2 km.

- Servizi Secondari Sport e Tempo Libero: Presenza di centri sportivi, aree verdi attrezzate e vicinanza ai percorsi naturalistici per trekking e ciclismo. Ristorazione: Trattorie tipiche e agriturismi rinomati nella zona. Shopping: A pochi minuti d'auto si trovano i grandi centri commerciali della zona di Cuneo (Movicentro, Big Store). Posizione Strategica: Accesso rapido alla rete autostradale (A33 Asti-Cuneo) e vicinanza alle località sciistiche e montane delle Alpi Marittime.



- **Beni N° 1** - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 125, Sub. 24, Categoria A2, Graffato 125

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 208.250,00.

Viene deprezzato del 17 % così distinto: del - 7 % per renderlo appetibile sul mercato; - 10 % per lo stato dei luoghi con la carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria; per l'occupazione temporanea e oltre ai lavori da eseguire di manutenzione sulle facciate esterne della palazzina e sulle parti comuni; per condividere delle aree comuni senza la costituzione di un regolamento condominiale con soggetti terzi; assenza di ascensore, arrotondando per difetto al **valore da considerare pari a 172.000,00 € + eventuali oneri di legge**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero, posizionato al 2° piano e sotto tetto (3° piano) identificabile con il sub. 26 della particella 125.

Il quale risulta vuoto e in disuso da anni con impianti tutti da rifare, perdite dal tetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 125, Sub. 26, Categoria A2, Graffato 125

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 110.160,00

Viene deprezzato del 22 % così distinto: del - 7 % per renderlo appetibile sul mercato; - 18 % per lo stato dei luoghi con la carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria come rifare completamente gli impianti elettrici, idraulici, termici; ripristinare le infiltrazioni della copertura, almeno in parte a carico dell'alloggio in oggetto oltre ai lavori da eseguire di manutenzione sulle facciate esterne della palazzina e sulle parti comuni; per condividere delle aree comuni senza la costituzione di un regolamento condominiale con soggetti terzi; assenza di ascensore, arrotondando pertanto per difetto al **valore da considerare pari a 82.000,00 € + eventuali oneri di legge**

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero 15/a, piano S1

Trattasi di locale autorimessa posizionato al piano S1 della palazzina a civile abitazione



sulla particella 125. Locale interrato collegato internamente da vano scale (no ascensore) e si accede dalla strada pubblica tramite cancello carraio posizionato sul mappale 273 che funge da tratto stradale, successivamente si entra in un'area di manovra ricadente sulla particella 113 (sub.3) per poi percorrere la rampa carraia (B.C.N.C. sub. 29) per scendere al piano interrato e trovare sulla destra il portone del locale garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 125, Sub. 28, Categoria C6, Graffato 125

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.000,00

Viene deprezzato del 15% così distinto: del - 7 % per renderlo appetibile sul mercato; - 8 % per lo stato dei luoghi con la carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria; per condividere delle aree comuni senza la costituzione di un regolamento condominiale con soggetti terzi; assenza di ascensore, arrotondando per difetto al **valore da considerare pari a 34.000,00 € + eventuali oneri di legge**

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T

Trattasi di una porzione di esclusiva proprietà di un più ampio complesso industriale, caratterizzato da una struttura solida e una disposizione funzionale per attività di produzione, assemblaggio o logistica leggera. La porzione oggetto di perizia è identificabile sulla particella 113 sub. 1 ed esternamente si distingue dall'altra porzione poiché ha una copertura semi piana con un sbalzo verso la particella 125 che permette il riparo dei mezzi per il carico e scarico. Il corridoio stradale tra il capannone 113 e la particella 125 è limitato non permette manovra per eventuali bilici, ma solo per furgoni. Il capannone vanta un'altezza interna di 5 metri per accedere con i mezzi dalla strada pubblica è necessario transitare sulla particella 273 (ad oggi tratto stradale interno alla proprietà), attraversare l'area manovra comune ubicata sulla particella 113 Sub. 3 per arrivare al portone d'ingresso principale del capannone. Fabbricato ad oggi considerato freddo poiché non vi è locale tecnico o fonti di riscaldamento installati. Vanta d'illuminazione interna naturale grazie alle vetrate su lato EST del fabbricato. La copertura risulta ancora costituita da amianto e dovrà essere bonificata (a carico dell'acquirente).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 113, Sub. 1, Categoria D7, Graffato 113

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 262.452 €

Viene deprezzato del 11 % e del costo bonifica così distinto. Per la situazione critica della copertura nel dover smantellare e bonificare la copertura in cui è presente l'amianto e ripristinare con una nuova copertura idonea anche per supportare una linea vita e un eventuale impianto FV. futuro. Dal valore rilevato dovrà essere decurtato il costo della bonifica con relativi costi della sicurezza, pratiche necessarie, smaltimento corretto del materiale rilevando un valore di circa 110 €/mq per uno sviluppo di copertura pari a 1000 mq = 110.000 € costo bonifica; - 6 % per renderlo appetibile sul mercato; - 5 % per lo stato dei luoghi interno con le leggere difformità da demolire o regolarizzare; per le diverse geometrie interne con maniche ad altezze diverse; per la sua posizione logistica non confortevole; per l'entrata e uscita di mezzi vincolata ai passaggi stretti e zone limitate per la manovra (problemi per eventuali bilici) e per le leggere difformità presenti, portano così ad un **valore del bene immobile n. 4, deprezzato, pari a 135.000,00 € + eventuali oneri di legge**

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero

Trattasi di particella di terreno identificabile con il num. 273, asfaltata e con la funzione di strada di passaggio e connessione tra la strada pubblica e la particella 125 e 113 (rispettivamente accesso all'autorimessa dell'abitazione e accesso ai capannoni posizionati sulla particella 113). Per accedere alla particella 273, metà di proprietà oggetto di perizia, vi è una recinzione con cancello metallico scorrevole elettricamente. Dall'analisi dei comparables e applicando le rettifiche necessarie per la specifica ubicazione in Regione Colombero (zona residenziale consolidata ma periferica), viene indicato come valore €/mq per tale area urbana asfaltata, recintata e accessibile da cancello automatico scorrevole pari a 20€/mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 273, Sub. 1, Categoria F1, Graffato 273

Valore di stima del bene: € 2.980,00. **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) quindi il valore del bene in vendita è pari a 1.490,00 € + eventuali oneri di legge**



Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero

Trattasi di un terreno asfaltato utilizzato come area piazzola / manovra all'interno della proprietà, parte oggetto di perizia, delimitata da muretto di recinzione con accesso da cancello in ferro scorrevole attraverso l'area urbana di transito (part. 273)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 274, Qualità Seminativo, Graffato 274

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.500,00

Essendoci la difformità catastale sul bene e relativo costo intervento per adeguamento catastale si applica un deprezzamento del bene considerando un valore di 10 €/mq.

Pertanto il valore del bene n. 6, deprezzato, e da considerare corrisponde a 1.000,00 € + eventuali oneri di legge.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore dopo deprezzamento
Bene N° 1 - Appartamento Beinette (CN) - Regione colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3	245,00 mq	850,00 €/mq	€ 208.250,00	100,00%	€ 172.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Beinette (CN) - Regione Colombero, piano 2-3	129,60 mq	850,00 €/mq	€ 110.160,00	100,00%	€ 82.000,00
Bene N° 3 - Garage Beinette (CN) - Regione Colombero 15/a, piano S1	100,00 mq	400,00 €/mq	€ 40.000,00	100,00%	€ 34.000,00
Bene N° 4 - Capannone Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T	874,84 mq	300,00 €/mq	€ 262.452 €	100,00%	€ 135.000,00
Bene N° 5 - Area urbana Beinette (CN) - Regione Colombero	149,00 mq	20,00 €/mq	€ 2.980,00	50,00%	€ 1.490,00
Bene N° 6 - Terreno edificabile Beinette (CN) - Regione Colombero	100,00 mq	15,00 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.000,00
Valore di stima:					€ 425.400,00



LOTTO 2

DESCRIZIONE

Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero

Trattasi di terreno edificabile racchiuso da muretto di recinzione che include altre diverse proprietà: alcune ricadenti in perizia e altre di soggetti terzi. Su di essa, in parte, era stata iniziata una costruzione ai tempi realizzata ma mai ultimata ed è presente la sagoma di un piano interrato in cls.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 271, Qualità Seminativo, Graffato 271

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.650,00

Per valore simbolico a corpo, visto la realizzazione del manufatto su di esso che dovrà essere regolarizzata aprendo una nuova pratica edilizia o demolendo e riportando lo stato dei luoghi alla situazione precedente o eventuale potenziale per il lotto vicino nel rivalutare l'intero manufatto nuovamente sotto unica proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno edificabile Beinette (CN) - Regione Colombero	330,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.650,00	100,00%	€ 1.650,00
Valore di stima:					€ 1.650,00

SINTESI VALORI RILVETAI PER I COMPLESSIVI 2 LOTTI

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1	425.400,00 € + eventuali Oneri di Legge
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2	1.650,00 € + eventuali oneri di legge



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vicoforte, li 02/04/2026

Il C.T.U.

Arch. Rellecke Nasi Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A-1 VERBALE DI SOPRALLUO
- ✓ Altri allegati - A.2 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - A.3 - VISURE PLANO CATASTALI
- ✓ Altri allegati - A.4 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ Altri allegati - A.5 - ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - A.6 - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ Altri allegati - A.7 - A.P.E.
- ✓ Altri allegati - A.8 - CONTRATTO PER LOCAZIONE ALLOGGIO SUB. 24



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3

Prestigiosa porzione di villa caratterizzata da 2 alloggi distinti (sub. 24-26) e locale autorimessa (sub.28) con giardino di proprietà esclusiva il tutto su una distribuzione verticale ("da terra a cielo"), situata nella tranquilla e residenziale Regione Colombero a Beinette. La proprietà si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre a un piano sottotetto e un funzionale piano seminterrato, offrendo ampi spazi e un'ottima suddivisione degli ambienti. Struttura e Composizione: - Unità Abitative: Il corpo principale è costituito da due alloggi distinti e indipendenti di esclusiva proprietà, ideali per una soluzione bi-familiare o per chi cerca ampi spazi di rappresentanza. - Piano Seminterrato: Ampio locale ad uso autorimessa e vani accessori. - Aree Esterne: La villa vanta un giardino di proprietà esclusiva, polmone verde privato perfetto per il relax e la vita all'aria aperta. - Parti Comuni: La gestione degli accessi, del vano scala e delle rampe è condivisa con proprietà di terzi confinanti, garantendo decoro e funzionalità nei passaggi comuni. Servizi in Zona (Beinette e dintorni): Regione Colombero offre il perfetto equilibrio tra la serenità della campagna cuneese e la vicinanza ai poli urbani di Beinette e Cuneo. Servizi Primari Istruzione: Scuole dell'infanzia e primaria presenti nel comune di Beinette. Salute: Farmacia e ambulatori medici di base in centro paese. Logistica: Ufficio postale e sportelli bancari. Trasporti: Collegamenti bus di linea verso Cuneo e Mondovì; stazione ferroviaria nelle vicinanze (linea Cuneo-Mondovì). Alimentari: Minimarket e botteghe di prodotti locali nel raggio di 1-2 km. Servizi Secondari Sport e Tempo Libero: Presenza di centri sportivi, aree verdi attrezzate e vicinanza ai percorsi naturalistici per trekking e ciclismo. Ristorazione: Trattorie tipiche e agriturismi rinomati nella zona. Shopping: A pochi minuti d'auto si trovano i grandi centri commerciali della zona di Cuneo (Movicentro, Big Store). Posizione Strategica: Accesso rapido alla rete autostradale (A33 Asti-Cuneo) e vicinanza alle località sciistiche e montane delle Alpi Marittime.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 125, Sub. 24, Categoria A2, Graffato 125

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: I beni ricadenti nella perizia come LOTTO 1 e ubicati sulla particella n. 125 del Foglio 1 ricadono in area urbanistica definita come R4 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa residua seguendo le normative indicate negli articoli 17 R4.9; La porzione di capannone su particella 113, e i terreni identificabili con la particella 273, 275, 274 ricadono in un'area P1- P1.6 come aree per insediamenti produttivi esistenti confermati di completamento secondo le normative dettate all'art. 22.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero, piano 2-3
Trattasi di appartamento inserito all'interno del LOTTO 1 che comprende porzione di



fabbricato a civile abitazione da terra a cielo costituito da 2 appartamenti (questo è il secondo posizionato al piano secondo-sotto tetto ed è identificabile con il sub. 26) e locale interrato per autorimessa .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 125, Sub. 26, Categoria A2, Graffato 125

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero 15/a, piano S1
Trattasi di locale autorimessa posizionato al piano S1 della palazzina a civile abitazione sulla particella 125. Locale interrato collegato internamente da vano scale (no ascensore) e si accede dalla strada pubblica tramite cancello carraio posizionato sul mappale 273 che funge da tratto stradale , successivamente si entra in un'area di manovra ricadente sulla particella 113 (sub.3) per poi percorrere la rampa carraia (B.C.N.C. sub. 29) per scendere al piano interrato e trovare sulla destra il portone del locale garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 125, Sub. 28, Categoria C6, Graffato 125
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T
Trattasi di una porzione di un più ampio complesso industriale, caratterizzato da una struttura solida e una disposizione funzionale per attività di produzione, assemblaggio o logistica leggera. La porzione oggetto di perizia è identificabile sulla particella 113 sub. 1 ed esternamente si distingue dall'altra porzione poichè ha una copertura semi piana con un osbalzo verso la particella 125 che permette il riparo dei mezzi per il carico e scarico. Il corridoio stradale tra il capannone 113 e la particella 125 è limitato non permette manovra per eventuali bilici, ma solo per furgoni. Il capannone vanta un'altezza interna di 5 metri e per accedere con i mezzi dalla strada pubblica è necessario transitare sulla particella 273 (ad oggi tratto stradale interno alla proprietà), attraversare l'area manovra comune ubicata sulla particella 113 Sub. 3 per arrivare al portone d'ingresso principale del capannone. Fabbricato ad oggi considerato freddo poichè non vi è locale tecnico o fonti di riscaldamento installati. Vanta d'illuminazione interna naturale grazie alle vetrate su lato EST del fabbricato. La copertura risulta ancora costituita da amianto e dovrà essere bonificata (a carico della cquirente).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 113, Sub. 1, Categoria D7, Graffato 113
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Beinette (CN) - Regione Colombero
Trattasi di particella di terreno identificabile con il num. 273, asfaltata e con la funzione di strada di passaggio e connessione tra la strada pubblica e la particella 125 e 113 (rispettivamente accesso all'autorimessa dell'abitazione e accesso ai capannoni posizionati sulla particella 113). Per accedere alla particella 273 , metà di proprietà oggetto di perizia, vi è una recinzione con cancello metallico scorrevole elettricamente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 273, Sub. 1, Categoria F1, Graffato 273
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)



- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero
Trattasi di un terreno asfaltato utilizzato come area piazzola / manovra all'interno della proprietà, parte oggetto di perizia, delimitata da muretto di recinzione con accesso da cancello in ferro scorrevole attraverso l'area urbana di transito (part. 273)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 274, Qualità Seminativo, Graffato 274
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

LOTTO 2

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Beinette (CN) - Regione Colombero
Trattasi di terreno edificabile racchiuso da muretto di recinzione che include altri diverse proprietà: alcune ricadenti in perizia e altre di soggetti terzi. Su di essa, in parte, era stata iniziata una costruzione ai tempi realizzata ma mai ultimata ed è presente la sagoma di un piano interrato in cls.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 271, Qualità Seminativo, Graffato 271
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 23/2025

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Beinette (CN) - Regione Colombero, 15/a, piano S1-T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 125, Sub. 24, Categoria A2, Graffato 125	Superficie	245,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda la parte interna. Sono presenti i segni del tempo della sua realizzazione tra anni '70 e anni '80 infatti si evincono che vi sono ancora diversi serramenti in legno e mono vetro (infissi rotondi al piano primo ad esempio) e altri infissi invece sono stati sostituiti nel tempo con telai in pvc e con doppio vetro ma la maggior parte rimangono ancora originali del tempo. In alcuni ambienti sono presenti delle fessurazioni e macchie dovute alcune a muffa/umidità e probabilmente alcune anche ad infiltrazioni. Visionando invece l'esterno, a piano terreno vediamo che le facciate necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria (ripristino della tinteggiatura) così come le persiane e anche il giardino con relativa zona di pergolato necessitano di un intervento di riqualificazione. In generale la struttura si presenta con una forma originale e si distingue dalle altre limitrofe ma l'intero complesso lo si vede "stanco" con necessità di un intervento importante per ripristinare facciate, copertura, rivedere balconi e terrazzi (impermeabilizzazione) .		
Descrizione:	Porzione di villa caratterizzata da 2 alloggi distinti (sub. 24-26) e locale autorimessa (sub.28) con giardino di proprietà esclusiva il tutto su una distribuzione verticale ("da terra a cielo"), situata nella tranquilla e residenziale Regione Colombero a Beinette. La proprietà si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre a un piano sottotetto e un funzionale piano seminterrato, offrendo ampi spazi e un'ottima suddivisione degli ambienti. Struttura e Composizione: - Unità Abitative: Il corpo principale è costituito da due alloggi distinti e indipendenti di esclusiva proprietà, ideali per una soluzione bi-familiare o per chi cerca ampi spazi di rappresentanza. - Piano Seminterrato: Ampio locale ad uso autorimessa e vani accessori. - Aree Esterne: La villa vanta un giardino di proprietà esclusiva, polmone verde privato perfetto per il relax e la vita all'aria aperta. - Parti Comuni: La gestione degli accessi, del vano scala e delle rampe è condivisa con proprietà di terzi confinanti, garantendo decoro e funzionalità nei passaggi comuni. Servizi in Zona (Beinette e dintorni): Regione Colombero offre il perfetto equilibrio tra la serenità della campagna cuneese e la vicinanza ai poli urbani di Beinette e Cuneo. Servizi Primari Istruzione: Scuole dell'infanzia e primaria presenti nel comune di Beinette. Salute: Farmacia e ambulatori medici di base in centro paese. Logistica: Ufficio postale e sportelli bancari. Trasporti: Collegamenti bus di linea verso Cuneo e Mondovì; stazione ferroviaria nelle vicinanze (linea Cuneo-Mondovì). Alimentari: Minimarket e botteghe di prodotti locali nel raggio di 1-2 km. Servizi Secondari Sport e Tempo Libero: Presenza di centri sportivi, aree verdi attrezzate e vicinanza ai percorsi naturalistici per trekking e ciclismo. Ristorazione: Trattorie tipiche e agriturismi rinomati nella zona. Shopping: A pochi minuti d'auto si trovano i grandi centri commerciali della zona di Cuneo (Movicentro, Big Store). Posizione Strategica: Accesso rapido alla rete autostradale (A33 Asti-Cuneo) e vicinanza alle località sciistiche e montane delle Alpi Marittime.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo avvenuto in data 26 Novembre l'alloggio identificabile al piano terreno e 1° Sub. 24 risultava occupato da un parente del legale rappresentante della ditta. Il soggetto anziano occupa il bene per mezzo di una proposta di transizione e Accordo stragiudiziale tra la Liquidazione Giudiziale della società XXX e il soggetto attualmente occupante il bene.		



Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Beinette (CN) - Regione Colombero, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 125, Sub. 26, Categoria A2, Graffato 125	Superficie	129,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile, alloggio identificato con il Sub. 26 al piano secondo e sotto tetto, risultano non essere abitati da tempo e necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria sugli impianti (rifacimento occhiale), sul ripristino parte copertura, balconi e facciata oltre ad una riqualificazione interna per renderlo nuovamente funzionale e abitabile.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento inserito all'interno del LOTTO 1 che comprende porzione di fabbricato a civile abitazione da terra a cielo costituito da 2 appartamenti (questo è il secondo posizionato al piano secondo-sotto tetto ed è identificabile con il sub. 26) e locale interrato per autorimessa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Beinette (CN) - Regione Colombero 15/a, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 125, Sub. 28, Categoria C6, Graffato 125	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Il locale autorimessa si presenta con alcune tramezzature di recente realizzazione (2018-19) a seguito della divisione della palazzina di civile abitazione in due proprietà. Mentre vi sono aree e tramezzature risalenti agli anni 70-80 che richiedono una manutenzione come minimo ordinaria, anche il portone per accedere con l'automobile ha necessità di essere riqualificato. Si fa presente che l'area B.C.N.C. tra la rampa e i portoni dei garage sono al grezzo e sono visibili anche alcune tavole del soffitto rotte. Necessiterebbe una protezione della soletta e pareti verticali lasciati a mattone a vista.		
Descrizione:	Trattasi di locale autorimessa posizionato al piano S1 della palazzina a civile abitazione sulla particella 125. Locale interrato collegato internamente da vano scale (no ascensore) e si accede dalla strada pubblica tramite cancello carraio posizionato sul mappale 273 che funge da tratto stradale, successivamente si entra in un'area di manovra ricadente sulla particella 113 (sub.3) per poi percorrere la rampa carraia (B.C.N.C. sub. 29) per scendere al piano interrato e trovare sulla destra il portone del locale garage.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Capannone			
Ubicazione:	Beinette (CN) - Reg. Colombero, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 113, Sub. 1, Categoria D7, Graffato 113	Superficie	874,84 mq
Stato conservativo:	Il capannone si presenta utilizzabile come magazzino, senza molte pretese. I locali deposito sono in stato di degrado e la zona che doveva essere ufficio è abbandonato e occupato da materiale come fosse un deposito. Diverse parti al suo interno sono state lasciate al grezzo e la copertura è realizzata con parte di materiale contenente amianto (da bonificare). Vi sono alcuni buchi sulla copertura visibili nella zona porticata esterna, lato ingresso principale.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di un più ampio complesso industriale, caratterizzato da una struttura solida e una disposizione funzionale per attività di produzione, assemblaggio o logistica leggera. La porzione oggetto di perizia è identificabile sulla particella 113 sub. 1 ed esternamente di distingue dall'altra porzione poichè ha una copertura semi piana con un sbalzo verso la particella 125 che permette il riparo dei mezzi per il carico e scarico. Il corridoio stradale tra il capannone 113 e la particella 125 è limitato non permette manovra per eventuali bilici, ma solo per furgoni. Il capannone vanta un'altezza interna di 5 metri e per accedere con i mezzi dalla strada pubblica è necessario transitare sulla particella 273 (ad oggi tratto stradale interno alla proprietà), attraversare l'area manovra comune ubicata sulla particella 113 Sub. 3 per arrivare al portone d'ingresso principale del capannone. Fabbricato ad oggi considerato freddo poichè non vi è locale tecnico o fonti di riscaldamento installati. Vanta d'illuminazione interna naturale grazie alle vetrate su lato EST del fabbricato. La copertura risulta ancora costituita da amianto e dovrà essere bonificata (a carico dell'acquirente).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Beinette (CN) - Regione Colombero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 273, Sub. 1, Categoria F1, Graffato 273	Superficie	149,00 mq
Stato conservativo:	L'area urbana, asfaltata, si presenta in buono stato conservativo così come il muretto di recinzione con relativo cancello in ferro scorrevole.		
Descrizione:	Trattasi di particella di terreno identificabile con il num. 273, asfaltata e con la funzione di strada di passaggio e connessione tra la strada pubblica e la particella 125 e 113 (rispettivamente accesso all'autorimessa dell'abitazione e accesso ai capannoni posizionati sulla particella 113). Per accedere alla particella 273 , metà di proprietà oggetto di perizia, vi è una recinzione con cancello metallico scorrevole elettricamente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 6 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Beinette (CN) - Regione Colombero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 274, Qualità Seminativo, Graffato 274	Superficie	100,00 mq
Descrizione:	Trattasi di un terreno asfaltato utilizzato come area piazzola / manovra all'interno della proprietà, parte oggetto di perizia, delimitata da muretto di recinzione con accesso da cancello in ferro scorrevole attraverso l'area urbana di transito (part. 273)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 7 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Beinette (CN) - Regione colombero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 271, Qualità Seminativo, Graffato 271	Superficie	330,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno edificabile racchiuso da muretto di recinzione che include altre diverse proprietà: alcune ricadenti in perizia e altre di soggetti terzi. Su di essa, in parte, era stata iniziata una costruzione ai tempi realizzata ma mai ultimata ed è presente la sagoma di un piano interrato in cls.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Cuneo il 10/04/2019
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 399
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di XXX.
Contro XXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 2,691 %
Rogante: Notaio Grosso Ivo
Data: 09/04/2019
N° repertorio: 95335
Note: L'iscrizione vede solo l'immobile f.g.1 part. 113 sub.1

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a CUNEO il 10/11/2025
Reg. gen. 11064 - Reg. part. 9034
Quota: 1/1
A favore di massa dei creditori della liquidazione giudiziale di XXX
Contro XXX
Formalità a carico della procedura
Note: La trascrizione della sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale ricade su tutti i beni che costituiscono il LOTTO 1 della presente perizia.

L'ipoteca ricade sul bene n.4 mentre la trascrizione della sentenza dichiarativa di Liquidazione giudiziale ricade su tutti i beni oggetto della presente perizia.