

**Liquidazione Giudiziale n. 270/2024 LG**

**XXXXXX XXXXX  
XXXXXXXX s.r.l.  
in liquidazione**

G.D.: Dott. Enrico ASTUNI

Curatore: Dott. Mario Leonardo MARTA

---

**2° STRALCIO  
RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA  
SUL VALORE  
DI ENTITA' IMMOBILIARI  
SITE IN COMUNE DI  
CUNEO**

---

**INCARICO E PREMESSA**

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, nominato Perito estimatore nella

Procedura epigrafata, premesso che ha già provveduto al deposito di un primo stralcio di perizia estimativa sul valore delle entità immobiliari ubicate nei comuni di Mondovì (CN), Ceva (CN) ed Imperia, procede - con il presente secondo stralcio di relazione tecnica - alla trattazione delle restanti entità immobiliari ubicate in comune di Cuneo riconducibili alla società in Procedura.

Attesa la pluralità di immobili riconducibili alla società in procedura, la presente relazione estimativa viene articolata secondo una per lotti<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

#### **CAPO F**

##### **Entità immobiliari in Cuneo - Via Falletto/Via della Motorizzazione**

*(Scheda n. 7 della certificazione notarile)*

- > LOTTO N. 11: Locale commerciale (sub 8).
- > LOTTO N. 12: Locale commerciale (sub 9 e 18).
- > LOTTO N. 13: Locali produttivo e commerciale (sub 16 e 21).
- > LOTTO N. 14: Locale commerciale (sub 20).
- > LOTTO N. 15: Locali ad uso ufficio (sub 10 e 11).

#### **CAPO G**

##### **Entità immobiliari in Cuneo - Via Bongioanni angolo Corso Gramsci**

*(Scheda n. 6 della certificazione notarile)*

- > LOTTO N. 16: Posto auto coperto (sub 14).
- > LOTTO N. 17: Posto auto coperto (sub 15).

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

---

<sup>1</sup> Con numerazione progressiva rispetto al primo stralcio di perizia e con riferimento alla certificazione notarile predisposta dal Notaio Giandomenico Bonito su incarico della Procedura oltreché allo stato di occupazione in corso.

## **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Le superfici delle varie entità immobiliari sono state conteggiate con l'ausilio della documentazione catastale ed edilizia acquisita presso i Pubblici Uffici, tenendo in considerazione i criteri previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e quindi computando:

- i muri interni per intero;
- i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25.

Le superfici così conteggiate sono state verificate nel corso dei rilievi sulla località effettuati mediante l'utilizzo di tradizionale strumento laser manuale di misura.

## **CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Lo scrivente ha ritenuto applicabile, quale criterio di stima, il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima e analogamente a quanto già evidenziato nel primo stralcio di relazione tecnico-estimativa, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti*

- alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni";*
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione";*
  - International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 6 dicembre 2024 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Tanto premesso, lo scrivente ha ricercato ed analizzato i prezzi di vendita di immobili simili nel territorio comunale di competenza e, in particolare, nella specifica zona di ubicazione delle varie entità immobiliari prese in esame.

Al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo del mercato esistente, sono stati inoltre esaminati anche alcuni report immobiliari, tra cui in particolare:

- ✓ le Statistiche *del IV trimestre 2025* riferite al settore non residenziale, pubblicate in data 5 marzo 2026;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva* (periodo di riferimento: anno 2024) pubblicato in data 29 maggio 2025,

a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

La stima che ne è derivata è risultata di tipo multi-parametrico in quanto correlata a più parametri di comparazione, in funzione delle principali caratteristiche qualitative e quantitative di ciascuna entità immobiliare che ne influenzano il valore. In particolare, il metodo di stima adottato è quello per elementi unitari detto anche per valori tipici, adottato nel caso di beni complessi per i quali il mercato non fornisce dati indicativi. In funzione di tale metodologia, ciascuna entità è stata scomposta in parti per ciascuna delle quali il mercato fornisce dati storici di riferimento e il valore di ciascuna parte è stato ottenuto moltiplicando la relativa superficie per il corrispondente valore unitario. In tal modo è stato possibile pervenire alla valutazione dell'intera entità immobiliare attraverso la somma dei valori delle singole parti componenti, secondo la seguente

formula:

$$V_m = p_1 \cdot q_1 + p_2 \cdot q_2 + \dots + p_n \cdot q_n$$

dove:

$p^i$  = prezzo unitario della parte costitutiva i-esima

$q^i$  = consistenza della parte componente i-esima.

---

**CAPO F**  
**ENTITA' IMMOBILIARI**  
**IN COMUNE DI**  
**CUNEO - VIE**  
**VILLAFALLETTO/MOTORIZZAZIONE**

---

**PREMESSA**

Le entità immobiliari in trattazione sono ubicate all'interno del medesimo comparto immobiliare, risultando pertanto comuni alle stesse alcune informative che lo scrivente ritiene di potere trattare congiuntamente in quanto riferibili a tutte le entità immobiliari in esame.

Trattasi nello specifico dei seguenti capitoli:

- ubicazione del complesso immobiliare;
- individuazioni catastali generali;
- coerenze del complesso immobiliare;
- titoli di provenienza delle entità immobiliari;
- regolamento di Condominio;
- stato locativo;

- formalità pregiudizievoli da cancellare;
- situazione amministrativa ed urbanistica;
- descrizione;
- conformità degli impianti;
- IVA/Imposta di Registro;
- attestato di prestazione energetica (APE).

**INFORMATIVE COMUNI**  
**A TUTTI I LOTTI DEL CAPO "F"**

***F - UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE***

Comune di Cuneo - Località Madonna dell'Olmo - Via della Motorizzazione n.ri 2-4 e Villafalletto n. 7 (già *Via della Motorizzazione numero 4*).

***F - INDIVIDUAZIONI CATASTALI GENERALI***

Come si rileva dai contenuti dell'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco dei subalterni acclusi alla presente relazione, le entità immobiliari fanno parte di un complesso di corpi di fabbrica censito in Catasto Fabbricati al Foglio 36, particella n. 27 racchiudente, complessivamente:

- n. 5 unità a destinazione commerciale, individuate con i subalterni 7, 8, 9, 16 e 20;
- n. 1 unità a destinazione produttiva, individuata con il subalterno 21;
- n. 2 uffici e studi privati, individuati con i subalterni 10 e 11;

- n. 1 impianto fotovoltaico, individuato con il subalterno 18, oltre a beni comuni non censibili individuati con i subalterni 4, 5, 6, 14 e 15, tutti trattati nella presente relazione ad eccezione dell'entità immobiliare individuata con il subalterno 7, di proprietà di terzi<sup>2</sup>.

I corpi di fabbrica racchiudenti le suddette unità immobiliari insistono su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 36, particella n. 27 di ha 1.12.20, ente urbano senza reddito, derivante Tipo Mappale del 10 gennaio 2007 Pratica n. CN0294223 (n. 294223.1/2006) e da successivo Tipo Mappale del 28 agosto 2009 Pratica n. CN0308911 presentato il 26 agosto 2009 (numero 308911.1/2009).

Alla data dell'impianto meccanografico (13 dicembre 1977) il mappale numero 27 aveva una consistenza di are 79.20 e qualità di "seminativo irriguo arborato". Successivamente il mappale:

- assunse la qualità di "ente urbano" in forza di Tipo Mappale del 15 luglio 1980 Pratica n. 248509 in atti dal 22 dicembre 2000 (numero 866.1/1980);
- fu oggetto di Frazionamento del 28 luglio 2006 Pratica numero CN0166957 (n. 166957.1/2006), con conseguente creazione della nuova particella n. 27 di are 78.80 oltreché della particella n. 539 di centiare 40;
- venne fuso con la particella n. 537 (derivante dal mappale n. 258) assumendo l'attuale consistenza di ha 1.12.20 (Tipo Mappale del 10 gennaio 2007 sopra citato).

Come si desume dai contenuti della certificazione predisposta dal Notaio

---

<sup>2</sup> A seguito di aggiudicazione nell'ambito del Procedimento esecutivo immobiliare n. 69/2024 RGE contro la società in Procedura radicata presso il Tribunale di Cuneo.

incaricato dalla Procedura, la particella numeri 539 e le particelle numeri 538 e 539 derivanti dal mappale n. 258 vennero cedute gratuitamente al Comune di Cuneo (v. oltre).

Per completezza di trattazione, si evidenzia che inoltre che il mappale n. 258 di are 44.30 venne frazionato nelle particelle n. 537 di are 33.40 e n. 538 di are 10.90 con il citato Frazionamento del 28 luglio 2006.

Il tutto come risulta dalla documentazione catastale acclusa alla presente relazione.

#### ***F - COERENZE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE***

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, i corpi di fabbrica e l'area di pertinenza - distinti in un solo corpo con la particella n. 27 del Foglio 36 - presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: particelle numeri 538, 224, 210, 211 e 208 del foglio di mappa 36, strada vicinale di Torre Roa e particelle numeri 539, 1345, 170 e 338 del foglio di mappa 36.

#### ***F - TITOLI DI PROVENIENZA DELLE ENTITA' IMMOBILIARI***

Come si rileva dall'esame dell'allegata certificazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura e da documentazione rinvenuta negli archivi societari, le entità immobiliari in esame pervennero alla società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. con sede in Ceva (CN) in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Gallizia di Milano dell'8 febbraio 1988, repertorio numero 20844/3191, registrato in Milano il 29 febbraio 1988 al numero 2138 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo l'11

giugno 1988 ai numeri 4165/3218, relativamente al terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, particella n. 27 di are 79.20 e al fabbricato denunciato in Catasto Fabbricati con scheda Prot. n. 856 del 15 luglio 1980 (dante causa: AAAAAA AAAAA AAAAA AAAAA AAAAA S.p.A. in amministrazione straordinaria con sede in Milano, codice fiscale AAAAAAAAAA);

- Atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Basso di Ceva del 3 marzo 1988, repertorio numero 4459/1675, registrato in Mondovì il 18 marzo 1988 al numero 678 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 1° aprile 1988 ai numeri 2408/1842, relativamente al terreno al confine con la Strada Provinciale n. 25 Cuneo-Villafalletto, censito in Catasto Terreni al Foglio 36, particella numero 258 (*ex 156/b*) di are 44.30 (dante causa:BBBBBB BBBBBB, nato aBBBBBB il 23 febbraio 1931, codice fiscaleBBBBBBB BBBBBB).

Con successivo verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio Luciano Basso del 29 giugno 1988, repertorio numero 4896, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 28 luglio 1988 ai numeri 5557/4273, la società si trasformò in S.p.A.

Una parte dei terreni<sup>3</sup> pervenuti alla società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX venne in seguito ceduta gratuitamente al Comune di Cuneo con atto dottor Pietro Pandiani, Segretario Generale del Comune di Cuneo, del 4 maggio 2007, repertorio 11111, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 23 maggio 2007 ai numeri 5728/4082.

Infine con atto a rogito Notaio Massimo Tofoni di Milano del 23 dicembre

---

<sup>3</sup> Le particelle n. 538 di metri quadrati 1.090 e n. 539 di metri quadrati 40.

2019, repertorio numero 72027/16717, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 21 gennaio 2020 ai numeri 757/620, la società si trasformò nuovamente in s.r.l. e trasferì la sede legale da Ceva (CN) - Via XX Settembre n. 21 a Torino - Via Gioberti n. 16.

Il Tribunale di Torino ha infine dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione con sede in Torino - Via Gioberti n. 16, codice fiscale XXXXXXXXXX con Sentenza depositata in data 30 settembre 2024.

#### ***F - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO***

Dalla certificazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, nulla si rileva in ordine all'esistenza di un regolamento di condominio per il compendio immobiliare racchiudente le entità immobiliari in esame, interamente di proprietà di un unico soggetto a meno dell'entità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 36, particella numero 27 subalterno 7 recentemente aggiudicata a terzi a seguito di procedimento esecutivo immobiliare radicato in capo alla società in Procedura<sup>4</sup>.

Tale circostanza ha reso non necessaria la predisposizione di un regolamento condominiale che dovrà essere approntato in futuro nel caso in cui l'aggiudicazione delle diverse entità immobiliari trattate nella presente relazione avvenga a favore di una pluralità di soggetti con la totalità delle spese a loro carico, al fine di individuare e regolamentare puntualmente le parti da ritenersi comuni per legge, uso o destinazione nonché di stabilire i relativi millesimi di comproprietà e le quote di partecipazione alle spese.

---

<sup>4</sup> Tribunale di Cuneo - Procedimento n. 69/2024 RGE.

Alla luce di quanto sopra esposto, in ciascun lotto trattato nella presente relazione peritale si intenderà implicitamente ricompresa una quota di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare.

#### ***F - STATO LOCATIVO***

Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato stipulati dalla società in Procedura e riferiti alle entità immobiliari trattate al presente Capo F.

Con messaggio di posta elettronica certificata del 29 aprile 2025 l'Ufficio interpellato ha fornito riscontro alla richiesta, segnalando l'esistenza di contratti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Mondovì negli anni dal 2005 al 2024, oltre a contratti relativi a "terreni" registrati presso gli Uffici Territoriali di Cuneo (nell'anno 2006) e di Saluzzo (nell'anno 2005).

In relazione ai contenuti della Certificazione notarile prodotta dal Notaio incaricato dalla Procedura, è stata rivolta specifica richiesta al solo Ufficio Territoriale di Mondovì ottenendo copia di contratti riferiti ad entità immobiliari in comune di Ceva (CN) già trattate nel primo stralcio di perizia oltreché alle entità immobiliari in comune di Cuneo oggetto della presente relazione e specificamente indicati nella trattazione dei singoli Lotti.

#### ***F- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE***

Sulla scorta di quanto indicato nell'allegata certificazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, in data 4 marzo 2025 e delle

risultanze di ispezione ipotecaria aggiornata al 22 aprile 2026, le entità immobiliari risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, che verranno poi cancellate dalla Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

**1) Iscrizione numeri 2883/255 del 25 marzo 2013 di ipoteca volontaria** per complessivi euro 5.600.000,00 a garanzia di un'apertura di credito di euro 2.800.000,00, atto a rogito Notaio Paolo Viglino di Ceva del 21 marzo 2013, repertorio numero 27578/17016, a favore del CCCCC CC CCCCC CCCCCC - Società per Azioni, con sede in Ceva (CN), codice fiscale CCCCCCCCC, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A., con sede in Ceva (CN), codice fiscale XXXXXXXXXX.

**2) Iscrizione numeri 2357/303 del 29 marzo 2016 di ipoteca giudiziale** per complessivi euro 300.000,00 (capitale euro 292.946,00), in forza di decreto ingiuntivo n. 5026/2015 emesso dal Tribunale di Cuneo l'11 gennaio 2016 a favore di DDDDDD S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale DDDDDDDDD, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A., con sede in Ceva (CN), codice fiscale XXXXXXXXXX.

**3) Iscrizione numeri 2799/255 del 24 marzo 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione** per complessivi euro 1.285.551,60 (capitale euro 642.775,80), derivante da ruolo n. 2307/3723 del 23 marzo 2023, a favore di EEEEE EEE EEEEE-EEEEE, con sede in Roma, codice fiscale EEEEEEEEE, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX SpA in liquidazione, con sede in Ceva (CN), codice fiscale XXXXXXXXXX.

**4) Iscrizione numeri 3220/294 del 4 aprile 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione** per complessivi euro 706.708,98 (capitale

euro 353.354,49), derivante da ruolo e avviso di accertamento n. 10187/11023 del 3 aprile 2023, a favore di EEEEEEE EEE EEEEEEE-EEEEEEE, con sede in Roma, codice fiscale EEEEEEEEEEE, contro XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

**5) Iscrizione numeri 9788/879 del 18 ottobre 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione** per complessivi euro 823.599,20 (capitale euro 411.799,60), derivante da ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento n. 10555/11023 del 16 ottobre 2023, a favore di EEEEEEE EEE EEEEEEE-EEEEEEE, con sede in Roma, codice fiscale EEEEEEEEEEE, contro XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

**6) Trascrizione numeri 6682/5513 del 7 luglio 2025 di sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale** n. 270/2024 emessa dal Tribunale di Torino il 30 settembre 2024, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale della XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, contro XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

#### **F - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA**

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dallo scrivente, l'incaricato dell'Archivio Edilizio della Città di Cuneo ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- 📄 Licenza Edilizia n. 512 del 14 settembre 1970 (Pratica n. 1970/512-C) per la “*costruzione di un fabbricato industriale*”, rilasciata a fronte della domanda Protocollo n. 13083 del 20 ottobre 1969;

- ✚ Autorizzazione Edilizia n. 87 del 2 febbraio 1989 per la “*demolizione di parte di un capannone esistente in Cuneo, Madonna dell’Olmo (ex AAA)*”, a fronte della domanda Prot. n. 26741 del 6 dicembre 1988;
- ✚ Concessione Edilizia n. 739 del 26 settembre 1989 (Pratica numero 1989/739-C) per “*ampliare capannone ad uso produttivo esistente*”, rilasciata a seguito delle domande datate 9 settembre 1988 (Prot. n. 19753) e 7 dicembre 1988 (Prot. n. 26867) e in conformità agli elaborati integrativi presentati in data 24 marzo 1989 Prot. n. 9457;
- ✚ Atto di vincolo alla non fabbricabilità a rogito Notaio Raffaello Di Girolamo di Cuneo dell’8 giugno 1989, repertorio numero 48750/15447, registrato in Cuneo il 12 giugno 1989 al n. 1326 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 28 giugno 1989 ai numeri 4655/3728, con cui la società in Procedura sottopose a “*vincolo di non fabbricabilità, la zona pertinente al capannone industriale in oggetto per una superficie pari a mq.811*” e si impegnò inoltre “*alla realizzazione dell’area a servizi, nonché alla cessione della stessa area, completamente attrezzata*”, impegnandosi infine “*per il restante 10% dell’area totale, e quindi per una superficie pari a mq.162,24 al pagamento del costo di esproprio dell’area, sostenuto dall’Amministrazione Comunale a semplice richiesta della stessa, nel momento della realizzazione delle aree S/5 citate, e previste in ogni singola zona industriale, e necessarie per il reperimento dei servizi di zona*”;

- ✚ Concessione Edilizia n. 137 del 10 febbraio 1993 (Pratica numero 1993/137-C) per “*varianti da apportare al capannone produttivo in corso di costruzione*”, rilasciata a fronte della domanda Protocollo n. 26581 del 13 novembre 1992;
- ✚ Atto di vincolo alla non fabbricabilità a rogito Notaio Giovanni Maccagno di Mondovì del 28 giugno 1999, repertorio numero 69542/19872, registrato in Mondovì il 7 luglio 1999 al n. 923 e trascritto in Cuneo l’8 luglio 1999 ai numeri 7416/5867, che annulla e sostituisce il precedente vincolo dell’8 giugno 1989, rettificato<sup>5</sup> con atto a rogito stesso Notaio del 26 maggio 2000, repertorio numero 74106/21657, registrato in Mondovì il 15 giugno 2000 al n. 749 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 15 luglio 2000 ai numeri 6110/4598;
- ✚ Concessione Edilizia n. 88 del 7 febbraio 2001 (Pratica n. 2001/115-C) per “*ampliamento di capannone produttivo esistente*”, rilasciata a fronte della domanda Prot. n. 31593 del 27 novembre 1997;
- ✚ Concessione Edilizia n. 89 del 7 febbraio 2001 (Pratica n. 2001/114-C) per “*costruzione di capannone produttivo*”, rilasciata a fronte della domanda Protocollo n. 31594 del 27 novembre 1997;
- ✚ Permesso di Costruire n. 423 del 14 ottobre 2003 (Pratica numero 2002/462-C) per variante alla Concessione Edilizia n. 88/2001, rilasciato a fronte della domanda Prot. n. 22062 del 19 aprile 2002;
- ✚ Permesso di Costruire n. 424 del 14 ottobre 2003 (Pratica numero 2002/463-C) per variante alla Concessione Edilizia n. 89/2001,

---

<sup>5</sup> Con conseguente impegno al pagamento del costo di esproprio dell’area, per una superficie di mq 243 (per l’ampliamento) e di mq 408,66 (per la nuova costruzione).

rilasciato a fronte della domanda Prot. n. 22061 del 19 aprile 2002;

- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 2005/1350-D - Prot. n. 62499 del 28 novembre 2005 presentata per ristrutturazione fabbricati, con mutamento di destinazione d'uso (da artigianale a commerciale) per il fabbricato A (subalterno 9, da adibire a esposizione di materiali edili e relativo magazzino) e mantenimento della destinazione d'uso artigianale per il fabbricato B (subalterno 8, da adibire a magazzino legnami);
- ✚ Convenzione edilizia a rogito dottor Pietro Pandiani, Segretario Generale del Comune di Cuneo, del 28 aprile 2006, repertorio numero 11040, registrata in Cuneo il 16 maggio 2006 al n. 968 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 16 maggio 2006 ai numeri 4797/3493, con previsione, per la proponente, di un obbligo di cessione gratuita a favore del Comune di Cuneo delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- ✚ Permesso di Costruire n. 195 del 4 luglio 2006 (Pratica n. 2006/22-P) per la costruzione di un nuovo fabbricato C ad uso magazzino edile e di un nuovo fabbricato D ad uso concessionaria d'auto, rilasciato a fronte della domanda Prot. n. 374 del 3 gennaio 2006, e successiva Proroga di un anno n. 41174 del 24 luglio 2009 (inizio lavori comunicato in data 14 luglio 2006 con Prot. n. 38233);
- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 2007/121-D - Prot. n. 9756 del 14 febbraio 2007, di 1^ variante al P.d.C. n. 195/2006 in relazione al Fabbricato D;
- ✚ Richiesta di Agibilità parziale Prot. n. 13272 del 2 marzo 2007

(Pratica n. 2007/179-L), a seguito di comunicazione di ultimazione parziale dei lavori al piano terreno del fabbricato D in data 16 febbraio 2007 (Prot. n. 10209);

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 2009/680-D - Prot. n. 33582 del 17 giugno 2009 (Variante n. 1 ai fabbricati A e B);

✚ Richiesta di Agibilità Prot. n. 37002 del 2 luglio 2009 (Pratica n. 2009/804-L), relativa al Fabbricato A, seguito da ultimazione lavori avvenuta in data 17 giugno 2009 comunicata con Prot. n. 33580;

✚ Comunicazione di attività edilizia libera n. 2011/362-AL Protocollo numero 17281 del 28 marzo 2011 presentata per l'installazione di pannelli solari fotovoltaici integrati sulla copertura del fabbricato individuato con il subalterno 9, non rinvenuta tra la documentazione messa a disposizione;

✚ Richiesta di Permesso di Costruire Prot. n. 38639 dell'11 luglio 2011 (Pratica n. 2011/891-P) per l'esecuzione di due tettoie, a cui ha poi fatto seguito comunicazione di rinuncia all'intervento datata 30 gennaio 2014;

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 2011/888-SCIA - Prot. n. 38640 dell'11 luglio 2011, presentata per l'installazione di insegne a parete e a terra;

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 2011/950-SCIA - Protocollo n. 40951 del 22 luglio 2011, presentata per opere interne all'entità immobiliare individuata con i subalterni 12 e 13 (ora subalterno 21), integrata con Prot. n. 54496 del 7 ottobre 2011, con Prot. n. 12196 del 27 febbraio 2013, con Prot. n. 17098 del 22 marzo 2013, con Prot. n. 10135 del 14 febbraio 2014 e con Prot. n. 17884

del 20 marzo 2014; all'interno della predetta pratica è stata richiamata la Variante n. 146 dell'8 luglio 2010 (già citata, come 2^ variante al P.d.C. n. 195/06, anche nella relazione illustrativa della SCIA 2024/1877);

- ✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 2014/1009-SCIA - Prot. n. 43872 del 17 luglio 2014, presentata per opere in variante alla SCIA n. 2011/950-SCIA consistenti nella mancata demolizione di un setto;
- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 2014/62-D - Prot. n. 3632 del 20 gennaio 2014 presentata per cambio di destinazione d'uso e rimozione di pareti mobili all'interno dell'unità immobiliare individuata con i subalterni 12 e 13 (ora subalterno 21), integrata con Prot. n. 17885 del 20 marzo 2014 e con Prot. n. 43873 del 17 luglio 2014;
- ✚ Istanza di Agibilità n. 2014/1393-L - datata 30 settembre 2014 (Prot. n. 58191), relativa agli interventi realizzati in forza della SCIA numero 2011/950 e successiva SCIA in Variante ultimati in data 30 settembre 2014 (comunicazione Prot. n. 58187), con documentazione integrativa trasmessa con Protocollo n. 79000 in data 23 dicembre 2014;
- ✚ Richiesta di Agibilità n. 2015/215-L - datata 20 febbraio 2015 (Prot. n. 10911), relativa agli interventi realizzati in forza della DIA n. 2001/115/C e ultimati in data 20 febbraio 2015 (comunicazione Prot. n. 10914).

Inoltre con messaggi di posta elettronica certificata del 13 maggio 2025 la Segreteria del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche

Ambientali e Mobilità della Città di Cuneo ha trasmesso - in formato digitale - la seguente documentazione:

- ✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) numero 2023/1221-SCIA - Prot. n. 52943 del 7 luglio 2023, presentata dalla conduttrice società FF FFFFF di FFFFFFF FFFFF (GGGGGGGGG) per lavori sull'unità immobiliare individuata con il subalterno 9 consistenti in *“modifica infisso esterno e realizzazione rampette di accesso”*<sup>6</sup>, integrata - a seguito di richiesta del Comune Prot. n. 56968 del 21 luglio 2023 - con Prot. n. 65846 del 28 agosto 2023 e - volontariamente - con Prot. n. 71724 del 9 settembre 2024;
- ✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) numero 2024/1774-SCIA - Prot. n. 73216 del 13 settembre 2024 presentata dalla società conduttrice FF FFFFF di FFFFFFF FFFFF (GGGGGGGGG) per varianti alla SCIA n. 2023/1221 consistenti *“nella modifica dell'ingresso pedonale all'area espositiva tramite la sostituzione dell'infisso esterno esistente privo di aperture con un nuovo serramento dotato di porta di ingresso. Non vengono più realizzate le rampette per il superamento del dislivello presente tra interno ed esterno, in quanto tale dislivello viene eliminato con la demolizione del gradino in cemento presente. Vengono realizzate due nuove uscite di sicurezza richieste dalla normativa antincendio. La prima in sostituzione dell'attuale ingresso situato sulla bussola fronte edificio, e la seconda in sostituzione di parte di vetrata fissa. Tutti gli interventi saranno realizzati interamente*


---

<sup>6</sup> L'autorizzazione ai lavori conferita dalla proprietà menziona inoltre la realizzazione di un'insegna di esercizio (da relazione tecnico-illustrativa dell'intervento: *“le relative insegne seguiranno invece una pratica a se stante presso l'ufficio competente”*).

*nella sede dei precedenti infissi senza modifiche alle parti strutturali dell'edificio. Il nuovo ingresso avrà montanti e traversi in metallo e vetri di sicurezza e sarà inoltre creato un portale decorativo non strutturale in metallo debitamente ancorato alla struttura. Le relative insegne seguiranno invece una pratica indipendente presso l'ufficio competente",*

nonché la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) numero 2024/1887-SCIA (Prot. n. 77473 del 27 settembre 2024) e successive Varianti Prot. n. 89938 dell'8 novembre 2024 (Pratica n. 2024/2196-SCIA), presentate dalla conduttrice società HHH HHH (poi HHHHHH HHH S.p.A.) per lavori da eseguire in prossimità<sup>7</sup> dell'unità immobiliare individuata con il subalterno 7 (oggi non più in proprietà<sup>8</sup>) consistenti nella "realizzazione di un impianto automatizzato di controllo ed isolamento per auto elettriche volto a facilitare il processo di quarantena dei veicoli elettrici danneggiati o potenzialmente danneggiati ... collegato agli impianti antincendio, elettrico e trasmissione dati esistenti della Concessionaria" (lavori ultimati in data 20 dicembre 2024);

Successivamente agli accertamenti espletati presso l'Archivio Edilizio della Città di Cuneo, è stata effettuata un'ulteriore ricognizione del registro delle istanze presentate, rilevando l'esistenza delle seguenti ulteriori pratiche:

 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) numero 2025/1125-SCIA - Prot. n. 48822 del 10 giugno 2025 presentata dalla conduttrice FF FFFFF di FFFFFFFF FFFFF per 2^ variante a

---

<sup>7</sup> Sull'area esterna comune individuata in Catasto con il subalterno 14.

<sup>8</sup> da intendersi trasferito con il sub 7 pignorato pur se non specificatamente menzionato nella perizia di esecuzione

SCIA per modifiche esterne;

- ✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 2025/1731-SCIA presentata dalla ditta FF FFFFFFF di FFFFFFF FFFFF per l'installazione di un'insegna di esercizio sull'unità immobiliare individuata con il subalterno 9.

**Trattandosi di vendita in ambito di procedura concorsuale, non si rendono applicabili le norme in tema di incommerciabilità degli immobili abusivi di cui agli artt. 17 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e n. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. La Procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine a titoli abilitativi edilizi, vincoli ecc. nonché ad atti di intimazione e/o ordini di *facere o non facere* impartiti dalla Pubblica Autorità o da terzi in genere afferenti le entità immobiliari in trattazione (e/o ad obbligazioni e/o debiti e/o garanzie verso terzi ivi previsti), che vengono trasferiti all'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come "visti e piaciuti", restando definitivamente in capo all'aggiudicatario. L'elenco dei titoli edilizi contenuto al presente capitolo deve quindi intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo dell'assenza di responsabilità e/o garanzia da parte della Procedura sullo stato giuridico e di fatto delle entità immobiliari.**

Come si rileva dall'allegata interrogazione urbanistica, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Cuneo le entità immobiliari ricadono in zona "TC6 - Tessuti per attività polifunzionali" di cui all'articolo 45 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica l'entità immobiliare ricade in "Classe 1" in cui

le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

### ***F - DESCRIZIONE***

Le entità immobiliari riconducibili alla società in Liquidazione Giudiziale sono ubicate in zona suburbana del comune di Cuneo che l'OMI individua con la sigla "E7" e con la denominazione "Madonna dell'Olmo e dintorni", indicandone una destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile. L'ambito è collegato al nucleo storico cittadino tramite la SS20 del Colle di Tenda e di Val Roja ed è immediatamente prossimo al tracciato dell'Autostrada A33 Asti-Cuneo.

Le varie entità immobiliari formano nel loro insieme un compendio a prevalente destinazione commerciale oggetto di interventi di ampliamento e nuova realizzazione attuati a partire dagli anni '90, con corpi di fabbrica convenzionalmente individuati come:

- Fabbricato A, corrispondente ai subalterni 9 e 18
- Fabbricato B, corrispondente al subalterno 8
- Fabbricato C, corrispondente ai subalterni 16, 20 e 21
- Fabbricato D, corrispondente ai subalterni 7 (di terzi), 10 e 11.

I locali dei fabbricati denominati A, B e C dispongono di accessi da Via della Motorizzazione e da una diramazione interna di quest'ultima.

Per quanto riguarda il fabbricato D, i locali del piano terreno sono accessibili direttamente dalla Via Villafalletto, mentre i locali del piano superiore hanno accesso da due distinti vani scala, questi ultimi comunicanti anche con i locali del piano terreno.

Oltre agli accessi direttamente prospicienti la Via della Motorizzazione, il compendio dispone anche di un cancello carraio automatizzato in arretramento dalla Via Villafalletto (numero civico 7ter) nonché di un ulteriore cancello carraio automatizzato (Via Villafalletto n. 5) e di un varco (Via della Motorizzazione n. 2/E) volti alla strada che collega le due Vie.

Il tutto come rilevabile dalla documentazione fotografica acclusa in allegato, che costituisce parte integrante dell'elaborato tecnico-estimativo e con la precisazione che le caratteristiche rilevate per ognuna delle entità immobiliari ricadute nella Procedura verranno riportate nella trattazione di ciascun Lotto.

#### ***F - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)***

Gli impianti di dotazione delle entità immobiliari vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

#### ***F - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO***

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita delle entità immobiliari, lo scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore vorrà assumere.

#### ***F - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)***

Tutte le entità immobiliari trattate nella presente relazione sono prive dell'attestato di prestazione energetica (APE), ad eccezione di quella individuata con il subalterno 16 (Lotto n. 17) che dispone dell'APE n. 2023 101282 0023 predisposto dal certificatore arch. Fulvio Marsupino in data 28

luglio 2023 e valido fino al 28 luglio 2033.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Completata la sezione generale, richiamando le considerazioni espresse nella sezione introduttiva della presente relazione, si procede di seguito a specifica trattazione<sup>9</sup> per ognuna delle entità immobiliari riconducibili alla società in liquidazione.

## **LOTTO N. 11**

### ***L.11 - UBICAZIONE***

Comune di Cuneo - Località Madonna dell'Olmo - Via Villafalletto n. 5.

### ***L.11 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA***

Unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terreno (primo f.t.) composta da:

- un locale magazzino con superficie di circa mq 740;
- un locale ufficio con superficie di circa mq 30;
- uno spogliatoio con servizio igienico avente superficie di circa mq 20.

### ***L.11 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI***

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 36, particella n. 27 subalterno 8, via Villafalletto n. 5, piano terreno, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita euro 3.760,00,

---

<sup>9</sup> Adottando una numerazione consequenziale a quella delle entità immobiliari trattate nel primo stralcio di perizia

in forza di Variazione datata 27 febbraio 2007 Pratica n. CN0073146 (numero 8954.1/2007)<sup>10</sup> per divisione, ampliamento e ristrutturazione del subalterno 1 e di successiva Variazione toponomastica del 9 marzo 2012 Pratica numero CN0070579 (n. 8416.1/2012) ed è intestata a XXXXX XXXX XXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXX, proprietà 1/1. L'ultima planimetria agli atti catastali rappresenta correttamente lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, a meno:

- di un piccolo setto murario all'interno del bagno che in loco non è stato rinvenuto;
- di una scala in legno che conduce all'area<sup>11</sup> di copertura dei locali adibiti a ufficio/spogliatoio/wc e che dovrà essere rimossa, a cura e spese dell'aggiudicatario, in quanto priva di titolo abilitativo edilizio.

In relazione a quanto descritto, si precisa che sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla demolizione delle opere realizzate senza titolo edilizio al fine di ripristinare la conformità catastale<sup>12</sup>.

#### ***L.11 - COERENZE***

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 14 a più lati, unità immobiliare subalterno 16 e unità immobiliare subalterno 9.

#### ***L.11 - STATO LOCATIVO***

L'entità immobiliare è risultata nella disponibilità della società LLL

---

<sup>10</sup> Con classamento e rendita rettificati in data 5 ottobre 2007 (Pratica n. 0507626 - numero 38921.1/2007).

<sup>11</sup> Delimitata da parapetto in legno.

<sup>12</sup> La rappresentazione del setto (inesistente) del bagno non incide su classamento e rendita catastale.

LLLLLLL di LLLLLLL LLLLL e LLLL s.n.c., con sede in Cuneo, codice fiscale LLLLLLLLL, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso dalla civile abitazione stipulato in data 1° dicembre 2022 e registrato in Mondovì il 13 dicembre 2022 al numero 3352 serie 3T avente le seguenti principali peculiarità:

\_ Durata della locazione: anni 6+6 a decorrere dal 1° dicembre 2022.

\_ Canone mensile pattuito: euro 1.100,00 oltre IVA.

Nel contratto si è acconsentito alla sublocazione di parte del capannone alla MMM MMMM s.r.l., con sede in Cuneo - Villafalletto n. 9/a.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi, con conseguente applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

#### ***L.11 - DESCRIZIONE***

Il locale in esame ha pianta rettangolare con dimensioni utili di m 41,00x18,60 circa ed altezza utile di m 7,50÷9,80 circa e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- struttura portante in ferro;
- tamponamenti in pannelli di cls prefabbricati e di blocchetti in cls;
- copertura a botte con apposizione di lastre coibentate tipo sandwich intervallate da lucernai poggianti su orditura metallica e manto realizzato in lastre ondulate di materiale contenente amianto (eternit);
- pavimentazione in battuto di cls con fossa di ispezione di m 7,20x0,90 circa (indicata come colmata e, con zona a vista, con apposizione di manufatti);
- serramenti esterni in metallo e vetri retinati;

- portone carraio metallico con apertura scorrevole;
- porte pedonali tagliafuoco;
- impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione;
- impianto antifurto<sup>13</sup>.

All'interno del perimetro è stata ricavata una zona di minore altezza con dimensioni di m 8,65x5,40 circa, racchiudente:

- un ufficio (h utile paria m 2,90 circa), pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e climatizzato;
- uno spogliatoio (h utile m 2,95 circa), pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e climatizzato;
- un bagno (h utile m 2,95 circa), pavimentato e parzialmente rivestito con piastrelle di gres porcellanato ed attrezzato con vaso, lavabo, doccia oltreché dotato di boiler elettrico marca Ariston modello SG 50 V/2 con capacità di 50 litri.

Il piano di copertura dei predetti locali è stato adibito a soppalco delimitato con parapetto in legno, accessibile tramite scala fissa di analoga fattura, tutti privi di titoli abilitativi edilizi.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione.

#### ***L.11 - VALUTAZIONE***

Richiamando il criterio e il metodo estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato i seguenti parametri ai quali rapportare le superfici delle varie porzioni che costituiscono l'entità immobiliare:

---

<sup>13</sup> Installato a spese dell'attuale conduttore.

- €/mq 450,00 per il locale magazzino;
- €/mq 500,00 per i locali ufficio, spogliatoio e servizi igienici

Ne discende il seguente conteggio:

*Magazzino*

$$\sim 740 \times \text{€/mq } 450,00 = \quad \text{€ } 333.000,00$$

*Ufficio*

$$\sim 30 \times \text{€/mq } 500,00 = \quad \text{€ } 15.000,00$$

*Spogliatoio e wc*

$$\sim 20 \times \text{€/mq } 500,00 = \quad \underline{\text{€ } 10.000,00}$$

$$\text{SOMMANO } \text{€ } 358.000,00$$

Al suddetto importo viene poi applicata una riduzione pari al 3% per tenere conto dei presumibili<sup>14</sup> costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento della regolarità catastale ed edilizia, con conseguente individuazione di un importo finale tramite il seguente conteggio: € (358.000,00 x 0,97) = € 347.260,00.

Infine, in considerazione del rapporto locativo in corso, avuto riguardo al canone pattuito e alla durata residua (prossima scadenza: 30 novembre 2028), lo scrivente ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione del 7,5%, pervenendo così ad una valutazione definitiva di euro 347.260,00 x 0,925 = euro 321.215,50.

**E pertanto in conclusione, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare**

---

<sup>14</sup> Legati evidentemente anche agli oneri professionali che verranno demandati dai Professionisti che si occuperanno della pratica

**individuata come LOTTO N. 11, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in**

**€ 320.000,00**

**(euro trecentoventimila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

## **LOTTO N. 12**

### ***L.12 - UBICAZIONE***

Comune di Cuneo - Località Madonna dell'Olmo - Via della Motorizzazione n.ri 4 e 4/C.

### ***L.12 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA***

Unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terreno (primo fuori terra) composta da:

- a) atrio di ingresso con superficie di circa metri quadrati 60;
- b) locale espositivo con superficie di circa metri quadrati 1.100;
- c) n. 6 box uffici con superficie di circa metri quadrati 60;
- d) spogliatoi e servizi igienici, con superficie di circa metri quadrati 60;
- e) magazzino e ripostiglio con superficie di circa metri quadrati 200;
- f) locale centrale termica con superficie di circa metri quadrati 12,

oltre ad un impianto fotovoltaico installato sulla copertura del fabbricato e a tettoia metallica (retro) realizzata a protezione delle varie apparecchiature tecniche di servizio (gestione e controllo) del predetto impianto.

### ***L.12 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI***

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cuneo

con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 36, particella n. 27

- subalterno 9, via della Motorizzazione n. 4, piano terreno, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita euro 10.300,00, in forza di Variazione del 27 febbraio 2007 Pratica n. CN0073146 (numero 8954.1/2007)<sup>15</sup> per divisione, ampliamento e ristrutturazione del subalterno 1;
- subalterno 18, via della Motorizzazione n. 4, piano primo, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita euro 8,00, in forza di denuncia di impianto fotovoltaico del 26 gennaio 2012 Pratica numero CN0021853 (numero 1006.1/2012) e di rideterminazione della rendita (ai sensi dell'art. 1, comma 22, Legge 208/15) del 14 dicembre 2016 Pratica n. CN0208568 in atti dal 15 dicembre 2016 (n. 82646.1/2016),

ed è intestata a XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo differisce parzialmente da quanto rappresentato graficamente nell'ultima planimetria catastale, con difformità essenzialmente riconducibili alla mancata rappresentazione di alcuni manufatti e precisamente:

- due pensiline in corrispondenza degli ingressi;
- soppalco interno con relativa scala fissa sovrastante spogliatoi e servizi igienici;
- tettoia a protezione delle apparecchiature a servizio dell'impianto fotovoltaico,

---

<sup>15</sup> Con classamento e rendita rettificati in data 5 ottobre 2007 (Pratica n. 0507627 - numero 38922.1/2007).

nonché ad una differente distribuzione e ad una diversa destinazione d'uso di parte dei locali spogliatoi/servizi igienici.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario provvedere, a sua cura e spese, a rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale, facendosi carico di tutti i relativi costi per onorario e oneri di legge del professionista che verrà incaricato, nonché dei tributi catastali.

#### ***L.12 - COERENZE***

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare individuata con il subalterno 9 presenta le seguenti coerenze: fondo censito al Foglio 36 particella n. 170, bene comune non censibile subalterno 14, unità immobiliare subalterno 8, unità immobiliare subalterno 16, unità immobiliare subalterno 17 (ora 20) e bene comune non censibile subalterno 15.

#### ***L.12 - STATO LOCATIVO***

L'entità immobiliare individuata con il subalterno 9 è risultata nella disponibilità dei seguenti soggetti:

- a) GGGGGGGGGG s.n.c. di GGGGG GGGG e GGGGG GGGG, con sede in Cavallerleone (CN), codice fiscale GGGGGGGGGG, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso dalla civile abitazione stipulato in data 1° marzo 2023 e registrato in Mondovì il 22 marzo 2023 al numero 1019 serie 3T, per una durata di anni 6+6 a decorrere dal 1° marzo 2023, con canone mensile pattuito in euro 2.000,00 oltre IVA;

b) FF FFFFF di FFFFFFF FFFFF, con sede in Monasterolo di Savigliano (CN), codice fiscale FFFFFFFF, partita Iva FFFFFFF, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso dalla civile abitazione stipulato in data 1° marzo 2023 e registrato in Mondovì il 22 marzo 2023 al numero 1020 serie 3T, per una durata di anni 6+6 a decorrere dal 1° marzo 2023, con canone mensile pattuito in euro 2.000,00 oltre IVA.

Ai fini estimativi il solo subalterno 9 verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi, con conseguente applicazione di una percentuale di riduzione del valore mentre nessuna decurtazione di valore verrà invece praticata in relazione all'impianto fotovoltaico posto sulla copertura (subalterno 18), non oggetto di contratti di locazione.

#### ***L.12 - DESCRIZIONE***

Il fabbricato in esame ha pianta rettangolare con dimensioni utili di m 71,00x20,00 circa ed altezza utile di m 5,10÷9,70 circa, oltre ad un'appendice (atrio di ingresso) di m 11,50x5,40 circa ed altezza utile di m 2,50 circa, e per quanto direttamente rilevato possiede le seguenti principali caratteristiche:

- struttura portante in ferro;
- copertura a botte con apposizione di lastre coibentate tipo sandwich poggianti su orditura metallica su cui è stata installato, all'estradosso, un impianto fotovoltaico;
- pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato;
- serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetro semplice;
- portoni carrai metallico con apertura a libro (nel locale magazzino);

- impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione;
- impianto di riscaldamento a radiatori (nei locali spogliatoi/wc) ed a pavimento (all'interno del locale espositivo);
- carroponte bi-trave all'interno del locale magazzino.

Nel locale espositivo sono stati ricavati:

- n. 6 box uffici con pareti metalliche vetrate (h utile m 2,60 circa), con dimensioni pari a m 9,20x6,80 circa, con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, controsoffittatura e dotazione di impianti elettrico e di condizionamento;
- una zona avente dimensioni di m 10,00 x 6,00 circa ed altezza utile di m 2,90 circa, racchiudente un doppio bagno (aperto al pubblico), un ulteriore bagno nonché locali originariamente previsti come bagno e spogliatoi e trasformate il primo in locale ristoro e il secondo in sala riunioni<sup>16</sup>,

mentre all'interno del magazzino è stata ricavata una zona con superficie di m 5,90x3,20 circa destinata in minor parte a ripostiglio e, per la restante maggior parte, a locale centrale termica con accesso dall'esterno. All'interno di quest'ultimo locale, con dimensioni di m 3,75x2,90x2,90 h circa, sono alloggiati una caldaia marca ICI Caldaie tipo Rex 20 con potenza utile di 172.000 kcal e una caldaia marca Immergas di cui non è stato possibile ricavare le caratteristiche.

A ridosso del magazzino è stata realizzata, senza titolo edilizio, una tettoia metallica con pianta di m 7,30x1,50x2,40 h circa per la protezione delle varie apparecchiature a servizio dell'impianto fotovoltaico installato sulla

---

<sup>16</sup> Al di sopra di questi locali è stato ricavato, senza titolo abilitativo edilizio, un soppalco di m 10,00x5,00 circa e altezza media di m 5,20 circa, pavimentato in parquet prefinito e accessibile da scala fissa in legno.

copertura.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione.

### ***L.12 - VALUTAZIONE***

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato i seguenti parametri unitari ai quali rapportare le superfici delle varie porzioni immobiliari:

- €/mq 800,00 per l'atrio di ingresso
- €/mq 1.000,00 per il locale espositivo;
- €/mq 650,00 per i box uffici e per spogliatoi e servizi igienici;
- €/mq 500,00 per il magazzino ed il ripostiglio,

valutando a corpo in € 10.000,00 il locale centrale termica.

Ne discende il seguente conteggio:

#### *Atrio di ingresso*

~ mq 60 x €/mq 800,00 = € 48.000,00

#### *Locale espositivo*

~ mq 1.100 x €/mq 1.000,00 = € 1.100.000,00

#### *Box uffici-Spogliatoi e servizi igienici*

~ mq 120 x €/mq 650,00 = € 78.000,00

#### *Magazzino e ripostiglio*

~ mq 200 x €/mq 500,00 = € 100.000,00

#### *Locale centrale termica*

a corpo € 10.000,00

SOMMANO € 1.336.000,00

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 5% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento della regolarità catastale ed edilizia, con conseguente individuazione di un importo di stima discendente dal seguente conteggio:

$$€ (1.336.000,00 \times 0,95) = € 1.269.200,00.$$

Infine, in considerazione del rapporto locativo in corso, avuto riguardo al canone pattuito e alla durata residua (con prossima scadenza: 28 febbraio 2029), lo scrivente ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione del 9%, pervenendo così ad una valutazione finale di euro 1.269.200,00 x 0,91 = euro 1.154.972,00 approssimabile a € 1.155.000,00.

Quanto all'impianto fotovoltaico, la correlata valutazione segue una metodologia differente rispetto a quella delle entità immobiliari riferendosi in particolare al criterio del costo di riproduzione, comunque applicato con carattere di prudenza estimativa a partire dal costo storico indicato.

Il cespite è stato quindi valutato basandosi sulla canonizzata formula di calcolo:

$$V = Cs \times m/100 \times Dr/D$$

in cui:

V è rappresentativo del valore al costo di riproduzione alla data di riferimento;

Cs è il costo storico di acquisto o di fabbricazione interna;

m è il fattore di maggiorazione dei costi computato tra l'anno di acquisizione e l'anno del riferimento estimativo;

Dr è la presunta durata residuale di utilizzo del cespite;

D è la presunta durata totale di utilizzo del cespite.

Pertanto, il parametro percentuale m/100 tiene conto delle variazioni

inflattive intervenute tra l'acquisto e le due date assunte a riferimento sulla base di indici ISTAT, mentre il rapporto Dr/D tiene conto della vetustà di impiego. Inoltre il parametro D è stato individuato sulla scorta della durata operativa media in condizioni di economicità di esercizio di ciascuno dei cespiti quale risulta dalla realtà storica gestionale di aziende similari.

All'esito dell'applicazione del predetto criterio, il valore attuale residuo dell'impianto fotovoltaico, dichiarato:

- funzionante - dall'Amministratore della società in liquidazione - sino all'apertura della procedura;
- tuttora produttivo, per quanto riferito dalla Curatela che incassa gli introiti della produzione giornaliera,

possiede un valore residuo pari a € 70.000,00 con la precisazione che in ogni caso detto impianto (con correlati accessori) dovrà intendersi ceduto con la tradizionale formula "visto e piaciuto" adottata nelle procedure concorsuali.

**E pertanto in conclusione, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare individuato come LOTTO N. 12, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in**

**€ 1.155.000,00**

**(euro unmilione centocinquantacinquemila/00)**

**oltre**

**impianto fotovoltaico per**

**€ 70.000,00**

**(euro settantamila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

## **LOTTO N. 13**

### ***L.13 - UBICAZIONE***

Comune di Cuneo - Località Madonna dell'Olmo - Via della Motorizzazione n.ri 2/E - 2/F.

### ***L.13 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA***

Unità immobiliare a destinazione commerciale e unità immobiliare a destinazione artigianale al piano terreno (primo fuori terra), tra loro contigue e comunicanti, composte da:

#### Unità a destinazione commerciale (sub 16)

- a) magazzino commerciale con superficie di circa metri quadrati 340;
- b) sala d'attesa, n. 2 locali uffici, sala riunioni e locale tecnico (CED), con superficie di circa metri quadrati 120;
- c) bagno e antibagno con superficie di circa metri quadrati 10;
- d) ripostiglio con superficie di circa metri quadrati 5;
- e) locale centrale termica.

#### Unità a destinazione artigianale (sub 21)

- f) locale magazzino artigianale (h=cm 895) con superficie di circa metri quadrati 300;
- g) locale magazzino artigianale (h=cm 245) con superficie di circa metri quadrati 60;
- h) spogliatoio e servizio igienico, con superficie di circa metri quadrati 20;

i) soppalco con superficie di circa metri quadrati 60.

### ***L.13 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI***

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 36, particella n. 27

- subalterno 16, via della Motorizzazione n. 2/E, piano terreno, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita euro 2.424,00 in forza di divisione del subalterno 13, Variazione del 28 dicembre 2011 Pratica n. CN0505885 (numero 143730.1/2011);
- subalterno 21, via della Motorizzazione n. 2/F, piani terreno e primo, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita euro 1.900,00 derivato dal subalterno 19 in forza di Variazione della destinazione da magazzino commerciale a magazzino artigianale del 15 dicembre 2014 Pratica n. CN0292899 (numero 149560.1/2014).

e sono intestate a XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Il subalterno 13 era stato denunciato come unità afferente edificata su area di corte in data 16 settembre 2009 Pratica n. CN0337269 (n. 7647.1/2009).

Il subalterno 19 era derivato da Variazione per ampliamento del subalterno 12 datata 15 settembre 2014 Pratica n. CN0193638 (n. 96466.1/2014) ed il subalterno 12 era stato precedentemente denunciato come unità afferente edificata su area di corte in data 16 settembre 2009 Pratica n. CN0337269 (n. 7647.1/2009)<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Con classamento e rendita rettificati in data 6 agosto 2010 Pratica n. 0282155 (numero 18823.1/2010).

L'ultima planimetria agli atti catastali è sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo a meno della mancata raffigurazione:

- di un varco di comunicazione praticato, senza titolo abilitativo edilizio, lungo la parete di confine tra il subalterno 16 ed il subalterno 21;
- di locale anti centrale termica con porta di ingresso da area comune (bene comune non censibile sub 14) contenente anche apparecchiature tecnica di soggetti terzi (vd lotto 14).

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario provvedere, a sua cura e spese, a rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale, facendosi carico di tutti i relativi costi per onorario e oneri di legge del professionista che verrà incaricato, nonché dei tributi catastali. Analogamente, sarà necessario asportare la porta di ingresso esterna al citato locale anti centrale termica, non previsto.

### ***L.13 - COERENZE***

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 14 a più lati, unità immobiliare subalterno 17 (ora 20), unità immobiliare subalterno 9 e unità immobiliare subalterno 8. Con la precisazione che, nel predetto elaborato planimetrico catastale, la porzione oggi individuata con il subalterno 21 è distinta con il subalterno 12 (cfr. capitolo "L.13 - Individuazioni catastali" della presente relazione).

### ***L.13 - STATO LOCATIVO***

L'entità immobiliare è nella disponibilità della società NNNN NN S.p.A.,

con sede in Venaria Reale (TO), codice fiscale NNNNNNNNNN, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso dalla civile abitazione stipulato in data 1° settembre 2023 e registrato in Mondovì il 29 settembre 2023 al numero 2695 serie 3T avente le seguenti principali peculiarità:

\_ Durata della locazione: anni 6+6 a decorrere dal 1° settembre 2023.

\_ Canone mensile pattuito: euro 1.960,00 oltre IVA.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi, con conseguente applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

### ***L.13 - DESCRIZIONE***

Le due entità immobiliari formano un unico fabbricato a pianta rettangolare con dimensioni utili massime di circa m 25,80x16,50 per la porzione individuata con il subalterno 16 e di circa m 23,50x15,80 per la porzione individuata con il subalterno 21, con altezza utile di m 8,95÷9,05 circa; nello specifico, il corpo di fabbrica possiede le seguenti principali caratteristiche:

- struttura portante in c.a.p.;
- tamponamenti in pannelli prefabbricati di cls;
- copertura a falde con tegoli in cls e lucernai interposti;
- pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (sub 16) e in battuto di cls (sub 21);
- serramenti esterni in alluminio;
- portone carraio motorizzato;
- impianto elettrico;

- impianto di riscaldamento a tubi radianti a soffitto, alimentato da caldaia marca Ferroli modello Econcept 51 alloggiata in un apposito locale con accesso dall'esterno che ospita altresì un bollitore Giacosan<sup>18</sup>;
- impianto antifurto.

All'interno del perimetro dell'unità sub 16 sono stati ricavati locali adibiti a uffici/sala riunioni/sala attesa/locale CED, dotati di controsoffittatura e climatizzazione, con dimensioni di circa m 13,10 x 9,00 circa ed altezza di m 2,90 circa.

All'interno della sagoma dell'unità sub 21 è stato realizzato un soppalco metallico con dimensioni di circa m 14,00 x 4,50 circa, accessibile con scala fissa

Entrambe le porzioni dispongono di due distinti locali servizi igienici costituiti da:

- antibagno con lavabo e bagno attrezzato con vaso, bidet e doccia (per la porzione sub 16);
- bagno attrezzato con vaso, lavabo, doccia e boiler elettrico Ariston modello Pro Plus 50 V/5 da 50 litri (per la porzione sub 21).

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione.

### ***L.13 - VALUTAZIONE***

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo

---

<sup>18</sup> L'attuale conduttore dell'unità a destinazione commerciale sub 20 trattata nella presente relazione come "Lotto n. 14" ha riferito di disporre di caldaia alloggiata nel predetto locale.

scrivente ha individuato i seguenti parametri unitari ai quali rapportare le superfici delle varie porzioni immobiliari:

- €/mq 500,00 per il magazzino commerciale (sub 16);
- €/mq 550,00 per gli uffici, il ripostiglio e i servizi igienici (sub 16);
- €/mq 450,00 per il magazzino artigianale h=cm 895 (sub 21);
- €/mq 400,00 per il magazzino artigianale h=cm 245 e il soppalco (sub 21);
- €/mq 500,00 per lo spogliatoio con servizio igienico (sub 21);
- €/mq 450,00 per il magazzino artigianale h=cm 895 (sub 21);

valutando a corpo in € 8.000,00 il locale centrale termica.

Ne discende il seguente conteggio:

*Magazzino commerciale (sub 16)*

$$\sim \text{mq } 340 \times \text{€/mq } 500,00 = \quad \text{€ } 170.000,00$$

*Uffici-ripostiglio-wc (sub 16)*

$$\sim \text{mq } 135 \times \text{€/mq } 550,00 = \quad \text{€ } 74.250,00$$

*Magazzino artigianale h= cm 895 (sub 21)*

$$\sim \text{mq } 300 \times \text{€/mq } 450,00 = \quad \text{€ } 135.000,00$$

*Magazzino artigianale h= cm 245 (sub 21)*

$$\sim \text{mq } 60 \times \text{€/mq } 400,00 = \quad \text{€ } 24.000,00$$

*Spogliatoio-wc (sub 21)*

$$\sim \text{mq } 20 \times \text{€/mq } 500,00 = \quad \text{€ } 10.000,00$$

*Soppalco (sub 21)*

$$\sim \text{mq } 60 \times \text{€/mq } 400,00 = \quad \text{€ } 24.000,00$$

*Locale centrale termica*

$$\text{a corpo} \quad \quad \quad \text{€ } \underline{8.000,00}$$

SOMMANO € 445.250,00

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 3% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento della regolarità catastale ed edilizia, con conseguente individuazione di un importo discendente dal seguente conteggio:

€ (445.250,00 x 0,97) = € 431.892,50.

In considerazione del rapporto locativo in corso, avuto riguardato al canone pattuito e alla durata residua (prossima scadenza: 31 agosto 2029), lo scrivente ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione del 10,5%, pervenendo così ad una valutazione finale di euro 431.892,50 x 0,895 = euro 386.543,79.

**E pertanto in conclusione, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 13, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in**

**€ 385.000,00**

**(euro trecentoottantcinquemila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

## **LOTTO N. 14**

### ***L.14 - UBICAZIONE***

Comune di Cuneo - Località Madonna dell'Olmo - Via della Motorizzazione n. 2/E.

### ***L.14 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA***

Entità immobiliare a destinazione commerciale al piano terreno (primo

fuori terra) composta da locale adibito all'esposizione, locale adibito alla vendita, disimpegno e servizio igienico, con superficie catastale di metri quadrati 130.

#### ***L.14 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI***

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 36, particella n. 27 subalterno 20, via della Motorizzazione n. 2/E, piano terreno, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8 consistenza metri quadrati 115, superficie catastale metri quadrati 130, rendita euro 1.407,60,

in forza di Variazione della destinazione da ufficio (sub 17) a negozio (sub 20) del 26 settembre 2014 Pratica n. CN0203701 (n. 104019.1/2014) ed è intestata a XXXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Il subalterno 17 classato come ufficio (A/10), dal quale deriva l'attuale subalterno 20, era derivato da divisione del subalterno 13 in forza di Variazione del 28 dicembre 2011 Pratica n. CN0505885 (n. 143730.1/2011).

Il subalterno 13 era stato denunciato come unità afferente edificata su area di corte del 16 settembre 2009 Pratica n. CN0337269 (n. 7647.1/2009).

L'ultima planimetria agli atti catastali rappresenta correttamente lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, a meno della diversa posizione di un divisorio interno.

Per ottenere la conformità catastale l'aggiudicatario dovrà provvedere, a sue spese, a ripristinare l'esatta posizione del citato divisorio prevista dai titoli abilitativi edilizi assentiti.

#### ***L.14 - COERENZE***

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il preesistente subalterno 17, presenta le seguenti coerenze: unità immobiliare subalterno 16, bene comune non censibile subalterno 14, bene comune non censibile subalterno 15 e unità immobiliare subalterno 9.

#### ***L.14 - STATO LOCATIVO***

L'entità immobiliare è nella disponibilità della società OOOOOO S.p.A., con sede in Genova, codice fiscale OOOOOOOOOO, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso dalla civile abitazione stipulato in data 1° dicembre 2022 e registrato in Mondovì il 1° dicembre 2022 al numero 3267 serie 3T avente le seguenti principali peculiarità:

\_ Durata della locazione: anni 6+6 a decorrere dal 1° dicembre 2022.

\_ Canone mensile pattuito: euro 1.000,00 oltre IVA.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi, con conseguente applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

#### ***L.14 - DESCRIZIONE***

L'entità immobiliare possiede pianta trapezoidale irregolare, con le seguenti principali caratteristiche:

- struttura portante in c.a.p.;
- tamponamenti in pannelli prefabbricati di cls;
- copertura a tetto piano;
- altezza utile m 2,90 circa;

- pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato;
- serramenti interni in legno;
- serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera;
- bagno suddiviso in antibagno con lavabo e bagno attrezzato con vaso e lavabo;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento ad aria e con radiatori.

L'attuale conduttore ha riferito che la caldaia è alloggiata nel locale raffigurato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 36, particella n. 27 sub 16 trattata come "Lotto n. 13" nella presente relazione. Sarà quindi onere dell'aggiudicatario procedere alla liberazione del locale di terzi mediante asportazione della caldaia attualmente esistente con ricollocazione della stessa all'interno dei locali costituenti il presente lotto; di tale aspetto si terrà conto sotto il profilo estimativo

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione.

#### ***L.14 - VALUTAZIONE***

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.000,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'immobile.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 130 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 130.000,00$$

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 3% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento della regolarità catastale ed edilizia e per lo spostamento della caldaia (attualmente su proprietà di terzi) all'interno dei propri locali, con conseguente individuazione di un importo discendente dal seguente conteggio:

€ (130.000,00 x 0,97) = € 126.100,00.

In ultimo, in considerazione del rapporto locativo in corso, avuto riguardato al canone pattuito e alla durata residua (prossima scadenza: 30 novembre 2028), lo scrivente ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione del 7,5%, pervenendo così ad una valutazione finale di euro 126.100,00 x 0,925 = euro 116.642,50.

**E pertanto in conclusione, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 14, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in**

**€ 115.000,00**

**(euro centoquindicimila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

## **LOTTO N. 15**

### ***L.15 - UBICAZIONE***

Comune di Cuneo - Località Madonna dell'Olmo - Via Villafalletto numero 7/ter (già 4).

### ***L.15 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA***

N. 2 unità immobiliari ad uso ufficio al piano primo (secondo fuori terra) tra loro contigue e comunicanti, con accesso da altrettanti vani scala in comune con entità immobiliare al piano terreno (primo fuori terra) di proprietà di terzi, ciascuna delle quali composta da:

- n. 3 locali ufficio, disimpegno, ripostiglio oltre servizi igienici e locale centrale termica, con accesso da porzione di terrazzo antistante i predetti locali e con una superficie catastale di metri quadrati 140 (subalterno 10);
- n. 3 locali ufficio, disimpegno, ripostiglio oltre doppi servizi e locale centrale termica con accesso da porzione di terrazzo antistante i predetti locali, con una superficie catastale di metri quadrati 140 (subalterno 11).

### ***L.15 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI***

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 36, particella n. 27

- subalterno 10, via Villafalletto n. 7/ter, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale metri quadrati 140, rendita euro 1.456,41
- subalterno 11, via Villafalletto n. 7/ter, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 5.5, superficie catastale totale metri quadrati 140, rendita euro 1.335,04

entrambi derivati dal subalterno 1 in forza di Variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione del 27 febbraio 2007 Pratica n. CN0073146

(n. 8954.1/2007) e da successiva Variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 14 agosto 2009 Pratica n. CN0287312 (n. 25146.1/2009).

Entrambe le entità immobiliari sono risultate intestate a XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Il subalterno 1 era stato originato da Variazione per ampliamento, variazione di toponomastica e variazione di classamento da D/8 a D/7 dell'11 settembre 2001 Pratica n. 272684 (n. 7636.1/2001); in precedenza l'entità immobiliare era individuata con la sola particella n. 27, non divisa in subalterni, denunciata in catasto il 15 luglio 1980 (Protocollo n. 856).

Le ultime planimetrie agli atti catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo a meno della mancata raffigurazione di un varco di comunicazione praticato, senza titolo abilitativo edilizio, lungo la parete di confine tra i due subalterni e di una partizione<sup>19</sup> del disimpegno del subalterno 10.

Per ottenere la conformità catastale l'aggiudicatario potrà provvedere, a sue spese, alla chiusura del suddetto varco di comunicazione e alla demolizione della partizione del citato disimpegno.

#### ***L.15 - COERENZE***

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari, individuate in un solo corpo con i subalterni 10 e 11, presentano le seguenti coerenze: soprassuolo bene comune non censibile subalterno 14 a più lati, bene comune non censibile subalterno 5 (vano scala) e bene comune non censibile subalterno 6 (vano scala).

---

<sup>19</sup> Mediante apposizione di un divisorio con porta.

### **L.15 - STATO LOCATIVO**

L'entità immobiliare è risultata nella disponibilità<sup>20</sup> della società HHH HHH S.p.A., con sede in Torino, codice fiscale HHHHHHHHHH, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo stipulato in data 27 settembre 2019, registrato in Mondovì il 27 settembre 2019 al numero 2714 serie 3T e rettificato in data 11 ottobre 2022.

Durata della locazione: anni 6+6 a decorrere dal 1° settembre 2019.

Canone annuale pattuito: euro 74.400,00 oltre IVA.

Per quanto riferito dalla Curatela, *il contratto prosegue non essendoci stata disdetta nei termini* con canone in fase di rideterminazione a seguito dell'alienazione del sottostante locale concessionario a terzi

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi, con conseguente applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

### **L.15 - DESCRIZIONE**

I locali fanno parte di un fabbricato adibito a concessionaria autoveicoli elevato in parte ad un piano, in parte a due piani fuori terra, caratterizzato da struttura portante in c.a. di tipo prefabbricato, tamponamenti in pannelli prefabbricati di cls e copertura in tegoloni di c.a.p. con manto di rivestimento in lamiera coibentata.

I due uffici in trattazione, ubicati sul fronte principale del fabbricato (sopra i locali della concessionaria) risultano tra loro comunicanti tramite un'apertura praticata in corrispondenza della parete divisoria intermedia,

---

<sup>20</sup> Unitamente all'unità immobiliare del piano terreno individuata con il subalterno 7 non più di proprietà della società in Procedura e, pertanto, non oggetto della presente relazione.

ed hanno accesso da due distinti vani scala collocati sui fronti est e ovest della costruzione e per quanto rilevato all'atto del sopralluogo possiedono le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile cm 300 circa;
- portoncini blindati;
- pavimentazione galleggiante;
- controsoffitti;
- serramenti interni in legno;
- serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera;
- terrazzo a loggia pavimentato in piastrelle di gres;
- bagno del sub 10 articolato in un locale antibagno con predisposizione doppio lavabo, un wc cieco con vaso ed un bagno cieco attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia;
- bagno cieco del sub 11 attrezzato con vaso, bidet, lavabo, doccia e vasca;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite ventilconvettori alimentati da due distinte caldaie a metano Ferroli e due distinti gruppi frigo Carrier alloggiati in altrettanti vani tecnici collocati alle due estremità del terrazzo;
- impianto telefonico/reti telematiche;
- impianto citofonico.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione.

### **L.15 - VALUTAZIONE**

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare e non trascurati i contenuti della Convezione urbanistica, lo scrivente ha individuato in €/mq 800,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale complessiva delle entità immobiliari.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 280 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 224.000,00$$

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 3% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento della regolarità catastale ed edilizia, con conseguente individuazione di un importo di €  $(224.000,00 \times 0,97) = \text{€ } 217.280,00$ .

In ultimo, considerato il rapporto locativo in corso, avuto riguardo al canone pattuito e alla durata residua di legge, lo scrivente ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione pari al 7,5%, pervenendo così ad una valutazione conclusiva di euro  $217.280,00 \times 0,925 = \text{euro } 200.984,00$ .

**E pertanto in conclusione, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 15, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in**

**€ 200.000,00**

**(euro duecentomila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

**CAPO G**  
**ENTITA' IMMOBILIARI**  
**IN COMUNE DI**  
**CUNEO - VIA G.B. BONGIOANNI**

**PREMESSA**

I due posti auto oggetto della presente trattazione sono ubicati all'interno del medesimo complesso immobiliare, risultando pertanto comuni alle stesse alcune informative che lo scrivente ritiene di potere trattare congiuntamente in quanto riferibili a tutte le entità immobiliari oggetto di trattazione.

Trattasi nello specifico dei seguenti capitoli:

- ubicazione del complesso immobiliare;
- individuazioni catastali generali;
- coerenze del complesso immobiliare;
- titoli di provenienza delle entità immobiliari;
- regolamento di Condominio;
- stato locativo;
- formalità pregiudizievoli da cancellare;
- situazione amministrativa ed urbanistica;
- descrizione;
- conformità degli impianti;
- IVA/Imposta di Registro;
- attestato di prestazione energetica (APE).

**INFORMATIVE COMUNI**  
**A TUTTI I LOTTI DEL CAPO "G"**

***G - UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE***

Comune di Cuneo - Corso Antonio Gramsci n.ri 19/A-19B-21/A-21/B-21/C - Via Giovanni Battista Bongioanni n. 46 - Via Pietro Gobetti n. 43.

***G - INDIVIDUAZIONI CATASTALI GENERALI***

Come si rileva dall'esame dell'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco dei subalterni acclusi alla presente relazione, i due posti auto coperti trattati nella presente relazione fanno parte di un fabbricato censito in Catasto Fabbricati al Foglio 82, particella n. 180 racchiudente, complessivamente:

- n. 12 posti auto coperti, individuati con i subalterni da 10 a 21;
  - n. 41 locali autorimessa, individuati con i subalterni da 22 a 62,
- oltre a n. 33 abitazioni con cantina pertinenziale, n. 6 uffici con cantina pertinenziale, n. 1 negozio con cantina pertinenziale e n. 2 magazzini, nonché beni comuni non censibili individuati con:
- il subalterno 1 (viabilità e parcheggi);
  - il subalterno 2 (corsia di manovra, rampa, disimpegni e intercapedini);
  - il subalterno 3 (verde e aiuola);
  - il subalterno 4 (piloty);
  - il subalterno 5 (vano scala A);
  - il subalterno 6 (vano scala B);

- il subalterno 7 (vano scala C);
- il subalterno 8 (vano scala D);
- il subalterno 9 (vano scala E).

Il corpo di fabbrica racchiudente le suddette entità immobiliari insiste su un terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 82, particella n. 180 di are 30.08, ente urbano senza reddito, derivante Tipo Mappale del 26 febbraio 1986 Pratica n. 17696 in atti dal 17 gennaio 2001 (n. 1576.1/1986) e da successivo Tipo Mappale del 23 agosto 2006 Pratica n. CN0173789 (numero 173789.1/2006) che ha soppresso la particella n. 116 di are 24.77.

Alla data dell'impianto meccanografico (13 dicembre 1977) il mappale numero 180 aveva una consistenza di are 5.31 e qualità di "fabbricato urbano da accertare".

Il tutto come risulta dalla documentazione catastale acclusa alla presente relazione.

#### ***G - COERENZE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE***

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il corpo di fabbrica e l'area di pertinenza, distinti in un solo corpo con la particella n. 180 del Foglio 82, presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: particella numero 678, strade e particella numero 168 del Foglio 82.

#### ***G - TITOLI DI PROVENIENZA DELLE ENTITA' IMMOBILIARI***

Come si rileva dall'esame dell'allegata certificazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura e da documentazione rinvenuta negli archivi societari, le entità immobiliari vennero realizzate su area risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati pervenuta alla società XXXXXX

XXXXX XXXXXXXX s.r.l. con sede in Ceva (CN) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pierangelo Martucci di Torino del 2 luglio 2002, repertorio numero 65728/19568, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 26 luglio 2002 ai numeri 6649/5054 e ai numeri 6650/5055.

E precisamente la società acquistò:

⇒ dalla P P P P P P P P S.p.A.<sup>21</sup> un “*bene immobile sito in Comune di Cuneo,*

*Via Giovanni Battista Bongioanni n. 44 e precisamente:*

*- fabbricato elevato a due piani fuori terra ad uso uffici, abitazione ed opifici, oltre un piano seminterrato con cortile interno di manovra ...*

*- al piano terreno (1° f.t.) verso via Gobetti e verso proprietà*

*Comunale: cortile di manovra e servizio, due locali ad uso verniciatura*

*di cui uno con forno, locale compressori, locale bruciatore e piccolo*

*locale ad uso ufficio oltre officina elettromeccanica con locale*

*tornitura; entrostante ed insistente il tutto a terreno di pertinenza*

*distinto in mappa terreni al foglio 82, con il mappale 116 di catastali*

*metri quadrati 2477 ... Dette unità immobiliari risultano censite al*

*Catasto Urbano come segue:*

*- Foglio 82, mappale 121 (centoventuno), sub. 4, Via Giovanni*

*Battista Bongioanni n. 44, piani S-T-1, zona censuaria 1, categoria*

*D/1 ...*

*- Foglio 82, mappale numero 121 (centoventuno), sub. 3, Via*

*Giovanni Battista Bongioanni n. 44, piani S-T, zona censuaria 1,*

*categoria A/3...*

*E' comunque compreso nella presente vendita l'intero immobile di*

---

<sup>21</sup> Sede legale in Boves (CN), codice fiscale P P P P P P P P P P.

*proprietà della parte venditrice in Cuneo Via Bongioanni n. 44 anche se la suddetta descrizione risultasse erronea o incompleta”;*

⇒ da QQQQ Gianmauro<sup>22</sup> (per ¼), da RRRRRRRR Maria Vittoria vedova QQQQ<sup>23</sup> (per ¼) e da SSSSSS Germano<sup>24</sup> (per 2/4) un “bene immobile sito in Comune di Cuneo, via Piero Gobetti n. 39 e precisamente:

*basso fabbricato elevato a un solo piano fuori terra ... insistente ed entrostante il tutto a terreno di pertinenza distinto in mappa terreni al foglio 82 con il mappale 180 della superficie catastale di metri quadrati 531 ... censita al Catasto Urbano con i seguenti dati:*

*Foglio 82 mappale n.ro 180, piano T, zona censuaria I, categoria D/7*

...

*E’ comunque compreso nella presente vendita l’intero immobile di proprietà della parte venditrice in Cuneo Via Gobetti n.ro 39 anche se la suddetta descrizione risultasse erronea o incompleta”.*

La società acquirente, oggi in liquidazione giudiziale, dichiarò di “conoscere ed accettare per sé ed aventi causa i titoli di provenienza [ai soggetti venditori] e la convenzione stipulata tra il Comune di Cuneo e la società ‘PPPPPPP S.P.A.’ per la rilocalizzazione produttiva ai sensi dell’art. 53 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche e integrazioni, con atto a rogito Notaio Ivo Grosso di Cuneo in data 28 dicembre 2001 N. 72215/12211 di Repertorio, registrato a Cuneo in data 9 gennaio 2002 al n. 52, serie I<sup>25</sup>, nonché tutte le clausole, condizioni, riserve di proprietà e quant’altro in essi contenuto”.

---

<sup>22</sup> QQQQ, 20 agosto 1950.

<sup>23</sup> RRRRRRRR (RR), 3 marzo 1919.

<sup>24</sup> SSSSSS (SS), 23 agosto 1928.

<sup>25</sup> Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 14 gennaio 2002 ai numeri 430/373.

Come già indicato al capitolo “Individuazioni catastali generali” che precede, il mappale n. 116 venne soppresso e unito al mappale n. 180 di are 5.31, che di conseguenza incrementò la superficie ad are 30.08.

Inoltre gli identificativi Catasto Fabbricati Foglio 82 n. 121 sub 4, Foglio 82 n. 121 sub 3 e Foglio 82 n. 180 vennero soppressi con Variazione per demolizione totale e ricostruzione del 2 novembre 2006 Pratica numero CN0241581 (n. 50918.1/2006).

Con successivo atto a rogito Notaio Massimo Tofoni di Milano del 23 dicembre 2019, repertorio numero 72027/16717, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 21 gennaio 2020 ai numeri 757/620, la società si trasformò nuovamente in s.r.l. e trasferì la sede legale da Ceva (CN) - Via XX Settembre n. 21 a Torino - Via Gioberti n. 16.

Il Tribunale di Torino ha infine dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione con sede in Torino - Via Gioberti n. 16, codice fiscale XXXXXXXXXX con Sentenza depositata in data 30 settembre 2024.

#### ***G - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO***

Dalla certificazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, si rileva che il regolamento di condominio dello stabile di cui fanno parte i due posti auto in trattazione, denominato “Complesso residenziale Viale Gramsci”, venne depositato con atto a rogito Notaio Vincenzo Pitino di Carrù in data 14 aprile 2008, repertorio numero 6310/3291, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 9 maggio 2008 ai numeri 5035/3967.

Una copia del regolamento è stata trasmessa dall'Amministratore del Condominio il quale, con messaggio di posta elettronica del 13 maggio 2025 ha altresì comunicato l'importo delle spese ordinarie di gestione riferibili ai due posti auto in esame.

#### ***G - STATO LOCATIVO***

Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato stipulati dalla società in Procedura e riferiti alle entità immobiliari trattate al presente Capo G.

Con messaggio di posta elettronica certificata del 29 aprile 2025 l'Ufficio interpellato ha fornito riscontro alla richiesta, segnalando l'esistenza di contratti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Mondovì negli anni dal 2005 al 2024, oltre a contratti relativi a "terreni" registrati presso gli Uffici Territoriali di Cuneo (nell'anno 2006) e di Saluzzo (nell'anno 2005).

In relazione ai contenuti della Certificazione notarile prodotta dal Notaio incaricato dalla Procedura, è stata rivolta specifica richiesta al solo Ufficio Territoriale di Mondovì ottenendo copia di contratti riferiti ad entità immobiliari in comune di Ceva (CN) già trattate nel primo stralcio di perizia oltreché alle entità immobiliari in comune di Cuneo oggetto del Capo F della presente relazione.

#### ***G - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE***

Sulla scorta di quanto indicato nell'allegata certificazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura in data 4 marzo 2025 e delle risultanze

di ispezione ipotecaria aggiornata al 22 aprile 2026, le entità immobiliari risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, che verranno cancellate dalla Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

**1) Iscrizione numeri 2799/255 del 24 marzo 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione** per complessivi euro 1.285.551,60 (capitale euro 642.775,80), derivante da ruolo n. 2307/3723 del 23 marzo 2023, a favore di EEEEEEE EEE EEEEEEE-EEEEEE, con sede in Roma, codice fiscale EEEEEEEEE, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX SpA in liquidazione, con sede in Ceva (CN), codice fiscale XXXXXXXXXX.

**2) Iscrizione numeri 3220/294 del 4 aprile 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione** per complessivi euro 706.708,98 (capitale euro 353.354,49), derivante da ruolo e avviso di accertamento n. 10187/11023 del 3 aprile 2023, a favore di EEEEEEE EEE EEEEEEE-EEEEEE, con sede in Roma, codice fiscale EEEEEEEEE, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

**3) Iscrizione numeri 9788/879 del 18 ottobre 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione** per complessivi euro 823.599,20 (capitale euro 411.799,60), derivante da ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento n. 10555/11023 del 16 ottobre 2023, a favore di EEEEEEE EEE EEEEEEE-EEEEEE, con sede in Roma, codice fiscale EEEEEEEEE, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

**4) Trascrizione numeri 6682/5513 del 7 luglio 2025 di sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale** n. 270/2024 emessa dal Tribunale

di Torino il 30 settembre 2024, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale della XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

#### **G - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA**

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dallo scrivente, l'incaricato dell'Archivio Edilizio della Città di Cuneo ha messo a disposizione documentazione:

- ✚ Concessione Edilizia n. 594 del 13 novembre 2002 (Pratica numero 2002/1245-C) per la “*demolizione di edificio esistente*”, rilasciata a fronte della domanda Protocollo n. 57449 del 4 novembre 2002, con lavori iniziati in data 7 marzo 2003 (denuncia di inizio lavori Protocollo n. 12504);
- ✚ Concessione Edilizia n. 15 del 15 gennaio 2003 (Pratica numero 2002/205-C) per la “*costruzione di edificio residenziale*”, a fronte della domanda<sup>26</sup> Prot. n. 12102 del 5 marzo 2002, con lavori iniziati in data 14 gennaio 2004 (denuncia di inizio lavori Prot. n. 2137);
- ✚ Permesso di Costruire in Variante n. 428 del 27 dicembre 2006 (Pratica numero 2005/526-P) per “*variante a Concessione Edilizia n. 15/03*”, rilasciato a fronte della domanda Prot. n. 27351 del 18 maggio 2005;
- ✚ Comunicazione di ultimazione lavori Prot. n. 70287 del 29 dicembre 2006;

---

<sup>26</sup> Inoltrata dalla dante causa società PPPPPPPP S.p.A., con richiesta di volturazione inoltrata dalla XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A. in data 22 luglio 2002 (Prot. n. 39813 del 23 luglio 2002).

✚ Agibilità risultante da documento Prot. n. 68910 dell'11 dicembre 2008 a firma del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio - Urbanistica della Città di Cuneo portante constatazione che *“la documentazione prodotta [relativamente al fabbricato realizzato in forza di C.E. n. 15/03 e successiva Variante n. 428/06] risulta completa ed esaustiva e pertanto si considera in possesso dei requisiti necessari all'Agibilità”*.

Dall'esame della documentazione si è rilevato che, a scomputo totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio della Concessione Edilizia n. 15/03, la società oggi in liquidazione giudiziale si impegnò alla *“sistemazione ad area verde del campo di calcio esistente nel quartiere Donatello del Comune di CUNEO tra le Vie G.B. Bongioanni - Riberi - Gobetti”*, nonché alla *“realizzazione di un nuovo spogliatoio e servizi igienici a servizio del campo sportivo esistente sito in Comune di CUNEO, Via Bertolino”*. Per il rilascio delle concessioni edilizie relative alle opere a scomputo venne stipulato l'atto di impegno a rogito Notaio Giovanni Maccagno di Mondovì del 5 giugno 2003, repertorio 89074/27608, registrato in Mondovì il 6 giugno 2003 al numero 1165 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 10 giugno 2003 ai numeri 6030/4597, con il quale la Società si impegnò:

- 1) alla sistemazione dell'area verde del campo di calcio completamente attrezzata prima della presentazione della richiesta di abitabilità del complesso residenziale di cui alla Concessione Edilizia n. 15/03;
- 2) alla realizzazione delle opere previste nel progetto per la

realizzazione del nuovo spogliatoio con obbligo della consegna del fabbricato medesimo agibile in tutte le sue parti entro la data del 30 ottobre 2003.

In relazione a quanto sopra riferito, presso l'Archivio Edilizio comunale sono stati rinvenuti:

- la Concessione edilizia gratuita n. 265 del 25 giugno 2003, rilasciata per *“demolizione di manufatto di proprietà comunale su terreno sito in Cuneo, Via Bongioanni – Riberi – Gobetti”*, catastalmente distinto al Foglio 82, mappale n. 168;
- la Concessione edilizia gratuita n. 266 del 25 giugno 2003, rilasciata per *“realizzazione di nuovo spogliatoio e servizi igienici a servizio del campo sportivo esistente in Cuneo, via Bertolino, a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti per la concessione edilizia n. 15/2003”*, su terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 82, mappali numeri 168 e 184;
- la Concessione edilizia gratuita n. 267 del 25 giugno 2003, rilasciata per *“sistemazione ad area verde del campo sportivo esistente nel quartiere Donatello fra le Vie Bongioanni - Riberi - Gobetti, a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti per la concessione edilizia n. 15/2003”*, su terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 82, mappali numeri 168 e 184.

Si evidenzia infine che con atto a rogito Notaio Giovanni Maccagni datato 4 dicembre 2006, repertorio numero 111227/34487, registrato in Mondovì il 7 dicembre 2006 al numero 1581 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 27 dicembre 2006 ai numeri 13633/10093, la società oggi in liquidazione giudiziale sottopose *“ad*

*asservimento all'uso pubblico, in favore del Comune di Cuneo, l'area a parcheggio esterna, debitamente pavimentata ed accessibile dalla strada, per una superficie di mq. 607 (seicentosette) pari all'82% di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) direzionale commerciale corrispondente ad una porzione del terreno sito in comune di Cuneo, censito in Catasto Terreni al Foglio 82 mappale 180".*

In relazione a quanto sopra rappresentato, la situazione rilevata all'atto dei sopralluoghi è risultata sostanzialmente conforme a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi.

Come si rileva dai contenuti dell'allegata interrogazione urbanistica, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Cuneo le entità immobiliari ricadono in zona "TC2 - TC2a - Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali" di cui all'articolo 40 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica l'entità immobiliare ricade in "Classe 1" in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

#### **G - DESCRIZIONE**

Le entità immobiliari sono ubicate in zona periferica del comune di Cuneo che l'OMI individua con la sigla "D9" e con la denominazione "Quartiere Donatello ed area commerciale relativa a Via Cascina Colombaro", indicando la destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile. L'ambito, collocato a sud galleria "Cittadina", è attraversato da Corso Nizza-Corso Francia (per i collegamenti lungo l'asse

nord-sud) e da Corso Antonio Gramsci-Via Tiziano Vecellio-Via Don Minzoni (per i collegamenti lungo l'asse est-ovest) ed è prossimo agli uffici locali dell'Asl e dell'Arpa.

I due posti auto sono collocati al piano interrato di un fabbricato a destinazione residenziale e terziaria elevato a quattro piani fuori terra oltre piani interrato e sottotetto, con entità immobiliari servite da n. 5 vani scala con ascensore distinti con le lettere A-B-C-D-E nel regolamento condominiale. Il corpo di fabbrica, racchiuso tra Corso Gramsci, Via G.B. Bongioanni e Via P. Gobetti, venne realizzato nella prima decade degli anni Duemila con struttura portante in c.a. e possiede solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura a cassa-vuota, rivestimenti ad intonaco e lastre di materiale ceramico, e con coperture a falde.

L'accesso al piano autorimesse/posti auto avviene dalla pubblica via (Via Bongioanni) percorrendo una rampa carraia scoperta al fondo della quale trovano collocazione due portoni carrai automatizzati che delimitano l'ingresso alla corsia di manovra comune.

Il tutto come da documentazione fotografica acclusa in allegato, che costituisce parte integrante dell'elaborato tecnico-estimativo.

#### ***G - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)***

Gli impianti di dotazione delle entità immobiliari vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

#### ***G - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO***

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita delle entità immobiliari, lo scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore

vorrà assumere.

#### ***G - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)***

Le entità immobiliari appartengono ad una categoria di immobili che non necessita della predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

▯▯▯▯▯▯

Completata la sezione generale, richiamando le considerazioni esposte nella sezione introduttiva della presente relazione, si procede di seguito a specifica trattazione per ognuna delle due entità immobiliari riconducibili alla società in liquidazione.

### **LOTTO N. 16**

#### ***L.16 - UBICAZIONE***

Comune di Cuneo - Via Giovanni Battista Bongioanni n. 46 - Piano interrato.

#### ***L.16 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA***

Posto auto coperto con superficie catastale di metri quadrati 13.

#### ***L.16 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI***

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 82, particella n. 180 subalterno 14, via Giovanni Battista Bongioanni n. 46, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 12, superficie catastale metri quadrati 13, rendita euro 26,03

in forza di Variazione per demolizione totale e ricostruzione datata 2 novembre 2006 Pratica n. CN0241581 (n. 50918.1/2006) e di successiva Variazione di toponomastica del 18 aprile 2024 Pratica n. CN0074665 (n. 74665.1/2024) ed è intestata a XXXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1. L'ultima planimetria agli atti catastali rappresenta correttamente lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

#### ***L.16 - COERENZE***

Con riferimento all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale acclusi alla presente relazione, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno "14" e con la sigla "P3", presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 2 (corsia di manovra), posto auto subalterno 15 (interno P4), terrapieno sotto Via G.B. Bongioanni e posto auto subalterno 13 (interno P2).

#### ***L.16 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI***

In base alle tabelle millesimali allegata al Regolamento di Condominio, all'entità immobiliare, individuata con la sigla "P3" e con il numero "83" nella pianta del piano sotterraneo, competono:

- una quota di 0,90/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella millesimale n. 1 delle proprietà);
- una quota di 6,56/1000 di concorso alle spese relative alla rampa di accesso e alle corsie ed area di manovra (Tabella n. 2/B);

- una quota di 168,62/1000 di concorso alle spese di riparazione e ricostruzione della porzione di lastrico solare detenuta in uso esclusivo dal lotto C/2 (Tabella n. 4/C).

Con riferimento a quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio all'interno del quale è ubicato l'immobile in esame, le spese di gestione ordinaria ammontano mediamente a circa 30,00 euro.

#### ***L.16 - STATO LOCATIVO***

L'entità immobiliare è nella disponibilità della società in Procedura e pertanto, ai fini estimativi, il lotto immobiliare verrà considerato libero da vincoli locativi.

#### ***L.16 - DESCRIZIONE***

Il posto auto ha pianta rettangolare con dimensioni utili pari ai circa cm 465x243 con altezza utile di cm 235 circa ed è identificato in loco con il numero "3" e con strisce gialle tracciati su pavimentazione in battuto di cls.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione.

#### ***L.16 - VALUTAZIONE***

Richiamando il criterio e il metodo estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 3.000,00 il valore a corpo del posto auto in esame.

**E pertanto, con valutazione da intendersi a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità**

**immobiliare individuata come LOTTO N. 16, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in**

**€ 3.000,00**

**(euro tremila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

## **LOTTO N. 17**

### ***L.17 - UBICAZIONE***

Comune di Cuneo - Via Giovanni Battista Bongioanni n. 46 - Piano interrato.

### ***L.17 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA***

Posto auto coperto con superficie catastale di metri quadrati 13.

### ***L.17 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI***

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 82, particella n. 180 subalterno 15, via Giovanni Battista Bongioanni n. 46, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 12, superficie catastale metri quadrati 13, rendita euro 26,03

in forza di Variazione per demolizione totale e ricostruzione datata 2 novembre 2006 Pratica n. CN0241581 (n. 50918.1/2006) e di successiva Variazione di toponomastica del 18 aprile 2024 Pratica n. CN0074667

(n. 74667.1/2024) ed è intestata a XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L'ultima planimetria agli atti catastali rappresenta correttamente lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

#### ***L.17 - COERENZE***

Con riferimento all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale acclusi alla presente relazione, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno "15" e con la sigla "P4", presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 2 (corsia di manovra), posto auto subalterno 16 (interno P5), terrapieno sotto Via G.B. Bongioanni e posto auto subalterno 14 (interno P3).

#### ***L.17 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI***

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, all'entità immobiliare, individuata con la sigla "P4" e con il numero "82" nella pianta del piano sotterraneo, competono:

- una quota di 0,90/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella millesimale n. 1 delle proprietà);
- una quota di 6,56/1000 di concorso alle spese relative alla rampa di accesso e alle corsie ed area di manovra (Tabella n. 2/B);
- una quota di 168,62/1000 di concorso alle spese di riparazione e ricostruzione della porzione di lastrico solare detenuta in uso esclusivo dal lotto C/2 (Tabella n. 4/C).

Con riferimento a quanto comunicato dall'Amministratore di Condominio all'interno del quale è ubicato l'immobile in esame, le spese di gestione ordinaria ammontano mediamente a circa 30,00 euro.

#### ***L.17 - STATO LOCATIVO***

L'entità immobiliare è nella disponibilità della società in Procedura e pertanto, ai fini estimativi, il lotto immobiliare verrà considerato libero da vincoli locativi.

#### ***L.17 - DESCRIZIONE***

Il posto auto ha pianta rettangolare con dimensioni utili pari a circa cm 465x243 con altezza utile di cm 235 circa ed è identificato in loco con il numero "4" e con strisce tracciate, con vernice di colore giallo, su pavimentazione in battuto di cls.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione.

#### ***L.17 - VALUTAZIONE***

Richiamando il criterio e il metodo estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 3.000,00 il valore a corpo del posto auto in esame.

**E pertanto, con valutazione da intendersi a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 17, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in**

**€ 3.000,00**  
**(euro tremila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

**ALLEGATI:**

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Certificazione notarile e Schede n.ri 6-7.
- Duplo trascrizione sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate.

**CAPO F - Cuneo Vie Villafalletto/Motorizzazione**

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Visure Catasto Fabbricati.
- Visure Catasto Terreni.
- Copia dei titoli di provenienza.
- Copia dei contratti di locazione.
- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.

**CAPO G - Cuneo Via Bongioanni**

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Visure Catasto Fabbricati.

- Visure Catasto Terreni.
- Copia del titolo di provenienza.
- Documentazione ricevuta da Amministratore di Condominio.
- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 22 aprile 2026

Il Perito