

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 6/2026

FB ENGINEERING S.R.L. (CF 01472400058)

LOTTO UNICO

Beni per la quota di 1/1:

Comune di Fossano (CN)

Foglio 48, part. 358 Sub.2, cat. D/7

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Giudice Delegato dott. Dott.ssa Elisa Giordana

Curatore Dott.ssa Roberta Bonaudi

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**

Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313

Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96

Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014 n. ICK/SC002 VIPRO/0093-216

c.f.RDAGRG872B201470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,
telefono 0172.74.08.31 cellulare 348.26.58.630,

email: ariaudo@geostudiost.com

giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano li, 20/04/2026

LOTTO UNICO



INTRODUZIONE

Premessa:

Il sottoscritto ARIAUDO geometra Giorgio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2313, Consulente Tecnico del Tribunale di Cuneo iscritto in elenco al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 n. ICK/SC002 VIPRO/0093-216, con studio in Savigliano (CN), Via Trento n. 48 (tel. 0172 – 740831), a seguito dell'incarico ricevuto previo visto agli atti in data 23.02.2026, dal Giudice Delegato (Dott.ssa Roberta Bonaudi), è stato autorizzato alla stima dei beni della procedura di Liquidazione Giudiziale N. 6/2026.

Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, con sopralluoghi agli immobili in data 25/03/2026, riferisce di seguito la propria valutazione elaborando una relazione di stima così composta:

INDICE:

- 1 - Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
- 2 - Descrizione sommaria
- 3 - Stato di possesso
- 4 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura
 - 4.2.1 - Iscrizioni
 - 4.2.2 - Pignoramenti
 - 4.2.3 - Altre trascrizioni
 - 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
 - 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
 - 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre informazioni
- 6 - Attuali e precedenti proprietari
 - 6.1 - Attuali proprietari
 - 6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica
- 9 - Consistenze
- 10 - Caratteristiche descrittive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 - Criterio di Stima
 - 11.2 - Fonti di informazione
 - 11.3 - Valutazione proprietà
 - 11.4 - Valutazione complessiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:



Proprietà per la quota di 1/1 di porzione di capannone artigianale disposto su unico piano fuori terra.
Le U.I. sono situate in zona periferica del Comune di Fossano (CN), più precisamente in Strada del Santuario n. 114.

Identificativo a catasto terreni:

- Comune di Fossano (CN):
- Intestazione:
 - Ente Urbano
 - **Foglio 48, part. 358, di 7 are 5 ca (705 mq)**

Identificato a catasto fabbricati:

- Comune di Fossano (CN):
Foglio 48, part. 358 Sub.2, cat. D/7, R.C. 1.988,00 €, Strada del Santuario, piano T.
(*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2016 Pratica n. CN0202378 in atti dal 06/12/2016*)

Intestazione:

1. FB ENGINEERING S.R.L. (CF 01472400058) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Georeferenziazione immobili:

Latitudine: 44.56523480456493

Longitudine: 7.710194885730744

Classe sismica:

zona sismica 3 (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

zona climatica E, Gradi-giorno 2637

Attestato di prestazione energetica:

Attestato n. 2020 1074850017 valido fino al 06/05/2030 Classe Energetica “G”;

Nel dettaglio:

Lotto costituito da porzione di capannone artigianale di più ampie dimensioni, disposto su unico piano fuori terra con annessa area esterna privata, il tutto accessibile direttamente da Strada del Santuario.

Il capannone presenta struttura portante in C.A. prefabbricato con tamponamenti in CLS e tetto a doppia falda con copponi in CAP e copertura in lamiera grecata. Internamente presenta pavimentazione principalmente in battuto CLS e serramenti in ferro a vetro singolo. L'area esterna invece risulta essere in parte asfaltata e in parte a verde/ghiaia.

Nel dettaglio, l'unità risulta così composta e distribuita:

- A piano terra presente unico ampio locale laboratorio a tutta altezza accessibile direttamente da Strada del Santuario tramite accesso pedonale e carrabile; detto locale è messo in comunicazione diretta con la porzione di capannone confinante (mapp. 341) attraverso l'apertura di un varco nella muratura. Sempre all'interno del capannone è presente una porzione realizzata in muratura contenente uno spogliatoio con servizi igienici, ingresso e zona uffici con ulteriore Wc accessibili sia internamente che esternamente da area privata. Al di sopra della zona uffici e spogliatoi, raggiungibile con scala in ferro è presente una zona soppalcata utilizzata a deposito. Esternamente è presente un'area cortilizia privata recintata con muretto in cemento e ringhiera in ferro con cancello carrabile accessibile direttamente da Strada del Santuario.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Inquadramento territoriale

Il Comune di Fossano, in provincia di Cuneo, rappresenta un centro urbano di riferimento per il territorio del basso Piemonte, con vocazione mista residenziale, agricola e produttiva, supportata da una buona dotazione infrastrutturale e da collegamenti efficienti con i principali poli economici regionali.

L'immobile sito in Strada del Santuario n. 114 è ubicato in ambito periferico rispetto al centro abitato, in un contesto caratterizzato da insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva, artigianale e agricola. L'area risulta funzionalmente idonea all'insediamento di attività produttive e logistiche, con adeguato livello di accessibilità e compatibilità urbanistica.

Dotazione di servizi

La zona presenta una dotazione di servizi essenziali principalmente concentrati nel vicino centro urbano di Fossano, raggiungibile in tempi contenuti. In particolare risultano disponibili:

- esercizi commerciali e strutture della media distribuzione;
- istituti di credito, uffici postali e servizi amministrativi;
- attività di ristorazione e servizi per le imprese.

Sono inoltre presenti, nel territorio comunale:

- istituti scolastici di vario grado;
- servizi sanitari di base e presidi ambulatoriali.

Nell'immediato intorno dell'immobile la presenza di servizi è limitata, coerentemente con la destinazione produttiva dell'area.

Caratteristiche del contesto edilizio

Il contesto in cui è inserito l'immobile è caratterizzato da:

- capannoni industriali e artigianali;
- strutture produttive e depositi;
- fabbricati rurali e pertinenze agricole.

L'edificato si presenta eterogeneo per epoca costruttiva e tipologia, con prevalenza di immobili funzionali alle attività produttive e logistiche.

La zona è connotata da:

- bassa densità edilizia;
- limitata presenza residenziale;
- buona accessibilità per mezzi pesanti.

Il livello di rumorosità e traffico è coerente con la destinazione d'uso produttiva.

Accessibilità e collegamenti

Viabilità locale: accesso diretto tramite viabilità secondaria idonea al traffico veicolare ordinario e commerciale;

Collegamenti principali: buona connessione con la rete stradale provinciale e con le direttrici verso Cuneo e Torino;

Rete autostradale: casello di Fossano sulla Autostrada A6 Torino-Savona facilmente raggiungibile;

Trasporto ferroviario: stazione ferroviaria di Fossano a breve distanza, utile sia per trasporto passeggeri che merci.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità risultava occupata dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] mediante Contratto di Affitto di Azienda sottoscritto in data 05/12/2025 con Atto a rogito Notaio Mariagrazia Araniti rep. 17761 racc. 14648, Registrato a Cuneo il 11/12/2025 al n.24760.

Il Contratto prevede che la società FB ENGINEERING S.R.L. conceda la propria azienda, costituita dai beni materiali ed immateriali, alla società [REDACTED], includendo pertanto l'immobile di proprietà della società "Fb Engineering Srl" sito nel Comune di Fossano, Frazione Cussanio, Strada del Santuario snc, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 358, subalterno 2, categoria D/7, ovvero dove viene svolta l'attività.

L'affitto dell'Azienda ha durata di 12 mesi decorrenti dalla Data di Efficacia (09/12/2025) prorogabili della medesima durata salvo disdetta da comunicarsi almeno trenta giorni prima della scadenza.

A titolo di canone di affitto dell'Azienda [REDACTED] si obbliga a versare a **Fb Engineering srl**, per ogni mese o frazione di mese della durata dell'affitto, il canone di euro 2.600,00 (duemilaseicento/00), oltre all'iva (sulla base dell'aliquota di legge).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuno

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso:

1)Trascritta a Cuneo ai n. reg. generale: 10568; reg. particolare: 7902 del 18/10/2004

Atto Notarile Pubblico – Permuta

Rep 239762 del 12.10.2004 rogante Notaio Siffredi Alberto

Soggetto Favore :

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
relativamente alla U.N. n. 2 per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA
[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] relativamente alla U.N.
n. 3 per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA

Soggetto Contro:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] relativamente alla U.N.
n. 1 per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA
[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
relativamente alla U.N. n. 4 per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA

Unità negoziale n.1: (*)

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	-	T	48	58	-	T	77 are	Strada del Santuario

Unità negoziale n.2:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	-	T	48	314	-	T	20 are 85 centiare	Strada del Santuario
Fossano	-	T	48	317	-	T	16 are 15 centiare	Strada del Santuario

Unità negoziale n.3: (*)

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	-	T	48	58	-	T	77 are	Strada del Santuario

Unità negoziale n.4:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	-	T	48	314	-	T	20 are 85 centiare	Strada del Santuario
Fossano	-	T	48	317	-	T	16 are 15 centiare	Strada del Santuario

Sezione D - Ulteriori informazioni

LE SOCIETA' [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] E [REDACTED]
[REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED], COME SOVRA RAPPRESENTATE SI CONCEDONO
RECIPROCAMENTE IL DIRITTO DI REALIZZARE UN TERRAPIENO RIALZATO CONTRO IL
SUDDETTO MURETTO ERIGENDO, PER L'UTILIZZO DELLE RISPETTIVE PROPRIETA' IN
RELAZIONE ALLE NECESSITA' FUTURE, NONCHE' LA FACOLTA' DI INSTALLARE TUBAZIONI DI
RACCOLTA E SCARICO ACQUE METEORICHE E TUBAZIONI DI ADDUZIONE ACQUA, GAS,
ENERGIAELETTRICA E SIMILI, IL TUTTO IN DEROGA AI LIMITI LEGALI RISPETTO ALLE LORO
CONFINANTI PROPRIETA'.

(*) Storia Catastale

Dagli identificativi catastali di cui sopra sono intercorse le seguenti variazioni:

- Tipo Mappale del 22/07/2008 Pratica n. CN0256155 in atti dal 22/07/2008 (n. 256155.1/2008): viene **generato il mappale 358**, Ente Urbano di 383 mq
- Tipo Mappale del 26/09/2008 Pratica n. CN0306636 in atti dal 26/09/2008 (n. 306636.2/2008): viene annesso il mappale 361, il mappale 358 Ente Urbano acquisisce nuova superficie, nuova consistenza 705 mq

2)Trascritta a Cuneo ai n. reg. generale: 4037; reg. particolare: 3179 del 14/04/2008

Atto Notarile Pubblico – Convenzione Edilizia

Rep 269361/36132 del 02.04.2008 rogante Notaio Siffredi Alberto

Soggetto Favore :

COMUNE DI FOSSANO con sede a Fossano (CN) C.F. 00214810046 relativamente alla U.N. n. 1
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Soggetto Contro:

AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/
CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S.P.A. con sede a Roma (RM) C.F. 01122141003 relativamente
alla U.N. n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1: (*)

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	-	T	48	57	-	T	71 are 80 centiare	-
Fossano	-	T	48	58	-	T	77 are	-

Sezione D - Ulteriori informazioni

SI E' PREMESSO CHE A) LA SOCIETA' "AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/ CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S.P.A." CORRENTE IN ROMA E' PROPRIETARIA DEI TERRENI SITI IN COMUNE DI FOSSANO A LATO DELLA STRADA DEL SANTUARIO, DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 14.880 M², PER LA CUI CONFINAZIONE LE PARTI FANNO RIFERIMENTO ALLE RISULTANZE DELLE MAPPE CATASTALI. I TERRENI DI CUI SOPRA SONO PERVENUTI IN PROPRIETA' ALLA "AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/ CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S.P.A." IN FORZA DI ATTO DI VENDITA RICEVUTO DAL NOTAIO IVO GROSSO REPERTORIO 78333/15400 IN DATA 4 OTTOBRE 2006, DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO A CUNEO IN DATA 9 OTTOBRE 2006 AI NN. 7745/10384, LA QUALE SOCIETA' PROPRIETARIA HA SOTTOSCRITTO CON LA SOCIETA' [REDACTED] CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA GIUSTA CONTRATTO N. AL / 306113075 IN DATA 4 OTTOBRE 2006, DEBITAMENTE REGISTRATO.

(*) Storia Catastale

Dagli identificativi catastali di cui sopra sono intercorse le seguenti variazioni:

- Tipo Mappale del 22/07/2008 Pratica n. CN0256155 in atti dal 22/07/2008 (n. 256155.1/2008): viene **generato il mappale 358**, Ente Urbano di 383 mq

- Tipo Mappale del 26/09/2008 Pratica n. CN0306636 inatti dal 26/09/2008 (n. 306636.2/2008): viene annesso il mappale 361, il mappale 358 Ente Urbano acquisisce nuova superficie, nuova consistenza 705 mq

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti)

4.2.1 – Iscrizioni pregiudizievoli (da cancellare):

1) Iscritta a Cuneo ai n. reg. generale: 6255; reg. particolare: 771 del 10.06.2022

Atto Notarile Pubblico - Ipoteca Volontaria

rep 295312/54930 del 27/05/2022 notaio Siffredi Alberto

Soggetto a Favore: CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA con sede a Fossano (CN) c.f. 00166910042 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 e all'unità negoziale n.2 per il diritto di Proprietà (quota non definita all'interno del documento, trattasi di ENTE COMUNE)

Soggetto contro: FB ENGINEERING S.R.L. con sede a Genola (CN) c.f. 01472400058 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1 e all'unità negoziale n.2 per il diritto di Proprietà (quota non definita all'interno del documento, trattasi di ENTE COMUNE)

Importo totale: 225.000,00 Euro

Importo capitale: 150.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	-	F	48	358	2	D/7	-	-
Fossano	-	T	48	358	-	EU	70 are 5 centiare	

Unità negoziale n.2:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	-	T	48	334	-	E	30 are 76 centiare	-

4.2.2 Pignoramenti/Trascrizione sentenza liquidazione:

Trascritta a Cuneo ai n. reg. generale: 2793; reg. particolare: 2282 del 25/03/2026

Atto Giudiziario Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale Tribunale di Cuneo del 11.02.2026 rep. n. 10/2026

Soggetto Favore :

relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: FB ENGINEERING S.R.L. con sede a Genola (CN) c.f. 01472400058 relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	-	F	48	358	2	D/7	-	-

Sezione D - Ulteriori informazioni

RELATIVAMENTE AL QUADRO B SI PRECISA CHE LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2026 GRAVA SU TUTTE LE PERTINENZE E LE ACCESSIONI, ENTI COMUNI, ARE E URBANE. SI RICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO AI SENSI DELL'ART 146 DE L DPR

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia visionata e recuperata nell'archivio comunale, meglio descritte nel capitolo 7 che segue, il sottoscritto ha rilevato alcune irregolarità edilizie regolarizzabili tramite la presentazione di pratica edilizia in sanatoria per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e/o ripristino stato dei luoghi; nel dettaglio:

- Rispetto il Permesso di Costruire n.2007/159 V1 è presente un varco nella muratura nord del fabbricato che permette il collegamento diretto la porzione di capannone sita al mapp. 341. Inoltre il solaio soprastante alla zona uffici/spogliatoi viene attualmente utilizzata a deposito raggiungibile con scala in ferro ancorata alla muratura e all'interno del cortile privato sono presenti un piccolo container ed un piccolo deposito in lamiera. Ad eccezione dell'apertura nella muratura, le restanti opere devono essere ripristinate attraverso la rimozione della scala, del container e del deposito.

Oneri professionali stimati :	€ 3.000,00
Oneri regolarizzazione totali stimati:	€ 1.000,00
Costi di ripristino:	€ 2.000,00
(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine espresse, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Ogni pratica edilizia, qualunque essa sia, sarà da concordarsi con i tecnici comunali preposti che daranno indicazione precisa sui termini di ammissione delle istanze con l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, dopo l'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni:

Non vi sono irregolarità a catasto terreni.

Oneri catastali totali stimati: € 0
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

Catasto Fabbricati:

Si segnala che catastalmente non è rappresentato il varco di collegamento con il mapp. 341, la variazione non pregiudica la commerciabilità del bene, in quanto la difformità non pregiudica in modo significativo la rendita dell'immobile. La pratica catastale docfa sarà comunque necessaria a completamento della pratica di regolarizzazione edilizia.

Oneri catastali totali stimati per variazione catastale: € 1.200,00
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

5. ALTRE INFORMAZIONI:

- Si segnala che parte degli impianti (tubazione metano ed elettrico nonché idraulico) attraversano il cortile privato del mappale 358 e conducono in parte al fabbricato in oggetto, ma anche al fabbricato 341, per cui è possibile che in alcuni punti siano condivisi con la proprietà, ma non è stato possibile approfondire in quanto impianti sotto traccia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

FB ENGINEERING S.R.L. con sede in GENOLA (CN) c.f. 01472400058 quota di Proprietà 1/1
Tramite i seguenti titoli di provenienza:

Trascritta a Cuneo ai n. reg. generale: 6235; reg. particolare: 4949 del 10/06/2022

Atto di Compravendita rep. 295310/54929 rogante Notaio Siffredi Alberto, in Fossano

Soggetto Favore: FB ENGINEERING S.R.L. con sede a Genola (CN) c.f. 01472400058 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 e all'unità negoziale n.2 per il diritto di Proprietà (quota non definita all'interno del documento, trattasi di ENTE COMUNE)

Contro: ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. con sede a Roma (RM) c.f. 02820100580 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 e all'unità negoziale n.2 per il diritto di Proprietà (quota non definita all'interno del documento, trattasi di ENTE COMUNE)

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	-	F	48	358	2	D/7	-	Strada del Santuario
Fossano	-	T	48	358	-	EU	70 are 5 centiare	-

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune D742 - FOSSANO (CN)

Catasto TERRENI

Foglio 48 Particella 57 Subalterno -

Comune D742 - FOSSANO (CN)

Catasto TERRENI

Foglio 48 Particella 58 Subalterno -

Unità negoziale n.2:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	-	T	48	334	-	E	30 are 76 centiare	-

6.2 Precedenti proprietari

-ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. con sede in ROMA (RM) c.f. 02820100580 quota di Proprietà 1/1

Tramite il seguente titolo di provenienza:

Trascritta a Roma ai n. reg. generale: 130159; reg. particolare: 82801 del 24/11/2011

Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale rep. 157387 rogante Notaio Grassi Alfio, in Roma

Soggetto Favore: ICCEA BANCAIMPRESA S.P.A. con sede a Roma (RM) c.f. 02820100580

Contro: BANCA AGRILEASING S.P.A. con sede a Roma (RM) c.f. 02820100580

-AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S.P.A. con sede in ROMA (RM) c.f. 02820100580 quota di Proprietà 1/1

Tramite il seguente titolo di provenienza:

Trascritta a Cuneo ai n. reg. generale: 10384; reg. particolare: 7745 del 09/10/2006

Atto di Compravendita rep. 78333/15400 rogante Notaio Grosso Ivo, in Cuneo

Soggetto Favore: AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S.P.A. con sede in ROMA (RM) c.f. 02820100580 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1: (*)

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	-	T	48	57	-	T	71 are 80 centiare	-

Fossano - T 48 58 - T 77 are -

(*) Storia Catastale

Dagli identificativi catastali di cui sopra sono intercorse le seguenti variazioni:

- Tipo Mappale del 22/07/2008 Pratica n. CN0256155 in atti dal 22/07/2008 (n. 256155.1/2008): viene **generato il mappale 358**, Ente Urbano di 383 mq
- Tipo Mappale del 26/09/2008 Pratica n. CN0306636 inatti dal 26/09/2008 (n. 306636.2/2008): viene annesso il mappale 361, il mappale 358 Ente Urbano acquisisce nuova superficie, nuova consistenza 705 mq

██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ quota di Proprietà 1/1
Tramite il seguente titolo di provenienza:

Trascritta a Cuneo ai n. reg. generale: 6591; reg. particolare: 5008 del 24/07/2002

Atto di Compravendita rep. 202521 rogante Notaio Siffredi Alberto, in Fossano

Soggetto Favore: ██████████, con sede in ██████████ c.f. ██████████
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3
██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ relativamente
all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di BENE PERSONALE
██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ relativamente
all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di BENE PERSONALE

Unità negoziale n.1: (*)

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	-	T	48	57	-	T	71 are 80 centiare	-
Fossano	-	T	48	58	-	T	77 are	-

(*) Storia Catastale

Dagli identificativi catastali di cui sopra sono intercorse le seguenti variazioni:

- Tipo Mappale del 22/07/2008 Pratica n. CN0256155 in atti dal 22/07/2008 (n. 256155.1/2008): viene **generato il mappale 358**, Ente Urbano di 383 mq
- Tipo Mappale del 26/09/2008 Pratica n. CN0306636 inatti dal 26/09/2008 (n. 306636.2/2008): viene annesso il mappale 361, il mappale 358 Ente Urbano acquisisce nuova superficie, nuova consistenza 705 mq

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alla ricerca svolta presso gli archivi comunali del Comune di Cuneo sono state rilevate pratiche edilizie di seguito meglio descritte:

- Permesso di Costruire n. 2006/64 in data 25 settembre 2007 avente per oggetto la costruzione di fabbricato artigianale (Fabbricato A) composto da 4 unità in strada del Santuario e in capo a [REDACTED]
- Permesso di Costruire n. 2007/159 in data 21 aprile 2008 avente per oggetto la costruzione di due fabbricati artigianali di cui uno, Fabbricato B composto di n. 4 unità e l'altro, Fabbricato C composto di una unità, in strada del Santuario in capo a [REDACTED]
- Permesso di Costruire n. 2007/159 V1 in data 21 settembre 2009, in variante al Permesso di Costruire n. 2007/159 e sempre in capo a [REDACTED]
- Domanda per il rilascio di Agibilità prot. 11201 del 02/04/2010 inerente le opere oggetto del P.d.C. 2006/64 NP2 in capo a [REDACTED]

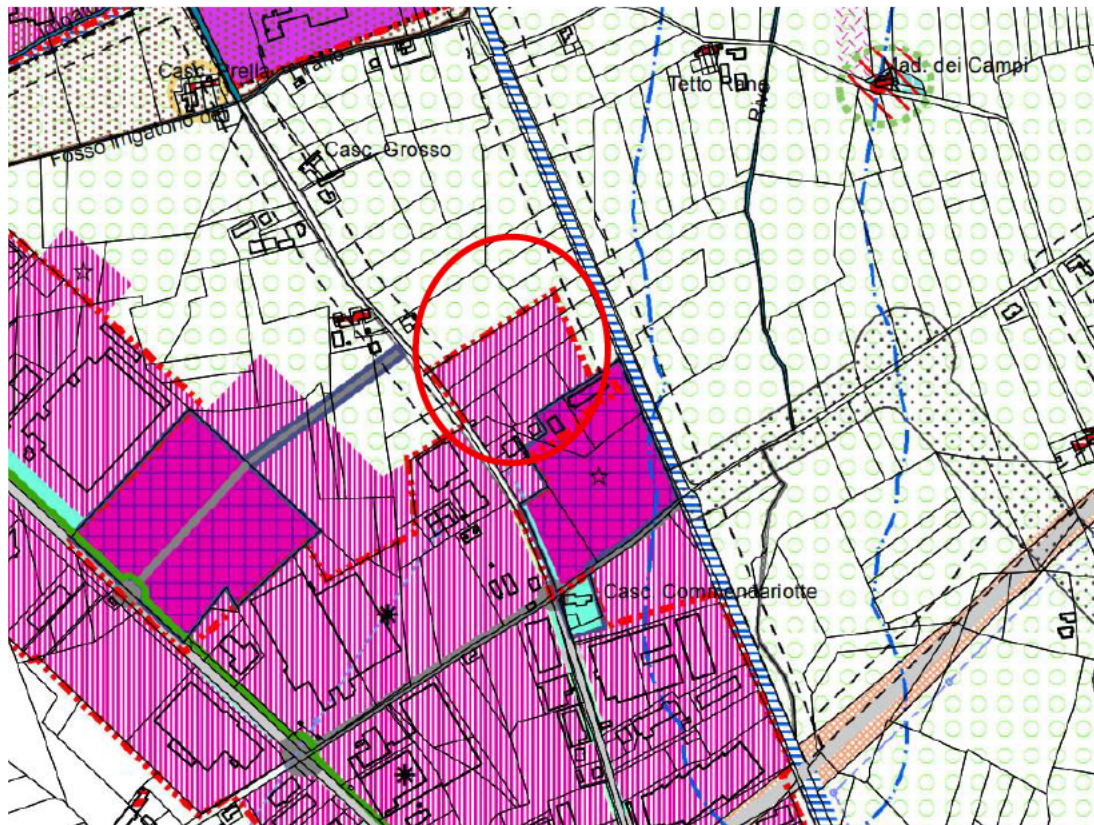
Dichiarazione di conformità impianti:

- Si precisa che durante l'accesso atti sono stati rinvenuti diversi certificati impiantistici legati alla Domanda di Agibilità presentata in data 02/04/2010, ma anche se non emersa una richiesta di agibilità specifica per quanto riguarda il P.d.C. 2007/159 V1 esso potrebbe essere ricompreso all'interno delle succitate cartelle ed in ogni caso ai tempi di presentazione, l'agibilità era rilasciata con silenzio assenso.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 50-11538 del 03.06.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. in data 11.06.2009 individua l'area in esame:

- Tessuti del riordino produttivo- [Art.48](#);



9. CONSISTENZE:

LOTTO Unico

Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Valore reale/potenziale (mq)	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
Capannone artigianale	sup.lorda reale	330,00	1,00	330,00	375,00	123.750,00
Blocco uffici/spogliatoi	sup.lorda reale	60,00	1,20	72,00	375,00	27.000,00
Area Esterna	sup.lorda reale	325,00	0,10	32,50	375,00	12.187,50
Sup. lorda reale		715,00		434,50		€ 162.937,50

N.B.: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: struttura in C.A prefabbricato. condizioni: non visionabile.
Strutture verticali:	materiale: struttura in C.A prefabbricato condizioni: buone.
Solai/copertura:	tipologia: laterocemento, condizioni : buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia :serramenti in ferro, con vetro singolo ad eccezione degli uffici condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: metallo, condizioni: buone.
Manto di copertura:	tipologia: a falde, struttura: cemento, condizioni: discreto
Pareti esterne:	materiale: pannelli in cls prefabbricati e tinteggiature, condizioni: buone.
Rivestimento:	materiale: piastrelle ceramiche in tutti i servizi condizioni: buone.
Pavim. interna:	materiale: battuto in cls per la parte a laboratorio e piastrelle per uffici e servizi, condizioni: discrete.
Porte di ingresso:	tipologia: in ferro condizioni: discrete.

Impianti

Citofonico:	non presente
Gas:	tipologia: metano collegato alla rete sottotraccia: condizioni: discrete, conformità: non definibile.;
Elettrico:	tipologia: sottotraccia: condizioni: buone, conformità: non definibile.
Fognatura:	tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura, ispezionabilità: discreta, condizioni: non rilevabili, conformità: non definibile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Antincendio:	presente
Riscaldamento e ACS:	tipologia: condizionatori a split funzionanti. conformità: non definibile
Ascensore:	assente Tipologia: a radiatori per gli uffici collegati a caldaia a gas. Conformità non definibile
Acqua calda:	Pannello solare termico, conformità: non definibile.
Antifurto:	presente tipologia: volumetrico.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Nel complesso le unità immobiliari si presentano in discrete condizioni manutentive, con materiali e finiture di medio-bassa qualità. Il sopralluogo eseguito non rileva particolari criticità se non alcune perdite dovute ad infiltrazione di acqua piovana attraverso i lucernari in materiale plastico presenti in copertura.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1. Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al metodo comparativo (o del Mercato), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà.

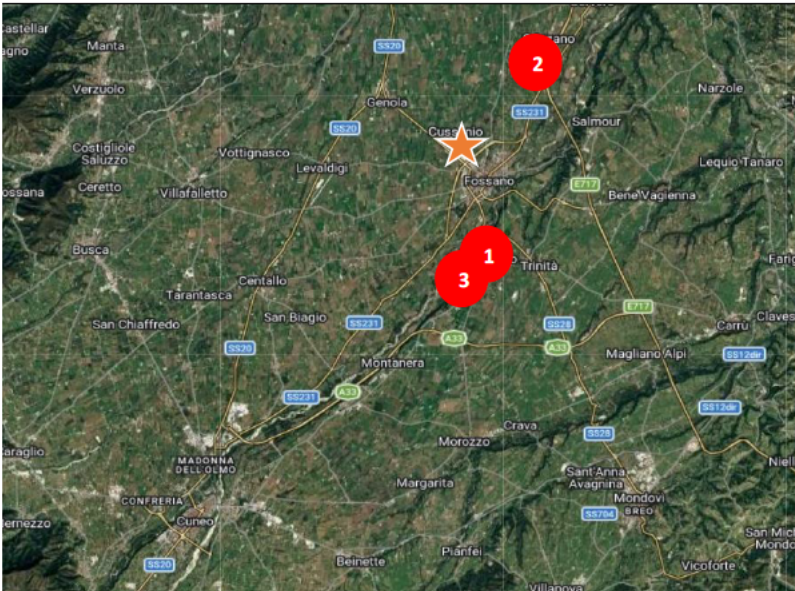
Il parametro preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Per superficie lorda commerciale, si intende la superficie di pavimento utilizzata compreso il 100% dei muri interni e dei muri esterni, il 50% dei muri di divisione tra unità immobiliari, il 10% dell'area esterna ed è stato apportato un apprezzamento alle superfici destinate ad uffici e spogliatoi.

Nel complesso le unità immobiliari in esame, si trovano in condizioni manutentive discrete, con materiali e finiture di media qualità.

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari per il Comune di Imperia in zona E4/Suburbana/STRADA PROVINCIALE 428 E DINTORNI indica valori relativi ai capannoni tra gli 350 €/mq e i 630/mq.

Da indagini di mercato effettuate nel Comune di Fossano e zone limitrofe è emerso che per unità immobiliari simili si possono trovare in vendita :

ANALISI DEL MERCATO - 04.2026			
			
	1	2	3
Comune	Sant'Albano Stura	Cervere	Castelletto Stura
Posizione	Via Trinità	Via dell'aviazione	Via Circonvallazione 34
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia
Tipo fabbricato	Capannone	Capannone	Capannone
Destinazione	Artigianale	Artigianale	Artigianale
Stato manutentivo	Buono	Buono	Buono
Livello impiantistico	Buono	Buono	Buono
Livello di piano	0	0	0
Superficie commerciale mq	2.406	1.000	2.300
Prezzo richiesto €	1.600.000,00	532.000,00	1.190.000,00
Prezzo richiesto €/mq	665,00	532,00	517,39
	1	2	3
Ubicazione	0%	0%	0%
Caratteristiche generali/Destinazione	-10%	0%	-10%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione primo periodo)	-15%	0%	0%
Dimensioni	-10%	-10%	-10%
Accessori	0%	0%	0%
Ascensore	0%	0%	0%
Trattativa	-12%	-12%	-12%
AGGIUSTAMENTO	-47%	-22%	-32%
VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	352,00	415,00	350,00
MEDIA euro/mq	372,33		
che si arrotonda ad Euro	375,00		

I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione e conservazione, il taglio dimensionale, nonché la razionalità del bene stesso.

Nello specifico si è preso in esame:

- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, spazi verdi, vicinanza a mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto ai servizi pubblici, zona in cui sorge etc.,
- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, verde, le urbanizzazioni presenti,
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc.,
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di cui sono destinati, si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc.
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo

Per il bene oggetto di valutazione si esprime un giudizio di commerciabilità medio-bassa, in considerazione del fatto che l'unità immobiliare si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione, con materiali e finiture coerenti con la destinazione d'uso. Tuttavia, le ridotte dimensioni del bene rispetto alla destinazione, unitamente alla limitata dinamicità del mercato locale per tale tipologia immobiliare, ne penalizzano significativamente la commerciabilità.

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, anche alla luce della crisi di mercato che più di ogni altra cosa ha investito anche il mercato immobiliare, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

- LOTTO UNICO 375,00 €/mq

La valutazione si riferisce alla data del 31/01/2026.

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

11.3. Valutazione proprietà

LOTTO Unico

Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Valore reale/potenziale (mq)	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
Capannone artigianale	sup.lorda reale	330,00	1,00	330,00	375,00	123.750,00
Blocco uffici/spogliatoi	sup.lorda reale	60,00	1,20	72,00	375,00	27.000,00
Area Esterna	sup.lorda reale	325,00	0,10	32,50	375,00	12.187,50
Sup. lorda reale		715,00		434,50		€ 162.937,50

Costi di regolarizzazione:	€ 7.200,00
Dep. Procedura -15%:	€ 24.440,63
Valore a corpo:	€ 131.296,88
Base d'Asta Arrotondato:	€ 130.000,00

11.4. Valutazione complessiva:

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- Si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese invase, ulteriori irregolarità edilizie/catastali non rilevate, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- Al fine di regolarizzare le difformità rilevate in fase di sopralluogo rispetto alla disamina dei documenti edilizio/catastali in atti, si è decurtata la somma di 7.200 euro;

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato dell'Unità Immobiliare in esame alla data del 20/04/2026 è:

Lotto Unico

- **Euro 130.000,00 (centotrentamila,00)**

Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera da vincoli, assegnazioni e pesi ed ipoteche**, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi a carico di chi compra.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa
- 4 - visure catastali
- 5 - scheda catastale
- 6 - fotocopia frontespizio pratiche edilizie

Distinti saluti

Savigliano li 20/04/2026

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo

