



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO

FALLIMENTARE

R.G. 88/2019

Gruppo Airaudò srl

GIUDICE: DR.SSA ROSA GRIPPO

CURATORE: RAG. CESARE MERONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**Terreno industriale in Saluzzo (CN),
prospiciente Via Francesco e Giuseppe Lattanzi**

Tecnico incaricato

GEOM. LUCA MUTTI

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in MILANO (MI) via Carlo De Angeli 3 telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com PEC: luca.mutti@geopec.it



Premesse

Trattasi di un **terreno industriale** a Saluzzo (CN), prospiciente via Francesco e Giuseppe Lattanzi, della superficie commerciale di **1.631,00** mq per la quota di 2/4 di piena proprietà (Gruppo Airaud srl), attualmente a prato, privo di recinzione. Presenta una forma irregolare ed una orografia pianeggiante.

Identificazione catastale:

Foglio 59 particella 2078 (catasto terreni), qualità/classe sem. irr. arb., superficie 1631, reddito agrario 13,90 €, reddito dominicale 20,64 €, piano: T, intestato a Gruppo Airaud srl - [REDACTED] derivante da frazionamento del 12/04/2007 prot. n. CN0277424 in atti dal 12/04/2007 (n. 277424.1/2007) Coerenze: ragione al mapp. 2077, ragione al mapp. 2164, ragione al mapp. 2165, ragione al mapp. 2021 del foglio 59.

L'immobile risulta **conforme** dal punto di vista catastale.

Stato di occupazione:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Provenienza

L'immobile è pervenuto alla Società Gruppo Airaud srl per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2009), con atto stipulato il 15/12/2009 a firma di Notaio Carlo Bonanno ai nn. 48578/18811 di repertorio, trascritto il 14/01/2010 a Cons. RR.II. Saluzzo ai nn. 241/178. Per eventuali vincoli e servitù attive e passive si fa riferimento a quanto indicato nell'atto di acquisto.

Situazione urbanistica

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 17/11/2022 l'area ricade come segue:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 16-3906 in data 29.05.2012 pubblicata sul B.U.R. n. 23 del 07.06.2012 e successiva integrazione intervenuta con D.G.R. n° 3- 4526 del 10.09.2012 e successive varianti; l'immobile ricade in zona aree a verde elementare connesso agli accessi urbani ST normato dall'art. 27 delle N.T.A. foglio 59 mappale 2078 (parte); comparto specializzato del terziario e dell'industria



"D1" di cui all'art. 20 delle N.T.A. foglio 59 mapp. 2078 (parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: vincoli: percorso ciclopeditonale normato dall'art. 39 delle NTA del P.R.G.C. foglio 59 mapp. 2078 parte, classe di pericolosità geomorfologica 2C (aree di conoide e/o adiacenti a corsi d'acqua) di cui alla Circolare P.G.R. 8/05/1996 n. 7/LAP, foglio 59 mappale n. 2078; fascia inedificabile di rispetto stradale (D.to Leg.vo 30/04/1992 n. 285 D.P.R.

L'immobile risulta **conforme** dal punto di vista urbanistico.

Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno avente accesso dalla Via Francesco e Giuseppe Lattanzi, attualmente a prato, privo di recinzione.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Cuneo dista circa 30 km - Torino dista circa 60 km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Ispezione ipotecaria Conservatoria dei RR.II. di Saluzzo

L'ispezione ipotecaria svolta presso la Conservatoria dei RR.II di Saluzzo, ha prodotto il seguente risultato in carico a:

Elenco omonimi

1. GRUPPO AIRAUDO S.R.L. Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 08818870019 *

2. GRUPPO AIRAUDO S.R.L.

Con sede in BAGNOLO PIEMONTE (CN) Codice fiscale 08818870019 *

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/2009 - Registro Particolare 4489 Registro Generale 5966 Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio 82261/17756 del 29/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SALUZZO(CN) SOGGETTO ACQUIRENTE



2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2009 - Registro Particolare 865 Registro Generale 5967 Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio 82262/17757 del 29/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in SALUZZO(CN)

SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 19 del 10/01/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/01/2010 - Registro Particolare 178 Registro Generale 241 Pubblico ufficiale BONANNO CARLO Repertorio 48578/18811 del 15/12/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SALUZZO (CN) SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/06/2011 - Registro Particolare 3271 Registro Generale 4420 Pubblico ufficiale STUFFO MARIA LUISA Repertorio 11861/3222 del 06/06/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SAVIGLIANO (CN) SOGGETTO ACQUIRENTE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2011 - Registro Particolare 3272 Registro Generale 4421 Pubblico ufficiale STUFFO MARIA LUISA Repertorio 11862/3223 del 06/06/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SAVIGLIANO (CN) SOGGETTO VENDITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2012 - Registro Particolare 3671 Registro Generale 4609 Pubblico ufficiale STUFFO MARIA LUISA Repertorio 12520/3744 del 03/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SALUZZO (CN) SOGGETTO VENDITORE

7. ISCRIZIONE CONTRO del 14/05/2013 - Registro Particolare 319 Registro Generale 3232 Pubblico ufficiale MASCOLO FEDERICA Repertorio 8404/6830 del 24/04/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in SAVIGLIANO (CN) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 286 del 06/05/2014 (ATTO DI PRECISAZIONE)

2. Annotazione n. 409 del 11/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2015 - Registro Particolare 4496 Registro Generale 5613 Pubblico ufficiale STUFFO MARIA LUISA Repertorio 14274/5232 del 16/09/2015 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in SAVIGLIANO (CN)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2015 - Registro Particolare 4498 Registro Generale 5615



Pubblico ufficiale STUFFO MARIA LUISA Repertorio 14274/5232 del 16/09/2015 ATTO TRA VIVI -
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in SAVIGLIANO(CN)

SOGGETTO CEDENTE

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2015 - Registro Particolare 4499 Registro Generale 5616

Pubblico ufficiale STUFFO MARIA LUISA Repertorio 14274/5232 del 16/09/2015 ATTO TRA VIVI -
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in SAVIGLIANO (CN)

11. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/09/2015 - Registro Particolare 4500 Registro Generale
5617 Pubblico ufficiale STUFFO MARIA LUISA Repertorio 14274/5232 del 16/09/2015 ATTO TRA VIVI
- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in SAVIGLIANO (CN)

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data odierna, è relativa alla stima di un terreno industriale
ubicato in **Saluzzo (CN), prospiciente Via Francesco e Giuseppe Lattanzi.**

Stante la tipologia, il criterio che si addice è riferito al valore di mercato attraverso metodi comparativi.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è
un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso
alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo in ipotesi fallimentare* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore
di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value
è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il valore di riferimento ai fini fallimentari è il “**valore di mercato**”, ovvero il più probabile prezzo di
trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente,
indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza
dei fattori di rilievo dell’immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti
condizioni di mercato.

Tale valore può essere determinato sia nell’ipotesi che il bene immobile in esame venga immesso sul mercato,
libero e disponibile, per il suo migliore possibile utilizzo, sia nell’ipotesi che lo stesso venga compravenduto
nella situazione occupazionale in cui si trova al momento della stima (messo a reddito); inoltre, occorre definire
se trattasi di vendita in blocco o di vendita frazionata.



Nel caso di specie si sono integrati attraverso una particolare e peculiare ricerca i valori di mercato nelle varie zone in questione, partendo dai riferimenti OMI, approfondendo la ricerca attraverso consultazione di siti ed agenzie locali, per arrivare alle contrattazioni effettivamente avvenute.

Valutazione riferita alla data attuale

		Valore €/mq.	Valore totale
Terreno mapp. 2078	mq. 1.631	€/mq. 10,00	€ 16.310,00
Determinazione della quota di proprietà di 2/4			€ 8.155,00

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia

Milano, 9 marzo 2023

Geom Luca Mutti

