



**TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO**

**NUOVO RITO  
FALLIMENTARE  
R.G. 88/2019**

**Gruppo Airaudo 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: [lmulti@studiomutti.com](mailto:lmulti@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 Airaudo 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 Airaudo 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 Airaudo 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 ciclopedonale 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 AIRAUDIO S.R.L. Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 08818870019 \*
2. GRUPPO AIRAUDIO 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**

---

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

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

