



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO
FALLIMENTARE
R.G. 950/2019**

Gruppo Airaudò srl

**GIUDICE: DR.SSA ROSA GRIPPO
CURATORE: DR. CESARE MERONI**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**Terreno in Savigliano (CN),
prospiciente Corso G. Matteotti**

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

La Società Gruppo Airaudò srl risulta proprietaria di alcuni appezzamenti di terreno, tra loro confinanti in Savigliano (CN), prospicienti Corso G. Matteotti e Via Gattinara, della superficie commerciale di 4.330,00 mq, oltre ad una vasca sotterranea di depurazione acque.

L'area, che presenta una forma irregolare ed una orografia pianeggiante, fa parte di una lottizzazione commerciale ed inserita in una convenzione urbanistica sottoscritta nel 2015.

Dal punto di vista estimativo, lo scrivente procederà con la valutazione della porzione del mappale 2635 del foglio 13, in quanto i terreni al foglio 13 mappali 2651- 2638, il mappale 2635 in parte e la vasca sotterranea dep. acque identificata al mapp. 2652, per quanto intestati alla Gruppo Airaudò Srl, dal punto di vista edilizio ed in ragione della convenzione stipulata in data 16/09/2015 rep. 14274 racc. 5232 tra Gruppo Airaudò srl, il Comune di Savigliano e la Società [REDACTED], risultano asserviti all'uso pubblico per il soddisfacimento degli standard e di legge, per l'attuazione del programma edilizio ed in particolare mq. 1637 per verde pubblico e mq. 9.003 per parcheggi.



Identificazione catastale:

Dati Identificativi Attuali

- **Comune:** Savigliano (I470)

- **Foglio:** 13
- **Particella:** 2635
- **Qualità:** Seminativo, classe 1
- **Superficie:** 1.506 m²

Redditi: Dominicale: €14,39 - Agrario: €11,67

Proprietario Attuale

- **GRUPPO AIRAUDO S.R.L.** (CF: 08818870019)
- Sede: Milano (MI)
- Diritto: Proprietà piena (1/1)
- In carico dal: **16/06/2015** (da frazionamento Pratica CN0148386)

Evoluzione Storica dell'Immobile

L'attuale particella 2635 è il risultato di una serie di **frazionamenti e variazioni catastali**:

- **Predecessori:**

Particella 284 (dal 1977 al 2004)

Particella 1058 (2004–2011)

Particella 2582 (2011–2015)

- **Eventi principali:**

Numerosi **frazionamenti e variazioni d'ufficio** tra il 1993 e il 2015.

Cambiamenti di qualità (da *prato irriguo* a *seminativo*).

Rettifiche catastali ai sensi del D.L. 262/2006.

Storia dei Proprietari

1. [REDACTED] – usufrutto 1/2 (fino al 1997)
2. [REDACTED] – piena proprietà (1977–2008)
3. [REDACTED] – proprietà in comunione ereditaria (2010)
4. [REDACTED] – dal 2010 al 2011
5. **Gruppo Airaud S.R.L.** – dal 2011 ad oggi, con cambio sede (da Bagnolo Piemonte a Milano)

Annotazioni Particolari

- Alcune variazioni non sono state registrate per **non conformità**.
- Sono stati variati o soppressi numerosi mappali nel tempo.

- In diversi casi si parla di rettifiche **per errori d'ufficio** o aggiornamenti grafici.



Situazione urbanistica

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Savigliano in data 15/11/2022 si stabilisce che, che nello Strumento Urbanistico Generale vigente, formato ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 56/77, approvato con D.G.R. n. 106-28247 del 22.09.1983, successive revisioni denominate:

- “*Variante 1988*” approvata con D.G.R. n. 49-18139 del 07.09.1992;
- “*Variante 95*” approvata con D.G.R. n. 76-20317 del 25.06.1997;
- “*Variante 96*” approvata con D.G.R. n. 34-25219 del 05.08.1998;
- “*Variante 2001*” e “*Variante in itinere*” approvate con D.G.R. n. 34-14750 del 14.02.2005;
- “*Variante strutturale 2008*” ai sensi della L.R. 1/2007, approvata con D.C.C. n. 48 del 24.09.2009
- “*Variante strutturale 2010*” ai sensi della L.R. 1/2007, approvata con D.C.C. n. 3 del 27.01.2014
- “*Variante strutturale 2016*” formata ai sensi dell’art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 10 del 27.04.2018
- “*Variante Parziale n.37*” approvata con D.C.C. n.21 del 26.06.2019

- i mappali nn. 2635,2638, 2651, 2652 del Foglio 13 ricadono in area per impianti terziari esistenti confermati e di completamento -T1.2 -D.U.5, la cui utilizzazione è normata prioritariamente dagli Art. 4, Art. 16 e Art. 17 delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C., area destinata a strumento urbanistico esecutivo con le quantità edificatorie indicate nelle relative tabelle di zona;

- i mappali nn. 2635, 2638, 2651, 2652 del Foglio 13 ricadono in area denominata "Classe II" delle carte geomorfologiche e di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, allegate al P.R.G.C., normata dall'art. 33bis delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C.;

- i mappali nn. 2635, 2638, 2651, 2652 del Foglio 13 ricadono in area classificata come fascia C del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

- i mappali nn. 2635, 2638, 2651, 2652 del Foglio 13 ricadono in localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata di tipo L2 "Torino", ai sensi della vigente disciplina per gli insediamenti commerciali di cui all'art. 33ter delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C.;

2) che l'edificabilità è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), ovvero, al rilascio del Provvedimento conclusivo del procedimento unico di cui al D.P.R. 160/2010 per le attività produttive ivi previste.

Trattandosi di un'area la conformità urbanistica è in funzione della lottizzazione e del frazionamento catastale ad oggi presente.

In merito alla durata effettiva della convenzione ci si richiama ai rinnovi covid e mille proroghe negli anni approvati dal Governo, ad oggi non risulta che siano stati formalmente richiesti dei rinnovi della convenzione esistente.

La presente valutazione presuppone che l'iter di convenzione venga riavviato con tutti i costi professionali e relativi oneri venissero richiesti dal Comune.

Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno avente accesso da Corso G. Matteotti, in zona periferica a nord del paese, ove gli insediamenti sono pressochè di natura commerciale ed industriale.

La proprietà è costituita da una parte adibita a parcheggio pubblico scoperto (mappali 2651 – 2652 - 2638), non oggetto della presente stima in quanto asservita all'uso pubblico per il soddisfacimento degli standard come da Convenzione stipulata con il Comune di Savigliano in data 16/09/2015 ed il mappale 2635, unico bene

oggetto della presente stima, che risulta in parte è adibito al medesimo parcheggio e per la restante parte al momento risulta a verde incolto, privo di recinzione.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista commerciale / artigianale/industriale, (i più importanti centri limitrofi sono Cuneo dista circa 35 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)

“Le societa' [REDACTED] e "Gruppo Airaudò s.r.l.", ciascuna per quanto di rispettiva spettanza come infra
meglio precisato, costituiscono servitu' di passaggio pedonale e carraio di uso pubblico sul parcheggio privato
e precisamente: metri quadrati tremilasettecentocinquantasei (mq. 3.756) e metri quadrati duecentosei (mq.
206) e duecentonovantotto (mq. 298), censito al catasto terreni del comune di Savigliano (cn), come segue: di

proprietà della Società " [REDACTED] " foglio 13, mappale numero 2627 parte (ex 2580/a), seminativo, di ettari uno, are quarantotto e centiare ottantuno (h. 01.48.81), r.d. euro 142,18, r.a. euro 115,28. detto immobile confina con mappali stesso foglio 13 numeri 2581, 2632, 2628 a tre lati, 2629 e 2630, salvo altri; di proprietà della Società "Gruppo Airaudo s.r.l." foglio 13, mappale numero 2635 parte (ex 2582/b), seminativo, di are quindici e centiare sei (a. 15.06), r.d. euro 14,39, r.a. euro 11,67. detto immobile confina con mappali stesso foglio 13 numeri 2581, 2634, 2512, 2638 e 2637, salvo altri; a favore del parcheggio e verde asservito all'uso pubblico di cui al precedente punto 6.10), e precisamente i mappali numeri 2628, 2630 e 2633 del foglio 13 di proprietà della società [REDACTED] ed i mappali numeri 2634 e 2638 del foglio 13 di proprietà della Società "Gruppo Airaudo s.r.l.".

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data odierna, è relativa alla stima di una porzione di terreno ubicato in **Savigliano (CN), prospiciente Corso G. Matteotti**.

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.

Osservazioni alla stima

In via prudenziale, la superficie stimata del mappale 2635, viene indicata in circa 1.000 mq. potenzialmente edificabili, in quanto il parcheggio si sviluppa anche su parte dello stesso, per quanto catastalmente non rilevato. La stima è da intendersi a corpo posto che l'effettiva superficie fondiaria dovrà essere accertata in contraddittorio con il Comune di Savigliano, con riferimento allo spazio relativo alla visibilità ed al parcheggio oggi realizzato.

La stima nel suo complesso ha previsto una riduzione della superficie di circa mq. 500,00 circa 1/3 della superficie del mappale oggetto di stima

Valutazione riferita alla data attuale

Fg. 13 Mappale 2635				Valore €/mq.		Valore totale
Terreno seminativo superfici totale mq. 1.506						
Sup. considerata libera e potenzialmente edificabile	mq.	1.000,00	€/mq.	120,00 €	120.000,00 €	
a dedurre						
costi stimati per il rinnovo della convenzione urbanistica						
rettifica frazionamento catastale		importo stimato			- 1.500,00 €	
costi professionali		importo stimato			- 15.000,00 €	
eventuali oneri da corrispondere		importo stimato			- 25.000,00 €	
totale						78.500,00 €

Come previsto dalla Convenzione edilizia a pag. 16 *“E’ inteso che fino all’avvenuta cessione delle aree di cui sopra, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché della pulizia, saranno a carico dei proponenti o dei suoi aventi causa.*

Le aree da cedere al Comune o da vincolare ad uso pubblico sono indicate e risultano individuate negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata e rappresentate in particolare nella tavola T7 alla quale si fa pieno ed espresso riferimento.

Vista l’unitarietà del parcheggio pubblico con quello privato nonché del verde pubblico, sia come fruizione che come sottoservizi, la manutenzione e gestione degli stessi rimane a carico del proponente privato.”

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

Milano, 22 aprile 2025

Il Perito
Geom. Luca Mutti

