

TRIBUNALE DI CUNEO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Liquidazione Giudiziale R.G. 22/2025

Società interessata:

[REDAZIONE]

Proprietà interessata:

[REDAZIONE]

Giudice Delegato: Dott.ssa **Roberta Bonaudi**

Curatore: Dott. **Alessandro Danni**

***** * *****

Premesso che:

- in data 26 settembre 2025, il sottoscritto Geom. Giuseppe Bottero, iscritto al Collegio dei Geometri di Mondovì al n. 487 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cuneo, con studio in Villanova Mondovì Via Alessandro Orsi 2, a seguito dell'incontro con il Curatore Dott. Alessandro Danni, veniva interessato dallo stesso alla redazione di una relazione inerente alla valutazione attuale dei beni mobili/strumentali interessati dalla Liquidazione Giudiziale 22/2025 della società [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

- che la valutazione comprendeva:
 - ✓ *beni (mobili) strumentali* ubicati negli immobili siti nel Comune di Mondovì (CN) Piazza Ellero 64
 - ✓ *beni (mobili) strumentali* ubicati negli immobili siti nel Comune di Carrù (CN) Viale Vittorio Veneto 80

in capo alla sopra citata società [REDAZIONE]

(oggetto della perizia di "**Valutazione attrezzatura**" depositata dallo scrivente perito in data 22 ottobre 2025)

- in data 26 settembre 2025, lo scrivente riceveva dal Dott. Alessandro Danni:

■ il "Verbale di inventario" redatto in data 09.09.2025 dallo stesso, con precisazione che la "Valutazione di congruità" avrebbe dovuto interessare i beni strumentali oggetto del "Punto A" dell'inventario in oggetto, di proprietà della società ■

- ✓ l'"OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO CAUZIONATA" prodotta in data 23.09.2025 dalla Sig.ra ■, ■, relativa ai beni oggetto di valutazione, di importo pari ad Euro 28.000,00 oltre ad I.V.A.

- in data 06 ottobre 2025, lo scrivente riceveva dal Dott. Alessandro Danni, Curatore della procedura in oggetto, la "Nomina del perito della procedura" autorizzata dal Tribunale di Cuneo in data 03.10.2025, in seguito all'Istanza inoltrata dallo stesso in data 26.09.2025
- dal giorno 02 ottobre 2025 al giorno 03 ottobre 2025, lo scrivente eseguiva la verifica dei beni strumentali ubicati negli immobili siti nel Comune di Mondovì (CN) Piazza Ellero 64, in capo alla sopra citata società ■
- il giorno 07 ottobre 2025, lo scrivente, di concerto con il Dott. Alessandro Danni, eseguiva la verifica dei beni strumentali ubicati negli immobili siti nel Comune di Carrù (CN) Viale Vittorio Veneto 80, in capo alla sopra citata società ■
- successivamente lo scrivente perito eseguiva tutti gli accertamenti necessari per la valutazione dei beni interessati verificando, per quelli di valore maggiore, anche i relativi valori a nuovo
- in data 22 ottobre 2025, lo scrivente perito depositava presso il Tribunale di Cuneo la Perizia di "Valutazione attrezzature" afferente ai

beni strumentali di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] in data 10 dicembre 2025, lo scrivente perito veniva incaricato dal Curatore Dott. Alessandro Danni della redazione di una **Relazione inerente alla valutazione attuale dei beni immobili** interessati dalla Liquidazione Giudiziale 22/2025 [REDACTED]

- la valutazione di cui al punto precedente è riferita ai beni immobili di piena proprietà della [REDACTED] ubicati nel Comune di Mondovì (CN), censiti presso il Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo al Foglio 93 particelle 262 e 530
- nel "Verbale di inventario" redatto in data 09.09.2025 dal curatore Dott. Alessandro Danni i beni immobili in oggetto sono indicati al "Punto B"
- in data 16 e 17 dicembre 2025, lo scrivente perito richiedeva presso il Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo le visure catastali e l'estratto di mappa relativi ai terreni in oggetto
- il giorno 17 dicembre 2025, lo scrivente, di concerto con il Dott. Alessandro Danni, eseguiva il sopralluogo presso i beni immobili oggetto di accertamento ubicati nel Comune di Mondovì (CN), in capo alla Sig.ra [REDACTED]
- durante il sopralluogo, lo scrivente perito riscontrava l'esistenza all'interno del terreno di una tettoia di tipo precario costituente una superfetazione non autorizzata ai fini edilizi
- in data 18 dicembre 2025, lo scrivente perito si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì al fine di verificare le Norme di Attuazione del Piano Regolatore vigente e del Piano Regolatore adottato del Comune di Mondovì, afferenti alla zona in cui sono ubicati gli immobili in oggetto

- in data 26 gennaio 2026, lo scrivente perito richiedeva presso il Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo le visure catastali storiche e l'estratto di mappa aggiornato relativi alle particelle in oggetto
 - in data 26 gennaio 2026, lo scrivente richiedeva al Comune di Mondovì il necessario Certificato di Destinazione Urbanistica inerente alle particelle in oggetto
 - in data 26 e 27 gennaio 2026, lo scrivente eseguiva presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo le visure ipotecarie telematiche relative al terreno in oggetto; in particolare, eseguiva la ricerca delle provenienze ventennali, nonché l'esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto
 - in data 17 aprile 2026, lo scrivente perito richiedeva presso il Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo le **visure catastali storiche aggiornate** relative alle particelle in oggetto
 - in data 17 aprile 2026, lo scrivente eseguiva presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo le visure ipotecarie telematiche **aggiornate** relative al terreno in oggetto
- tanto premesso, il sottoscritto, verificata la consistenza dei beni immobili oggetto di accertamento ed eseguiti i necessari sopralluoghi e gli accertamenti presso il Comune di Mondovì, il Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì – Agenzia delle Entrate di Cuneo, relaziona quanto segue.

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

DATI DELLA PROPRIETARIA

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED]
residenza [REDACTED]
Proprietà Quota 1/1

***** * *****

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Vedasi: **Allegato 01** Estratto di mappa catastale
Allegato 03 Documentazione fotografica
Allegato 04 Visure catastali “storiche” degli immobili

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Mondovì (CN) “Rione Piazza” e constano in un **Terreno** pianeggiante adibito a giardino, costituito da 2 particelle distinte, delimitato da un muro di cinta in mattoni pieni lungo tutto il perimetro, con relativo cancello di accesso posto a monte (vedasi fotografie 1-2-3-4-5-6-7-8), accessibile percorrendo Via Vico, successivamente Vicolo Giuseppe Pizzo ed infine un tratto di strada privata insistente sulla particella 257 del foglio 93.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

DATI CATASTALI

Vedasi: **Allegato 01** Estratto di mappa catastale

Allegato 04 Visure catastali “storiche” degli immobili

Gli immobili oggetto della presente valutazione risultano attualmente censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Mondovì - Catasto Terreni

Fog.	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Sup.	Rd	Ra
93	262		SEMIN ARBOR	2	00.00.87	0,54	0,58
93	530		SEMIN ARBOR	2	00.00.88	0,55	0,59

***** * *****

COERENZE

Vedasi: **Allegato 01** Estratto di mappa catastale

Il **terreno** in oggetto ha le seguenti coerenze: Vicolo Giuseppe Pizzo, particelle 257 e 682.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

CARATTERISTICHE DI ZONA

Vedasi: **Allegato 01** Estratto di mappa catastale

Allegato 03 Documentazione fotografica

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Rione Piazza del Comune di Mondovì, accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona; il "Rione Piazza" della città di Mondovì è servito da collegamenti di autobus sino alle stazioni ferroviarie di Mondovì e Cuneo, oltre che dalla funicolare che collega il "Rione Breo" con lo stesso "Rione Piazza".

La posizione del terreno oggetto di valutazione è inoltre comodamente direttamente raggiungibile con autovetture ed autocarri di media dimensione, da Vicolo Giuseppe Pizzo.

***** * *****

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Vedasi: **Allegato 02** Estratti di P.R.G. (vigente ed adottato)

Allegato 07 Certificato di destinazione urbanistica

Gli immobili in oggetto, come si evince dal relativo Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mondovì in data 30.01.2026 ed allegato alla presente, ricadono:

- nel **P.R.G.C. VIGENTE** del Comune di Mondovì (Variante Parziale 30 approvata con D.G.R. n. 15-13798 del 01.11.2004) in:

- ✓ **ZONA URBANISTICA: I.U.A.** – Insediamenti urbani aventi carattere ambientale (Art. 26 N.T.A.), aree inedificabili di verde privato (parte) (Art. 26 N.T.A.), e perimetrazione dell'addensamento commerciale A1"

e sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- ✓ **VINCOLI TERRITORIALI:**

- **PARZIALMENTE**

- Vincolo di facciata di tipo "C"

- **TOTALMENTE**

- Ambito di esclusione carattere ambientale all'insediamento da campi fotovoltaici - art. 55 bis N.T.A.
- Aree a pericolosità geomorfologica moderata - Classe 2
- Vincolo idrogeologico (R.D. 30.12.1923 n. 3267)
- nel **P.R.G.C. ADOTTATO** del Comune di Mondovì (Proposta Tecnica Progetto Definitivo della Variante di revisione del vigente P.R.G.C. adottata con delibera G.M. 313 del 17.12.2025) in:
 - ✓ **ZONA URBANISTICA: A1** – Centro storico (Art. 20 N.T.A.),
Addensamento commerciale A1

e sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- ✓ **VINCOLI TERRITORIALI:**
 - **PARZIALMENTE**
 - VI Aree verdi inedificabili
 - Muri di cinta e fortificazioni
 - **TOTALMENTE**
 - Classe di idoneità e pericolosità all'utilizzo urbanistico: Classe 2A
 - Aree a rischio archeologico
 - Vincolo idrogeologico
 - Aree di interesse archeologico
 - Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art.24 PPR)
 - Aree agricole ad elevata biopermeabilità
 - SC 1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (art. 31 PPR)
 - SC4 - Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (art. 31 PPR)
 - SC5 - Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) (art. 31 PPR)

- Morfologie insediative (art.34 PPR) - Urbane consolidate dei centri minori - m.i. 2

* * *

Dal confronto coi funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì ed in seguito alla verifica dei vincoli del Piano Regolatore vigente e del Piano regolatore Adottato, è stata appurata la possibilità di realizzare delle rimesse interrato in corrispondenza del terreno in oggetto, previa richiesta di parere preventivo alla Polizia Locale.

***** * *****

PROVENIENZA

Vedasi: **Allegato 04** *Visure catastali "storiche" degli immobili*
Allegato 05 *Atti di provenienza degli immobili*

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietaria, [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

- Atto di vendita rep. 4622 racc. 3754 rogito Notaio Luca Orenco di Mondovì del 03.05.2018

registrato a Cuneo il 16.05.2018 al n. 9975 serie 1T

trascritto a Mondovì il 16.05.2018 al Reg. gen. 3756 e Reg. part. 2967

col quale la Sig.ra [REDACTED] ha acquistato la **quota di proprietà pari ad 1/1** del terreno in oggetto dai Sigg.:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

* * *

I precedenti proprietari degli immobili in oggetto sono i seguenti:

- ✓ dal 11.10.1989 al 27.10.2005:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

coniugi in regime di comunione legale dei beni, precedenti proprietari degli immobili in forza di:

- Atto di compravendita rep. 15625 racc. 11592 rogito Notaio Germano Birone di Mondovì del 11.10.1989

registrato a Mondovì il 26.10.1989 al n. 2010 serie 1V

trascritto a Mondovì il 24.10.1989 al Reg. gen. 6437 e Reg. part. 5453

✓ dal 27.10.2005 al 03.05.2018:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

precedenti proprietari degli immobili in seguito alla

- Dichiarazione di Successione del [REDACTED]
- [REDACTED]

registrata a Mondovì il 08.04.2018 al n. 296 Vol. 9990

trascritta a Mondovì il 14.05.2018 al Reg. gen. 3659 e Reg. part. 2901

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

REGOLARITA' URBANISTICA

Vedasi: **Allegato 02** Estratti di P.R.G. (vigente ed adottato)

Allegato 07 Certificato di destinazione urbanistica

Durante il sopralluogo presso gli immobili eseguito in data 17 dicembre 2025, è stata rilevata l'esistenza di una tettoia abusiva insistente sulla particella 262 oggetto di valutazione.

Dalle ricerche effettuate e dal confronto avuto coi funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì è stato appurato che la tettoia abusiva non è sanabile mediante la presentazione di alcuna pratica edilizia.

Pertanto, al fine di procedere alla vendita degli immobili interessati, è necessario eseguire preventivamente la rimozione della stessa.

***** *

CONFORMITA' CATASTALE

Vedasi: **Allegato 01** Estratto di mappa catastale

Allegato 04 Visure catastali "storiche" degli immobili

Durante il sopralluogo presso gli immobili eseguito in data 17 dicembre 2025, non è stata rilevata alcuna difformità catastale relativa agli immobili oggetto di valutazione.

La tettoia abusiva insistente sulla particella 262 del foglio 93 dovrà infatti essere rimossa, e pertanto non sarà oggetto di alcun accatastamento.

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Vedasi: **Allegato 06** Verifiche ipotecarie

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, è stata rilevata la seguente trascrizione pregiudizievole:

- Atto giudiziario "Sentenza di apertura di Liquidazione giudiziale" del Tribunale di Cuneo rep. 74/2025 del 07.08.2025

trascritto a Mondovì il 12.09.2025 al Reg. gen. 6656 e Reg. part. 5563

a favore: Massa dei creditori della Liquidazione giudiziale della [REDACTED]

contro: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Ulteriori informazioni: La presente nota di trascrizione è stata redatta d'ufficio utilizzando il codice 654 (sentenza di apertura di liquidazione giudiziale) e senza indicazione dei beni immobili, in deroga a quanto previsto dall'art. 2659 c.c. ed in applicazione della circolare n. 3/2003 prot. 33960 del 23 aprile 2003 dell'agenzia del territorio (ora Agenzia delle Entrate). La sentenza è trascritta contro la [REDACTED] [REDACTED] nonché contro il socio illimitatamente responsabile [REDACTED] e a favore della massa dei creditori della [REDACTED] La trascrizione avviene con prenotazione a debito ex art. 146 dpr 30/5/2002 n. 115.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

SUPERFICIE COMMERCIALE

Vedasi: **Allegato 04** *Visure catastali "storiche" degli immobili*

La superficie commerciale del terreno, che corrisponde a quella catastale è **pari a:**

- Particella **262** del foglio 93: **mq 87,00**
- Particella **530** del foglio 93: **mq 88,00**

che corrisponde ad una **superficie commerciale totale pari a mq 175,00.**

***** *

METODO DI STIMA

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, qual è l'ubicazione in un contesto urbano come quello in cui si trovano, che può definirsi quasi unico per tale zona.

Le particolari caratteristiche del terreno, relativamente:

- all'accesso diretto praticabile dalla viabilità pubblica ovvero Vicolo Pizzo
- la conformazione plano altimetrica dell'area interessata rispetto alla strada di accesso di cui al punto precedente
- la superficie a disposizione

costituiscono una situazione quasi unica per il Rione Piazza tale da poter realizzare un fabbricato interrato ad uso autorimessa nel sottosuolo (con una capacità di almeno 5 rimesse singole) e poter comunque usufruire dell'area a verde in superficie precisando che l'area attigua, di cui alla particella 682, è già stata oggetto di un intervento simile in epoca relativamente recente.

Tale condizione crea una situazione in cui non è di fatto possibile attingere alle quotazioni del mercato immobiliare perché di fatto non ne esiste uno specifico per la tipologia di immobile in esame.

***** *

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Vedasi: **Allegato 04** *Visure catastali "storiche" degli immobili*

Sulla base di quanto esposto al precedente paragrafo "METODO DI STIMA", al fine della presente valutazione si fa riferimento all'incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato, secondo le prassi applicate dal Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, considerando che comunque la realizzazione delle rimesse interrato non preclude l'utilizzo dell'area in superficie e che l'approccio valutativo intrapreso è da ritenersi, pertanto, prudentiale.

Facendo riferimento al combinato disposto della lettera c) del comma 1 dell'articolo 2 del D.P.R. 04 maggio 1989 n. 182 che si riferiva all'art. 22 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e successivamente alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'incidenza percentuale del valore del terreno rispetto al valore dei fabbricati nel caso in esame risulta pari al **12%**.

Ai fini della presente perizia si assume comunque un valore prudentiale ridotto, anche in considerazione che l'intervento di realizzazione di rimesse interrato presuppone lavori di consolidamento del terreno che hanno un'incidenza significativa sul costo della struttura, e quindi pari al **10%**.

Considerando pertanto che sull'area interessata sia possibile la realizzazione di almeno 5 rimesse il cui valore unitario, alla luce della ridottissima disponibilità sul mercato del Rione Piazza rispetto ad una domanda molto elevata sia pari ad almeno 35.000,00 euro a rimessa, il valore del fabbricato realizzabile potrebbe ammontare ad Euro 175.000,00.

A tale valore occorre sommare quello dell'area verde in superficie, avente una superficie pari a circa mq 175,00, che viene prudentialmente valutata utilizzando un valore unitario pari ad Euro 20,00/mq.

Infine, occorrerà detrarre dal valore dell'immobile il costo necessario alla demolizione della tettoia abusiva insistente sulla particella 262 in oggetto.

Tanto premesso, si riepilogano di seguito i valori considerati al fine della determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto.

RIEPILOGO

	VALORE FABBRICATO	%	VALORE TOTALE
Incidenza percentuale	€ 175.000,00	10	€ 17.500,00
Valore terreno/Valore fabbricato			
	SUPERFICIE (mq)	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
Area verde	175,00	€ 20,00	€ 3.500,00
	VALORE TOTALE IMMOBILI		€ 21.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- | | |
|---|--------------|
| ➤ Spese per demolizione tettoia abusiva: | - € 1.500,00 |
| ➤ Sanzione regolarizzazione urbanistica: | NESSUNA |
| ➤ Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica: | NESSUNA |
| ➤ Spese tecniche di regolarizzazione catastale: | NESSUNA |
| ➤ Riduzione monetaria: Arrotondamento: | NESSUNA |

*** *

VALORE DEGLI IMMOBILI

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 19.500,00
(dicasi Euro diciannove mila cinque cento/00)

***** * *****

***** * *****

***** *

***** *

***** *

***** *

***** * *****

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione i seguenti allegati:

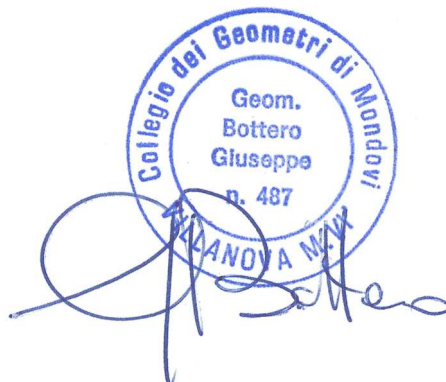
1. Estratto di mappa catastale
2. Estratto di P.R.G. vigente - Estratto di P.R.G. adottato
3. Documentazione fotografica
4. Visure catastali «storiche» aggiornate degli immobili
5. Atti di provenienza degli immobili
6. Verifiche ipotecarie
7. Certificato di destinazione urbanistica

***** * *****

Villanova Mondovì, 17 aprile 2026

Il perito incaricato

Geom. Giuseppe Bottero



ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL FASCICOLO INFORMATICO

Il sottoscritto Bottero Geom. Giuseppe con studio in Villanova Mondovì Via Orsi 2, Codice Fiscale BTT GPP 72A07 F351H, in qualità di Perito della procedura nel procedimento in oggetto in forza di incarico del 03.10.2025

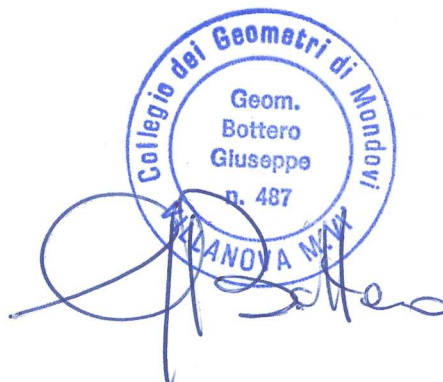
attesta

che la copia informatica della documentazione allegata è conforme alla copia cartacea della stessa presente nel fascicolo conservato presso lo studio del sottoscritto.

Villanova Mondovì, 17 aprile 2026

Il perito incaricato

Geom. **Giuseppe Bottero**



A circular blue ink stamp from the 'Collegio dei Geometri di Mondovì'. The center of the stamp contains the text: 'Geom. Bottero Giuseppe n. 487'. A handwritten signature in blue ink is written across the stamp.

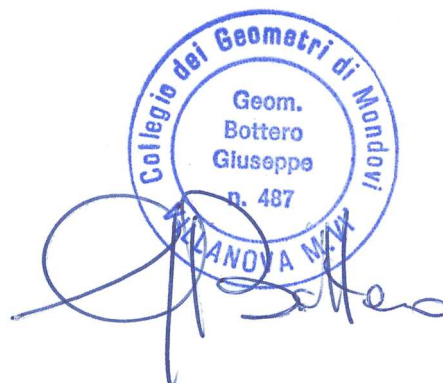
***** * *****

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Villanova Mondovì, 17 aprile 2026

Il perito incaricato

Geom. **Giuseppe Bottero**



A circular blue ink stamp from the 'Collegio dei Geometri di Mondovì'. The center of the stamp contains the text: 'Geom. Bottero Giuseppe n. 487'. A handwritten signature in blue ink is written across the stamp.