

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI CUNEO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



contro



N. Gen. Rep. 000069/2025

Giudice Dr. Paola Elefante

Custode Giudiziario IFIR PIEMONTE S.r.l. – I.V.G.

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Mauro Abbona
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 348
iscritto all'Albo del Tribunale di Mondovì al N. 20
C.F. BBNMRA48P30C792U - P.Iva 01676030048*

*con studio in Mondovì (Cuneo) Via Rosa Bianca 33/H
telefono: 0174-42036
cellulare: 335-5294747
fax: 0174-42036 email:
abbonam@alice.it*

HeimdallStudio - www.hestudio.it



Beni in Mondovì (Cuneo) – Corso Milano n. 38**Lotto 001**Quota **1/1** della piena proprietà di:**Fabbricato ad uso Ristorante / Bar con annessa area pertinenziale - foglio 69, particella 807****Porzioni di terreno - foglio 69, particelle 1823, 1824, 1825, 809****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Fabbricato ad uso Ristorante / Bar con annessa area pertinenziale e 4 porzioni di terreno** sito in Mondovì, Corso Milano 38
Composta da:

1) RISTORANTE / BAR

Fabbricato libero su quattro lati ad unico piano fuori terra, per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di tipo **A** (ristoranti, trattorie, tavole calde, ecc.) e di tipo **B** (bar, caffè, gelaterie, ecc.), edificato tra il 2007 ed il 2008 su un'area di mq. 2.059 (Fg. 69, Mapp. 807) facente parte della zona industriale del Comune di Mondovì.

L'area in oggetto risulta edificata per una superficie coperta lorda (compreso muri interni, esterni e porticati) di circa mq. 641,80, mentre la restante superficie è adibita a camminamenti, dehors Bar, spazio esterno pavimentato per tavoli ristorante, area verde e parcheggi per il pubblico (lato Nord ed Est) e per il personale (lato Sud).

L'edificio in oggetto ad uso ristorante con annesso Bar, accessibile direttamente dalla strada Comunale Corso Milano, risulta così articolato:

- Zona Bar della superficie lorda di circa mq. 69,10 composto da locale bar di mq. utili 49,00, un locale uso spogliatoio, una dispensa ed un wc con antibagno;
- Zona ristorante della superficie lorda di circa mq. 288,75 composta da una bussola d'ingresso con adiacente un ripostiglio, un ampio locale somministrazione/distribuzione pasti di mq. utili 245,80, una seconda saletta di circa mq. 12,20 ed un disimpegno/corridoio per l'accesso alla cucina;
- Zona preparazione, conservazione, lavaggio e accessori della superficie lorda di circa mq. 185,60 composta da un locale cucina di mq. utili 71,70 suddiviso in tre zone, un ampio locale dispensa di mq. 56,40 collegata alla cucina ed accessibile dall'esterno, un locale lavaggio stoviglie di mq. 33,30 e due piccoli vani adibiti a ripostiglio detersivi e archivio documenti;
- Zona servizi igienici per clienti suddivisi per sesso della superficie lorda di circa mq. 30,20 composta da disimpegno comune, due wc donne con accesso da antibagno e due wc uomini con accesso da antibagno, di cui uno utilizzabile da persone su sedia a ruote;
- Zona servizi igienici e spogliatoi per personale suddivisi per sesso della superficie lorda di circa mq. 16,45 composta da un disimpegno comune collegato alla dispensa della cucina e con accesso dall'esterno, un servizio igienico per donne, un servizio igienico per uomini uno spogliatoio donne ed uno spogliatoio uomini;
- Zona centrale termica della superficie lorda di circa mq. 7,50 composta da un locale caldaia con accesso dall'esterno dotato di generatore a condensazione a metano da 94 kW e accumulo per acqua sanitaria da 750 lt, oltre a dispositivi di sicurezza, vasi di espansione, collettori, pompe di circolazione, ecc.
- Due porticati di cui uno di mq. 23,20 dislocato sulla facciata Nord del Bar ed uno di mq. 21,00 dislocato nella parte centrale del lato Est.

Le altezze interne del fabbricato, con tetto a vista in parte in legno (ristorante/bar) ed in parte in latero cemento (cucina, dispensa, lavaggio, servizi igienici, ecc), variano da un minimo di circa mt. 2,40 nel punto più basso dei bagni e 2,95 nei restanti locali ad un massimo di circa mt. 4,35 in corrispondenza nel colmo.

Completa la proprietà l'area esterna pertinenziale della superficie di circa mq. 1.417,20 sistemata come segue:

- mq. 197,5 (escluso porticati) relativi a camminamenti e dehors pavimentati con marmette autobloccanti
- mq. 66,00 relativi a spazio esterno per tavoli ristorante pavimentato con marmette autobloccanti
- mq. 1.153,70 risultano sistemati in minima parte ad area verde e la restante a parcheggi per clienti e personale con manto sterrato (non asfaltato).

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

Si precisa che la recinzione lato Sud non è stata realizzata così come quella lato Est, quest'ultima in attesa di definitiva progettazione, da parte del Comune di Mondovì, della strada che, secondo il P.R.G.C. vigente, dovrà insistere sui mappali infra descritti 1823, 1824 e 1825 ed oggetto di esecuzione.

Attualmente l'unica recinzione metallica su cordolo in C.A. presente è quella sul lato Ovest, tra mappale 807 e mappale 724/721, oltre a quella a confine tra l'infra descritto terreno mappale 809 e la particella 12.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con ossatura del tipo tradizionale in opera,, fondazioni e pilastri in C.A. copertura su self-service e bar in legno lamellare a vista, copertura su cucina, lavaggio, dispensa e aree di servizio in latero-cemento a vista, manto di copertura interamente in lamiera grecata preverniciata e coibentato, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto isolante e con paramento esterno in parte in mattoni faccia a vista ed in parte intonacato e tinteggiato, divisori interni in muratura, serramenti in alluminio anodizzato con vetrocamera, pavimenti interni in gres porcellanato ed esterni in marmette autobloccanti, rivestimenti pareti cucina, lavaggio e bagni in piastrelle di ceramica, porte interne tamburate principalmente ad anta battente ed in parte scorrevoli tipo scrigno.

Dotazione impiantistica

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti

- impianto elettrico di illuminazione, prese forza motrice e impianto di terra sottraccia
- impianto di riscaldamento/raffrescamento per zona bar con ventilconvettori e pompa di calore e ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore;
- impianto di condizionamento per sala Self-Service con unità ROOF-TOP esterna in pompa di calore e recuperatore e distribuzione ad aria canalizzata; a split nella cucina
- impianto di riscaldamento dei servizi igienici con caldaia a condensazione e terminali costituiti da radiatori in acciaio tubolari.
- impianto idro-sanitario con alimentazione da acquedotto e scarico nella fognatura comunale. L'acqua calda con accumulo da 750 litri è prodotta dalla caldaia a condensazione.
- impianto antincendio con alimentazione derivata dall'acquedotto al servizio di 3 idranti a naspo DN25 collocati rispettivamente nel bar, nel salone ristorante e nel locale dispensa.

Stato di manutenzione e conservazione

Dal sopralluogo effettuato in data 30/07/2025 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero fabbricato, considerata anche la recente costruzione (2007/2008), si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Certificazione energetica (APE)

Dalla ricerca effettuata sul portale SIPEE (Sistema Informatico per le Prestazioni Energetiche degli Edifici) della Regione Piemonte è risultato che l'unità immobiliare in oggetto, non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica n. **2025 105956 0002** del **02/08/2025** (scadenza **02/08/2035**) da allegare al decreto di trasferimento.

Classe energetica dell'immobile: **A2**

Indice di prestazione energetica (E_{pgl,nren}): **431,36 kWh/mq anno**

2) PORZIONI DI TERRENO

Oltre alla precitata area di pertinenza dell'immobile (particella 807 - ente urbano di are 20,59), il presente Lotto si compone anche di quattro appezzamenti di terreno (particelle 1823, 1824, 1825 e 809 del foglio 69) costituenti di fatto l'attuale estensione dell'area di pertinenza destinata a parcheggio.

La superficie catastale complessiva dei quattro terreni misura mq. 1.611.

I mappali 1823 di mq 18, 1824 di mq 12 e 1825 di mq 699 risultano, sia secondo il PRGC vigente (Variante Parziale 30) sia secondo il Progetto Preliminare di Variante - Luglio 2024, destinati a viabilità in progetto (strada pubblica).

Si precisa che le predette particelle, sulla scorta dell'atto unilaterale di impegno ai sensi dell'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. (allegato alla presente relazione), a firma Segretario Comunale Rep. 6427 del 05/06/2007, stipulato tra gli attuali proprietari, per sé ed aventi causa, ed il Comune di Mondovì, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Mondovì a semplice richiesta di quest'ultimo con spese a cura della proprietà acquirente.

La particella 809 di mq 882, dislocata a Est del Ristorante / bar tra la futura strada pubblica ed il mappale 12 proprietà di terzi e su cui attualmente insiste una strada vicinale asfaltata, risulta compresa, secondo il Progetto Preliminare di Variante al PRGC - Luglio 2024, in ambito DB - Aree produttive, industriali ed artigianali esistenti strutturate.

Di seguito si riporta uno stralcio dell'art. 24 delle NTA atto a disciplinare l'area in cui ricade la particella 809:

1. Le aree produttive DB, di cui al presente articolo, individuate nelle tavole P2-P3-P4-P5, sono articolate nelle seguenti categorie:
- DB industriale ed artigianale esistente strutturata,
2. Gli interventi nelle aree D si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI.
3. Nelle aree DB e DM sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e dell'attività in essere, come da scheda d'area, da attuare nel rispetto dei diversi condizionamenti di cui a seguire. Sono previsti SUE o IEU ove l'area non risulti dotata di adeguate attrezzature funzionali o di opere infrastrutturali compatibili con le reti urbane, ed in tutti i casi in cui la disciplina di dettaglio lo preveda.

Per le aree esistenti DB, DB1, DM, DMr:

- gli indici IF (indice di edificabilità fondiaria) ed IC (indice di copertura) non devono essere superati rispetto ai limiti di scheda normativa, ovvero non devono superare gli indici esistenti (nel caso fossero già superiori) alla data di adozione del Progetto Preliminare con riferimento all'area fondiaria di proprietà ricompresa nell'ambito dell'area urbanistica alla stessa data;
- per interventi di completamento edilizio in aree esistenti DB, DB1 DM su lotti liberi l'intervento è sempre subordinato alla stipula di PdCC per la dismissione di aree a servizi pari al 10% della SF per destinazioni produttive o 80% della SL in caso di destinazioni terziarie;
- l'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso ed attuato tramite SUE; in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico in analogia con quanto al punto precedente;
- le aree per servizi di cui all'art.21 c.2 della LUR, sono da reperire ove individuate dalle tavole di Piano o, nel caso non siano individuate, all'interno dell'area di intervento. Sono ammesse monetizzazioni solo per gli standard non cartografati ai sensi dell'art 9 comma 7;
- nelle aree DB, DB1 e DM devono essere reperite in caso di interventi di REC, NCA, NC o RU aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 10% della SF che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione;
- qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme, essi rimangono validi ai sensi e con le modalità dell'art.45;
- sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Per attività di minore dimensione la destinazione residenziale non è ammessa;

- sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Per attività di minore dimensione la destinazione residenziale non è ammessa;
- gli eventuali edifici diversamente destinati (residenziali, commerciali e terziari, rurali) che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dalle presenti norme conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del progetto preliminare;
- qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati, anche in quantità eccedenti al rapporto da essa previsto purché realizzati secondo il titolo IV;

4. Si prescrive per DB, DB1, DM, DI inoltre quanto segue:

- attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata per una superficie massima di vendita pari a 250 mq per ogni azienda artigianale insediata. Per le DM sono ammesse nelle schede normative ulteriori possibilità;
- ammesso inoltre l'insediamento solo nelle aree con sigla DBy come indicato in tavole P6, di attività commerciali eccedenti quanto sopra, in forma complementare alle attività produttive/artigianali insediate o insediabili, e relative ai soli generi merceologici aventi attinenza con le suddette attività nel limite dell'esercizio di vicinato di cui all'art. 10. La superficie lorda SL impiegabile per l'esercizio delle suddette attività commerciali, comprendente le superfici di vendita e di magazzino, non potrà comunque eccedere il 10% della SL esistente o prevista nel progetto di ogni singolo lotto e dovrà essere ricompresa all'interno dell'edificio in cui viene svolta l'attività principale;
- divieto di deposito di materiali a cielo libero per attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli fatto salvo ove specificamente previsto in scheda d'area. È ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore;
- non è ammesso l'insediamento di nuove attività a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015). L'eventuale trasformazione di aziende esistenti e in piena funzionalità in attività a rischio di incidente rilevante potrà essere ammessa solo a seguito del positivo esito della Verifica di compatibilità territoriale e ambientale condotta in base alle indicazioni di cui all'allegato del Rapporto ambientale Valutazione del rischio industriale in base all'allegato 1 alla DGR n.17-377/luglio 2010;
- l'insediamento di nuove attività produttive sul territorio sarà consentito solo a seguito di verifica di compatibilità territoriale ed ambientale ai sensi delle disposizioni normative vigenti e di cui all'art 34 c.3 delle presenti norme, escludendo la possibilità di ammettere nuove situazioni definite come critiche o molto critiche come specificato negli indirizzi contenuti nell'allegato RA relativo al rischio industriale.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche e parametri urbanistici-edilizi della zona DB del PRGC

Area urbanistica: DB aree produttive industriali ed artigianali esistenti strutturate
Destinazioni d'uso: Proprie : Pi, Pia, Pg, Pl, Pe, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Ti, Ta, H, Sp, Sd, It, Ir, Ia, See, Seg,
Ammesse se esistenti: S (diversi da Sp, Sd), T
Esclusivamente per le aree del comparto produttivo (ex PIP) e previa verifica preventiva di compatibilità ambientale (art 34 c.3)
da operare con Uffici e amministrazione : Pid

- Tipi di intervento:** Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NC, NCA, D
- Modalità attuative:** Intervento diretto, IEU convenzionato o SUE
- Parametri urbanistici:** IF= 1 mq/mq o non eccedente l'esistente ove superiore
IC = 60%. Un ulteriore 10% è ammesso ove le coperture vengano trattate integralmente (al netto delle esigenze tecnologiche) con pannelli fotovoltaici o si dimostri che sono già così utilizzate
RIE= 2,5
Icv = 1 albero e 20 arbusti/300 mq di SC
Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14
Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9.
- Parametri edilizi:** H max pari m 12 o conservazione dell'altezza esistente ove maggiore
Esclusivamente per DB altezze superiori sono ammesse in funzione di specifici impianti tecnologici o puntuali e giustificate esigenze di ammodernamento del ciclo produttivo e dovranno essere adeguatamente valutate dalla C.E. e mitigate in sede progettuale.
Sono ammessi locali e spazi interrati alle condizioni indicate dalla disciplina idrogeologica
- Prescrizioni specifiche:** - i parcheggi dovranno essere sempre piantumati come da titolo IV
- per le aree libere per il rispetto del IPF dovranno rispettare la dotazione vegetazionale di cui ad Icv
- in caso di interventi di completamento NCA/NC o REC che interessino SL maggiore del 30% dell'esistente dovranno essere previste fasce di mitigazione perimetrali di profondità variabile in funzione dell'assetto funzionale ma non inferiori mai a m. 5
- si ritengono integralmente richiamate le misure indicate dagli elaborati di VAS in relazione alla valutazione del rischio industriale, ove presenti.

Accessori: nessuno

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:
intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio 69 mappale 807, categoria D/8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali), posto al piano T - rendita: Euro 5.106,00.
- foglio 69 mappale 1823 subalterno 1, categoria F/1 (Area urbana), consistenza 18 mq - rendita: Euro 0,00.

Catasto terreni:

- foglio 69 mappale 807 qualità Ente Urbano, superficie catastale are 20 ca 59 - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.
- foglio 69 mappale 809 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale are 08 ca 82 - reddito agrario: Euro 6,38, - reddito dominicale: Euro 6,60.
- foglio 69 mappale 1823 qualità Ente urbano - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

- foglio 69 mappale 1824 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale are 00 ca 12 - reddito agrario: Euro 0,09, - reddito dominicale: Euro 0,09
- foglio 69 mappale 1825 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale are 06 ca 99 - reddito agrario: Euro 5,05, - reddito dominicale: Euro 5,23.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

Catasto Fabbricati:

Fg. 69, mapp. 807 - Cat. D/8 (*immobili costruiti per esigenze commerciali*)

La particella **foglio 69, mappale 807** - cat. D/8 fu costituita con pratica DOCA del 12/05/2008 Pratica n. CN0173510 in atti dal 12/05/2008 (n. 3785.1/2008)

(In seguito, ad esclusione della variazione nel classamento, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Fg. 69, mapp. 1823, sub. 1 - Cat. F/1 (*Area urbana*)

La particella **foglio 69, mappale 1823 subalterno 1** - cat. F/1 fu costituita in data 02/11/2021 Pratica n. CN0100193 in atti dal 03/11/2021 (n. 2114.1/2021)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Catasto Terreni:

"Fg. 69, mapp. 807 - Ente urbano di are 8,07" / Fg. 69, mapp. 809 di are 8,82 / "Fg. 69, mapp. 1823 - Ente urbano di are 0,18" / Fg. 69, mapp. 1824 di are 0,12 / Fg. 69, mapp. 1825 di are 6,99

L'area su cui attualmente sorge il fabbricato (mappale 807) ed i terreni oggetto del presente lotto sono stati costituiti nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 69, mappale 14 - prato irriguo di are 140,00 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977
- 2) con frazionamento in atti dal 25/08/1980 (n. 154080) venne frazionata la più ampia particella 14 di are 140,00 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 69, particella 433 - prato irriguo di are 36,70 (*particella acquistata dalla ditta eseguita in data 28/02/2007*)
 - foglio 69, particella 14 - prato irriguo di are 85,90 (NON oggetto di esecuzione)
 - foglio 69, particella 434 - prato irriguo di are 16,50 (NON oggetto di esecuzione)
 - foglio 69, particella 435 - prato irriguo di are 0,30 (NON oggetto di esecuzione)
 - foglio 69, particella 436 - prato irriguo di are 0,60 (NON oggetto di esecuzione)
- 3) con variazione del 13/12/2007 Pratica n. CN0644185 in atti dal 13/12/2007 (n. 235463.1/2007) venne variata la tipologia culturale del mappale 433 (eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262) da prato irriguo a seminativo;
- 4) con frazionamento del 02/05/2008 Pratica n. CN0158965 in atti dal 02/05/2008 (n. 158965.1/2008) venne soppressa la particella 433 di are 36,70 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 69, particella 807 - seminativo di are 20,77
 - foglio 69, particella 808 - seminativo di are 7,11
 - foglio 69, particella 809 - seminativo di are 8,82
- 5) con Tipo mappale del 02/05/2008 Pratica n. CN0158965 in atti dal 02/05/2008 (n. 158965.1/2008) venne scaricata a catasto urbano la particella:
 - foglio 69, particella 807 - Ente urbano di are 20,77
- 6) con frazionamento del 20/10/2021 Pratica n. CN0096875 in atti dal 20/10/2021 presentato il 20/10/2021 (n. 96875.1/2021) venne frazionata la più ampia particella 807 di are 20,77 e costituite le seguenti particelle:

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

- foglio 69, particella 807 - Ente urbano di are 20,59 (attuale sedime del fabbricato oggetto di esecuzione)

- foglio 69, particella 1823 - Ente urbano di are 0,18

7) con frazionamento del 20/10/2021 Pratica n. CN0096875 in atti dal 20/10/2021 presentato il 20/10/2021 (n. 96875.1/2021) venne soppressa la particella 808 di are 7,11 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 69, particella 1824 - seminativo di are di are 0,12

- foglio 69, particella 1825 - seminativo di are di are 6,99

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Il tutto in unico corpo fra le coerenze di:

a Nord: strada comunale "Corso Milano"

a Est: cabina ENEL e area di pertinenza sia della cabina che di altri fabbricati artigianali mappale 12 del medesimo foglio 69

a Sud: terreno mappale 21 del medesimo foglio 69

a Ovest: area di pertinenza del fabbricato mappale 150 del medesimo foglio 69 e terreni mappali 578 e 724 del medesimo foglio 69

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:
(riferiti al centro cittadino di Mondovì
Posto a circa 2,5 km)

biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), musei (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), asilo nido (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), teatro (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Collegamenti pubblici (km): autobus: 0,1 km,

ferrovia (Stazione Mondovì): 2 km,

autostrada (TO/SV - Casello Mondovì): 4 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:

società "

con sede in

c.f.:

in forza di: contratto di affitto del tipo 6+6 con decorrenza dal 01/01/2024 e termine al 31/12/2029.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata di anni 6 qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno mesi 6 prima della scadenza con lettera raccomandata AR o posta certificata (PEC). Alla prima scadenza il Locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto nelle ipotesi previste dall'art. 29 legge 392/78.

per l'importo variabile di anno in anno:

- Euro 2.000,00 + I.V.A. mensili per l'anno 2024

- Euro 2.500,00 + I.V.A. mensili per l'anno 2025

- Euro 2.700,00 + I.V.A. mensili per l'anno 2026

- Euro 2.900,00 + I.V.A. mensili per l'anno 2027

Giudice Dr. Paola Elefante

Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Euro 3.100,00 + I.V.A. mensili per l'anno 2028

- Euro 3.300,00 + I.V.A. mensili per l'anno 2029.

Ai precitati canoni si applicheranno, a partire dal secondo anno, gli adeguamenti annuali sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT a fini locativi.

Al rinnovo del contratto, dopo i primi sei anni, a partire dal 01/01/2030, i canoni successivi saranno regolati con le seguenti modalità:

Euro 4.000,00 + I.V.A. mensili oltre agli aumenti ISTAT annuali.

Contratto stipulato in data 15/01/2024.

Registrato a Mondovì in data 30/01/2024 ai nn. 330/3T.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Riferito limitatamente a:

Fabbricato ad uso ristorante / bar con servizi, accessori e parcheggio sino in Mondovì, Corso Milano 38 ed identificato a catasto al foglio 69 mappale 807.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il contratto di locazione viene allegato alla presente relazione di perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le porzioni di terreno risultano libere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno***• COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO****(Deroga alle distanze legali a carico della particella foglio 69, mappale 809)**

a favore di

[REDACTED]

Diritto: *Deroga alle distanze legali*
contro

[REDACTED]

Diritto: *Deroga alle distanze legali*

a firma di: Dottor Orenco Luca, Notaio in Mondovì in data 10/05/2012 - Rep. n. 1828/1462

trascritto a Mondovì in data 16/05/2012 - Reg. Gen n. 3520 - Reg. Part. n. 2883

Riferito limitatamente a:

Comune di Mondovì:

Fondo servente (proprietà [REDACTED]):

- foglio 69, particella 809 - terreno di are 8,82

Fondo dominante (proprietà [REDACTED]):

- foglio 69, particella 12, subalterno 1 - Cat. D7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali);

- foglio 69, particella 12, subalterno 2 - Lastrico Solare;

- foglio 69, particella 12, subalterno 3 - Lastrico Solare.

Di seguito si riportano le pattuizioni e le dichiarazioni inserite sulla nota di trascrizione:

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

La società " [REDACTED] ", per se stessa ed aventi causa, con il presente atto ha consito a titolo di servitù - fatte salve e nel rispetto delle inderogabili norme di Legge o di regolamento - alla società " [REDACTED] " di costruire un fabbricato destinato a cabina elettrica a servizio degli impianti fotovoltaici da realizzarsi sugli immobili siti in Comune di Mondovì (CN) e censiti in catasto fabbricati al foglio 69 - particella 12 - subalterni 1, 2 e 3, descritti in atto, a confine con il fondo di sua proprietà sito in Comune di Mondovì (CN), censito in catasto terreni al foglio 69 - particella 809, senza il rispetto delle distanze legali.

La società concedente ha garantiti la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del fondo servente, che lo stesso è esente da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali e da altri oneri o vincoli straordinari incompatibili con quanto forma oggetto del presente atto.

La stessa ha anche precisato comunque che sul fondo medesimo sussiste ipoteca iscritta a Mondovì il 22/02/2008 ai numeri 212/1704 a favore della Banca di Roma SPA a garanzia di finanziamento concesso con atto a rogito Notaio Birone Germano di Mondovì in data 21/02/2008, repertorio numero 43253/33732, registrato a Mondovì il 22/02/2008 al numero 847 serie 1T.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
(Servitù di elettrodotto e di passaggio a carico della particella foglio 69, mappale 809)
a favore di

[REDACTED]

Diritto: Diritto di elettrodotto e di passaggio
contro

[REDACTED]

Diritto: Diritto di elettrodotto e di passaggio
a firma di: Dottor Catalano Maddalena, Notaio in Villanova Mondovì in data 30/05/2012 Rep. n. 51805/18234
trascritto a Mondovì in data 08/06/2012 - Reg. Gen. n. 4186 - Reg. Part. n. 3447

Riferito limitatamente a:
Comune di Mondovì:
* foglio 69, particella 809 - terreno di are 8,82

Di seguito si riportano alcune pattuizioni e dichiarazioni inserite sulla nota di trascrizione:

Premesso

- che la società " [REDACTED] " è proprietaria del terreno in Mondovì censito nel catasto terreni del suddetto Comune al foglio 69 mappale 809;
- che la società " [REDACTED] " con sede in [REDACTED], quale produttore, presentava a ENEL istanza di connessione (T0343405) alla rete di distribuzione dell'impianto di produzione di energia elettrica sito nel Comune di Mondovì;
- che la società " [REDACTED] ", quale produttore, con l'accettazione del preventivo per la connessione redatto da ENEL tenuto conto di quanto disposto dalla delibera ARG/ELT n. 99/08, si è impegnata a richiedere le autorizzazioni riguardanti la costruzione e l'esercizio dell'impianto di rete per la connessione (di seguito "IMPIANTO"), nonché ad acquisire, anche dell'interesse dell'ENEL le relative servitù di elettrodotto e di passaggio;

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

- che la società "██████████" quale produttore ha ottenuto dalla parte concedente il consenso a costituire a favore dell'IMPIANTO la relativa servitù di elettrodotto e di passaggio.

La società "██████████" ha costituito sul terreno infradescritto, a favore dell'██████████ che ha accettato, e dell'IMPIANTO, meglio descritti in seguito, le sotto indicate servitù, e precisamente:

- **servitù di passaggio pedonale e carraio** per consentire, in qualsiasi ora, l'accesso al locale cabina di proprietà del produttore (foglio 69, mappale 12/5) concesso in servitù a ██████████, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari all'allestimento, all'esercizio, alla manutenzione della cabina elettrica predetta. Tale accesso avverrà da Corso Milano, come meglio evidenziato nello stralcio planimetrico allegato al titolo;
- **servitù di elettrodotto**, della cui consistenza e del cui tracciato riportato nello stralcio planimetrico, allegato al titolo.

L'impianto, denominato "LINEA ELETTRICA PER ALLACCIAMENTO PRODUTTORE SIRIO" con tensione pari a 15 KV, posto, tenuto conto dell'attuale stato dei luoghi, ad una profondità minima di metri 0,80, è costituito da numero un cavo sotterraneo posato in un unico scavo ed interessa, nella consistenza di seguito riportata, i mappale sotto indicato.

Il fondo sul quale viene costituita la servitù, sopra specificata (larghezza fascia metri 2 per parte asse linea), è costituito dal terreno in Mondovì, censito nel catasto terreni del suddetto comune al foglio 69, mappale 809, e risulta meglio evidenziato con tracciato di colore rosso e tratteggio verde dello stralcio planimetrico come sopra allegato.

L'area soggetta a servitù interessa detto fondo per lunghezza metri 49,16, metri 4, area metri quadrati 196,64.

La servitù di cui al trascrivendo atto è inamovibile e, quindi, la parte concedente ha rinunciato ad avvalersi delle facoltà riconosciute dall'art. 122 R.D. n. 1775/1933.

La servitù di cui alla trascrivenda scrittura conferisce:
al PRODUTTORE le facoltà di:

- far accedere sul fondo asservito per la costruzione dell'impianto il proprio personale e/o chi per esso, anche con i mezzi d'opera e di trasporto;
- scavare, posare tubazioni ed eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'impianto indicato nel precedente art. 2, nonché di apporre, se necessario, i relativi cippi segnalatori;
- deramificare e/o abbattere quelle piante che possano essere di impedimento alla realizzazione dell'impianto. In tale caso, il legname abbattuto rimane a disposizione della parte concedente;

all'ENEL le facoltà di:

- far accedere, in qualsiasi momento e senza preavviso alcuno, sul fondo asservito il proprio personale e/o chi per esso, anche con i mezzi d'opera e di trasporto, per l'espletamento dell'attività di esercizio e manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'impianto;
- cambiare o modificare o aumentare il numero ed anche la sezione dei cavi e dei loro accessori, provvedendo a corrispondere, in caso di aggravio, la relativa indennità alla parte concedente;
- deramificare e/o abbattere quelle piante che, ad esclusivo giudizio di ENEL possano essere di impedimento all'esercizio dell'impianto. In tale caso, il legname abbattuto rimane a disposizione della parte concedente.

La parte concedente si è obbligata:

- a consentire a ENEL ed al PRODUTTORE di esercitare le facoltà sopra dette;
- a non eseguire opere o scavi che possano compromettere la sicurezza dell'impianto;
- a non piantare alberi ad alto fusto a meno di metri 2 dalla fascia asservita;
- a non erigere manufatti di qualunque genere e a non collocare o far collocare da terzi condutture interrate o altre opere in prossimità della fascia asservita senza

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

averne preventivamente richiesto ad ENEL la verifica di compatibilità con l'impianto;

Qualsiasi responsabilità connessa e conseguente alla costruzione dell'impianto è a carico del PRODUTTORE, mentre rimane a carico di ENEL qualsiasi responsabilità connessa e conseguente all'esercizio, alla manutenzione o alla modifica dell'impianto.

Per una migliore e più compiuta conoscenza di i patti, obbligazioni, condizioni e diritti derivanti dalla presente scrittura privata autenticata per costituzione di diritti reali a titolo oneroso, si rimanda alla Nota di trascrizione che trovasi allegata alla presente relazione.

- **ATTO UNILATERALE D'IMPEGNO ai sensi dell'art. 49, 5° comma della L.R. n° 56/77 e s.m.i. CONNESSO A PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' PRIVATE DI SERVIZIO E DI INTERESSE GENERALE (BAR SELF-SERVICE) NELL'AMBITO DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE S.P.I/PP, n. 2199 - SERVIZI PRODUTTIVI EX ART. 21 L.R. 56/1977, PREVISTA DAL P.R.G.C. (allora vigente) IN MONDOVI', C.SO MILANO, AREA INDUSTRIALE ATTREZZATA.**

a favore di

COMUNE DI MONDOVI'

con sede in Mondovì (CN)

c.f.: 00248770042

contro

a firma di Segretario Generale Comunale in data 05/06/2007 - Rep. n. 6427
trascrizione: **atto NON trascritto**

Riferito limitatamente a:

Comune di Mondovì:

Originario appezzamento di terreno edificabile censito, all'epoca dell'atto, come segue:

Catasto terreni:

- foglio **69**, particella **433** - natura: fabbricato in corso di costruzione - consistenza: 36,70 are

che in seguito a variazione catastale andrà a costituire una porzione di sedime dell'attuale fabbricato ad uso self-service **Fg. 69, Mapp. 807** ed i terreni **Fg. 69, Mapp. 809, 1823, 1824, 1825** oggetto del presente **Lotto 1**.

Di seguito si riportano alcune pattuizioni e dichiarazioni inserite sull'atto che si allega alla presente relazione di perizia:

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., il Sig. [REDACTED]

[REDACTED], nella sua qualità di Amministratore unico della società [REDACTED], proprietaria dell'appezzamento di terreno distinto a catasto al foglio 69, mappale 433, oggetto della richiesta di permesso di costruire, consapevole della necessità che, in relazione agli invocati titoli abilitativi amministrativi ed edilizi, riveste la permanenza di determinate condizioni di svolgimento della prefigurata attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nell'ambito di una struttura ricadente in zona urbanistica che il vigente Piano Regolatore destina a servizi ed attrezzature pubbliche connesse alle attività produttive;

si impegna

per sé e per i propri aventi causa ad ogni titolo e/o effetto, nei confronti del Comune di Mondovì:

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

- 1) a **cedere gratuitamente** allo stesso, a sue cura e spese, ed a semplice richiesta di quest'ultimo, la porzione di area di sua proprietà, come in premessa individuata, necessaria alla costruzione della strada pubblica in progetto che il P.R.G.C. vigente ha previsto di realizzare sul lato est, in fregio all'area oggetto di intervento.

(Si precisa che la precitata strada pubblica prevista dal P.R.G.C. insiste sulle particelle attualmente censite a catasto Terreni al foglio **69**, mappali **1823** di mq. 18, **1824** di mq 12 e **1825** di mq. 699)

- 2) - 3) - 4) *omissis* (vedi atto allegato)

- 5) a **mantenere** la destinazione d'uso della costruenda struttura conforme con gli atti amministrativi ed edilizi in precedenza citati, con esclusione del suo utilizzo ed impegno per ogni altro tipo di attività diversa da quelle in essi autorizzate;

- 6) a **riconoscere** al Comune di Mondovì il diritto di prelazione nell'acquisto della costruenda struttura nonché dell'area di relativa pertinenza, in caso di definitiva cessazione in essa dell'attività di bar-ristorazione;

- 7) a **trascrivere**, contro sé stesso ed a favore del Comune di Mondovì, il presente atto nei pubblici registri immobiliari, dandone immediata comunicazione al Comune medesimo;

- 8) a **trasferire** tutti i predetti obblighi ai propri aventi causa, subentranti, ecc. a qualunque titolo e/o effetto.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva)

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore di

[REDACTED]

- quota 1/1

contro

[REDACTED]

- quota 1/1

a firma di: Dottor Birone Germano, notaio in Mondovì in data 21/02/2008 – Rep. n. 43253/33732

registrato a Mondovì in data 22/02/2008 al n. 847 - serie 1T

iscritto a: Mondovì in data 22/02/2008 - Reg. Gen. n. 1704 - Reg. Part. n. 212

importo ipoteca: Euro 1.618.000,00

importo capitale: Euro 809.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Mondovì:

Originario appezzamento di terreno edificabile con entrostante struttura grezza di fabbricato ad uso commerciale censito, all'epoca dell'atto, come segue:

Catasto terreni:

- foglio **69**, particella **433** - natura: fabbricato in corso di costruzione - consistenza: 36,70 are

che in seguito a variazione catastale andrà a costituire il sedime dell'attuale fabbricato ad uso ristorante/bar **Fg. 69, Mapp. 807** ed i terreni **Fg. 69, Mapp. 809, 1823, 1824, 1825** oggetto del presente **Lotto 1**.

A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

➤ Annotazione per **Quietanza e conferma**

presentata in data 26/06/2008 - Reg. Gen. n. 5335 - Reg. Part. n. 651

Giudice Dr. Paola Elefante

Perito: Ing. Mauro Abbona



in forza di atto rogito: Dottor Birone Germano, Notaio in Mondovì, in data 12/06/2008 - Rep. n. 43591/34023

- Annotazione per **Atto modificativo non novativo** (posticipazione della scadenza del mutuo al 30/06/2038)
presentata in data 04/01/2018 - Reg. Gen. n. 91 - Reg. Part. n. 16
in forza di atto rogito: Dottor Birone Germano, Notaio in Mondovì, in data 21/12/2017 - Rep. n. 50807/40321

Si precisa infine che in caso di vendita del presente LOTTO 1 la cancellazione della predetta ipoteca dovrà essere TOTALE in quanto colpisce solo ed esclusivamente i cespiti costituenti l'intero Lotto 1.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto senza effetto, notifico in data 12/03/2025 per il pagamento della somma di Euro 493.348,42, oltre al costo di notifica ed agli interessi convenzionali dalla data del 20/11/2024 sino al saldo, senza rinuncia al maggior credito dovuto)
a favore di

[REDACTED]

- quota 1/1

contro

[REDACTED]

- quota 1/1

a firma di U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 05/05/2025 - Rep. n. 1282
trascritto a Mondovì in data 06/06/2025 - Reg. Gen. n. 4248 - Reg. Part. n. 3563

Riferito limitatamente a:

INTERO LOTTO 1 costituito, nella presente relazione peritale, da:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Mondovì, Corso Milano, 38:

Catasto Fabbricati:

- foglio 69, particella 807 - Cat. D/8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali);

- foglio 69, particella 1823, sub 1 - Cat. F/1 (Area urbana) - Consistenza 18 mq.

Catasto Terreni

- foglio 69, particella 809 - terreno di are 8,82;

- foglio 69, particella 1825 - terreno di are 6,99;

- foglio 69, particella 1824 - terreno di are 0,12;

- foglio 69, particella 807 - Ente urbano di are 20,59;

- foglio 69, particella 1823 - Ente urbano di are 0,18.

Si precisa infine che in caso di vendita del presente LOTTO 1 la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà essere TOTALE in quanto colpisce solo ed esclusivamente i cespiti costituenti l'intero Lotto 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna



Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 30/07/2025, rispetto agli elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in Variante Prot. n. 11144 del 16/05/2008, non sono state riscontrate irregolarità edilizie ad eccezione di:

- tra la sala ristorante e la cucina è stato realizzato un disimpegno/corridoio mediante realizzazione di un nuovo divisorio.
- i muretti di altezza mt. 1,50 che avrebbero dovuto disimpegnare la sala ristorante principale dalla seconda saletta non sono stati realizzati.

Regolarizzazione

Le predette opere potranno essere regolarizzate tramite Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per interventi di edilizia libera in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01.

Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia

- Sanzione indicativa presunta € 1.000,00
 - Spese indicative per redazione della pratica di regolarizzazione Edilizia da parte di Tecnico abilitato € 2.500,00
- Oneri totali: € 3.500,00**

4.3.2. Conformità catastale:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 30/07/2025, la situazione censita al N.C.E.U. di Cuneo rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'immobile ad esclusione di:

- tra la sala ristorante e la cucina è stato realizzato un disimpegno/corridoio mediante realizzazione di un nuovo divisorio.
- i muretti di altezza mt. 1,50 che avrebbero dovuto disimpegnare la sala ristorante principale dalla seconda saletta non sono stati realizzati.

Regolarizzazione

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denuncia di variazione catastale mediante pratica DOCFA.

Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale

- Spese indicative per la redazione della pratica DOCFA: € 1.000,00
- Oneri totali: € 1.000,00**

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**5.1 Attuali proprietari:**

[REDAZIONE]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

proprietario dal 28/02/2007 ad oggi

in forza di: **atto di compravendita**

a firma di Dottor Birone Germano, Notario in Mondovì in data 28/02/2007 - Rep. n. 42007/32671

trascritto a Mondovì in data 03/03/2007 - Reg. Gen. n. 1894 - Reg. Part. n. 1388

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Mondovì:

Originario appezzamento di terreno edificabile censito, all'epoca dell'atto, come segue:

Catasto terreni:

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- foglio 69, particella 433 di are 36,70

che in seguito a variazione catastale andrà a costituire il sedime dell'attuale fabbricato ad uso ristorante/ber *Fg. 69, Mapp. 807* ed i terreni *Fg. 69, Mapp. 809, 1823, 1824, 1825* oggetto del presente **Lotto 1**.

Col presente atto il Sig. [REDACTED] (precedente proprietario) vende alla società "[REDACTED]" che compera in Mondovì:

(descrizione come da titolo di provenienza)

- appezzamento di terreno edificabile, accolonnato a Catasto Terreni al foglio 69 col mappale 433 - mq 3670 - prato irriguo, classe 1, Reddito Dominicale Euro 28,43, Reddito Agrario Euro 19,90;

a confini: strada comunale denominata corso Milano, mappale 21 del foglio 69, Società "SILTE" e mappale 14 di proprietà del Comune di Mondovì.

Di seguito di riportano alcune dichiarazioni trascritte sul titolo di provenienza:

Il venditore dichiara e garantisce:

- che il terreno dedotto nel presente contratto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Mondovì in data 27 febbraio 2007;
- che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;
- che quanto descritto è nella sua piena proprietà e nella sua libera disponibilità in forza della successione "mortis causa" di [REDACTED], apertasi in data 10/01/1992 (dichiarazione di successione n. 53 volume 1178 registrata a Mondovì il 29/06/1992);
- che quanto descritto è franco da ipoteche, privilegi, pignoramenti, sequestri, liti, oneri di pregiudizio in genere, livelli, canoni enfiteutici ed usi civili;
- che non è suscettibile di esercizio del diritto di prelazione previsto in tema di alienazione di fondi rustici;
- che non è occupato da terzi, con o senza titolo,

precisando che non risulta eseguita la formalità di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità da parte del venditore contro il signor [REDACTED].

Quanto forma oggetto di questa vendita si trasferisce a corpo, dello stato di fatto e di diritto in cui in oggi si trova, con ogni diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù e, in specie, colla servitù passiva di metanodotto, costituita con scrittura privata autenticata nelle firme da me notaio in data 25/11/1992 sotto il n. 20180 di repertorio ed il n. 15173 di raccolta; quale titolo la società compratrice dichiara di ben conoscere e di accettare, obbligandosi a rispettarlo ed a farlo rispettare.

5.2 Precedenti proprietari:

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

proprietario da data antecedente il ventennio al 28/02/2007

in forza di: **denuncia di successione** (devoluta per legge) del Sig. [REDACTED]

e deceduto il [REDACTED]

denuncia registrata a Mondovì in data 29/06/1992 ai nn. 53/1178

trascritto a Mondovì in data 10/10/1992 - Reg. Gen. n. 5880 - Reg. Part. 4950

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Mondovì:

Originario appezzamento di terreno edificabile censito, all'epoca dell'atto, come segue:

Catasto terreni:

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- foglio 69, particella 433 di are 36,70
che in seguito a variazione catastale andrà a costituire il sedime dell'attuale fabbricato ad
uso ristorante/bar *Fg. 69, Mapp. 807* ed i terreni *Fg. 69, Mapp. 809, 1823, 1824, 1825*
oggetto del presente **Lotto 1**.
oltre ad altri immobili non oggetto della presente esecuzione e non in capo all'esecutato.

Note:

NON risulta trascritta l'accettazione di ereditàASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**6. PRATICHE EDILIZIE:**

**Per la costruzione del fabbricato uso RISTORANTE / BAR oggetto della procedura
esecutiva sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:**

• Permesso di Costruire n. 14059 del 06/06/2007

per lavori di: Costruzione fabbricato ad uso Self-Service sul terreno in Mondovì, Corso
Milano e censito a Catasto al Foglio 69, mappale 433

intestata a:

Permesso di Costruire richiesto in data 10/11/2006 - Prot. n. 21510
rilasciato in data 06/06/2007 - Prot. 14059 (P.E. 451/2006)

Si segnalano inoltre:

- *Parere favorevole con prescrizioni del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L. n. 16 di
Mondovì Prot. 10413 del 05/04/2007;*
- *Parere favorevole con condizioni reso dal Comando di Polizia Municipale in merito alla
sorveglianza dei locali Prot. n. 7615 del 27/03/2007*
- *Comunicazione di inizio dei lavori Prot. n. 15316 del 21/06/2007*

• Permesso di Costruire n. 9418 del 24/04/2008

per lavori di: Variante al Permesso di Costruire n. 14059 del 06/06/2007 per costruzione
fabbricato ad uso Self-Service sul terreno in Mondovì, Corso Milano e censito a
Catasto al Foglio 69, mappale 433

intestata a:

Permesso di Costruire richiesto in data 15/02/2008 - Prot. n. 3867
rilasciato in data 24/04/2008 - Prot. 9418 (P.E. 64/2008)

Si segnalano inoltre:

- *Parere favorevole con prescrizioni del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L. CN 1
Prot. 9714 del 02/04/2008;*
- *Parere favorevole con condizioni espresso dalla Soc. Mondo Acqua S.P.A. e dal
Dipartimento Tecnico in sede di Conferenza dei Servizi Tecnici del 07/03/2008;*
- *Parere favorevole con condizioni reso dal Comando Polizia Municipale Prot. n. 5208 -
Sorv. 03/08 del 05/03/2008;*
- *Parere di competenza del Responsabile dei Servizi alle Imprese del 08/04/2008;*
- *Parere di Conformità antincendio relativo all'impianto termico (ex attività 91 del D.M.
16/02/1982), rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo in data
11/04/2008 (Pratica Pos. n. 47389)*
- *Denuncia delle opere strutturali (art. 65 D.P.R. 380/01) depositata presso il Comune di
Mondovì in data 14/03/2008 - Prot. n. 6035.*
- *Comunicazione di inizio dei lavori Prot. n. 10469 del 08/05/2008*
- *Comunicazione di ultimazione lavori Prot. n. 11708 del 23/05/2008*

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

• **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. n. 11144 del 16/05/2008**

per lavori di: Variante al Permesso di Costruire n. 9418 del 24/04/2008 per costruzione fabbricato ad uso Self-Service sul terreno in Mondovì, Corso Milano e censito a Catasto al Foglio 69, mappale 433

intestata a:

Denuncia Inizio Attività presentata in data 16/05/2008 - Prot. 11144 (P.E. 202/2008)

Si segnala inoltre:

- *Comunicazione di ultimazione dei lavori (ex art. 23 D.P.R. 380/01) Prot. 15645 del 09/07/2008*
- *Collaudo finale lavori (ex art. 23 D.P.R. 380/01) Prot. 15645 del 09/07/2008*

• **Richiesta CERTIFICATO DI AGIBILITA' - Prot. 11709 del 23/05/2008**

Rilascio per silenzi-assenso

intestata a:

Certificato di Agibilità richiesto in data 23/05/2008 - Prot. n. 11709

Si segnala inoltre:

- *Dichiarazione di Inizio Attività VV.F. (relativa all'ex attività 91 - Impianti per la produzione di calore > 116 kW) depositata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cuneo in data 22/05/2008 - Prot. 2319 - Pratica 47389.*

Descrizione

Fabbricato ad uso Ristorante / Bar con annessa area pertinenziale

(foglio **69**, particella **807**)

Porzioni di terreno (foglio **69**, particelle **1823, 1824, 1825, 809**)

di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Fabbricato ad uso Ristorante / Bar con annessa area pertinenziale e 4 porzioni di terreno** sito in Mondovì, Corso Milano 38

Composta da:

1) RISTORANTE / BAR

Fabbricato libero su quattro lati ad unico piano fuori terra, per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di tipo **A** (ristoranti, trattorie, tavole calde, ecc.) e di tipo **B** (bar, caffè, gelaterie, ecc.), edificato tra il 2007 ed il 2008 su un'area di mq. 2.059 (Fg. 69, Mapp. 807) facente parte della zona industriale del Comune di Mondovì.

L'area in oggetto risulta edificata per una superficie coperta lorda (compreso muri interni, esterni e porticati) di circa mq. 641,80, mentre la restante superficie è adibita a camminamenti, dehors Bar, spazio esterno pavimentato per tavoli ristorante, area verde e parcheggi per il pubblico (lato Nord ed Est) e per il personale (lato Sud).

L'edificio in oggetto ad uso ristorante con annesso Bar, accessibile direttamente dalla strada Comunale Corso Milano, risulta così articolato:

- Zona Bar della superficie lorda di circa mq. 69,10 composto da locale bar di mq. utili 49,00, un locale uso spogliatoio, una dispensa ed un wc con antibagno;
- Zona ristorante della superficie lorda di circa mq. 288,75 composta da una bussola d'ingresso con adiacente un ripostiglio, un ampio locale somministrazione/distribuzione pasti di mq. utili 245,80, una seconda saletta di circa mq. 12,20 ed un disimpegno/corridoio per l'accesso alla cucina;
- Zona preparazione, conservazione, lavaggio e accessori della superficie lorda di circa mq. 185,60 composta da un locale cucina di mq. utili 71,70 suddiviso in tre zone, un ampio locale dispensa di mq. 56,40 collegata alla cucina ed accessibile dall'esterno, un locale lavaggio stoviglie di mq. 33,30 e due piccoli vani adibiti a ripostiglio detersivi e archivio documenti;

Giudice Dr. Paola Elefante

Perito: Ing. Mauro Abbona

- Zona servizi igienici per clienti suddivisi per sesso della superficie lorda di circa mq. 30,20 composta da disimpegno comune, due wc donne con accesso da antibagno e due wc uomini con accesso da antibagno, di cui uno utilizzabile da persone su sedia a ruote;
- Zona servizi igienici e spogliatoi per personale suddivisi per sesso della superficie lorda di circa mq. 16,45 composta da un disimpegno comune collegato alla dispensa della cucina e con accesso dall'esterno, un servizio igienico per donne, un servizio igienico per uomini uno spogliatoio donne ed uno spogliatoio uomini;
- Zona centrale termica della superficie lorda di circa mq. 7,50 composta da un locale caldaia con accesso dall'esterno dotato di generatore a condensazione a metano da 94 kW e accumulo per acqua sanitaria da 750 lt, oltre a dispositivi di sicurezza, vasi di espansione, collettori, pompe di circolazione, ecc.
- Due porticati di cui uno di mq 23,20 dislocato sulla facciata Nord del Bar ed uno di mq 21,00 dislocato nella parte centrale del lato Est.

Le altezze interne del fabbricato, con tetto a vista in parte in legno (ristorante/bar) ed in parte in latero cemento (cucina, dispensa, lavaggio, servizi igienici, ecc), variano da un minimo di circa mt 2,40 nel punto più basso dei bagni e 2,95 nei restanti locali ad un massimo di circa mt. 4,35 in corrispondenza nel colmo.

Completa la proprietà l'area esterna pertinenziale della superficie di circa mq 1.417,20 sistemata come segue:

- mq. 197,5 (escluso porticati) relativi a camminamenti e dehors pavimentati con marmette autobloccanti
- mq. 66,00 relativi a spazio esterno per tavoli ristorante pavimentato con marmette autobloccanti
- mq. 1.153,70 risultano sistemati in minima parte ad area verde e la restante a parcheggi per clienti e personale con manto sterrato (non asfaltato).

Si precisa che la recinzione lato Sud non è stata realizzata così come quella lato Est, quest'ultima in attesa di definitiva progettazione, da parte del Comune di Mondovì, della strada che, secondo il P.R.G.C. vigente, dovrà insistere sui mappali infra descritti 1823, 1824 e 1825 ed oggetto di esecuzione.

Attualmente l'unica recinzione metallica su cordolo in C.A. presente è quella sul lato Ovest, tra mappale 807 e mappale 724/721, oltre a quella a confine tra l'infra descritto terreno mappale 809 e la particella 12.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con ossatura del tipo tradizionale in opera, fondazioni e pilastri in C.A. copertura su self-service e bar in legno lamellare a vista, copertura su cucina, lavaggio, dispensa e aree di servizio in latero-cemento a vista, manto di copertura interamente in lamiera grecata preverniciata e coibentato, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto isolante e con paramento esterno in parte in mattoni faccia a vista ed in parte intonacato e tinteggiato, divisori interni in muratura, serramenti in alluminio anodizzato con vetrocamera, pavimenti interni in gres porcellanato ed esterni in marmette autobloccanti, rivestimenti pareti cucina, lavaggio e bagni in piastrelle di ceramica, porte interne tamburate principalmente ad anta battente ed in parte scorrevoli tipo scrigno.

Dotazione impiantistica

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti

- impianto elettrico di illuminazione, prese forza motrice e impianto di terra sottotraccia
- impianto di riscaldamento/raffrescamento per zona bar con ventilconvettori e pompa di calore e ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore;
- impianto di condizionamento per sala Self-Service con unità ROOF-TOP esterna in pompa di calore e recuperatore e distribuzione ad aria canalizzata, a split nella cucina
- impianto di riscaldamento dei servizi igienici con caldaia a condensazione e terminali costituiti da radiatori in acciaio tubolari.
- impianto idro-sanitario con alimentazione da acquedotto e scarico nella fognatura comunale. L'acqua calda con accumulo da 750 litri è prodotta dalla caldaia a condensazione.
- impianto antincendio con alimentazione derivata dall'acquedotto al servizio di 3 idranti a naspo DN25 collocati rispettivamente nel bar, nel salone ristorante e nel locale dispensa.

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

Stato di manutenzione e conservazione

Dal sopralluogo effettuato in data 30/07/2025 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero fabbricato, considerata anche la recente costruzione (2007/2008), si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Certificazione energetica (APE)

Dalla ricerca effettuata sul portale SIPEE (Sistema Informatico per le Prestazioni Energetiche degli Edifici) della Regione Piemonte è risultato che l'unità immobiliare in oggetto, non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica n. **2025 105956 0002** del **02/08/2025** (scadenza **02/08/2035**) da allegare al decreto di trasferimento.

Classe energetica dell'immobile: **A2**

Indice di prestazione energetica (E_pg_l,n_{ren}): **431,36 kWh/mq anno**

2) PORZIONI DI TERRENO

Oltre alla precitata area di pertinenza dell'immobile (particella 807 - ente urbano di are 20,59), il presente Lotto si compone anche di quattro appezzamenti di terreno (particelle 1823, 1824, 1825 e 809 del foglio 69) costituenti di fatto l'attuale estensione dell'area di pertinenza destinata a parcheggio.

La superficie catastale complessiva dei quattro terreni misura mq. 1.611.

I mappali **1823** di mq 18, **1824** di mq 12 e **1825** di mq 699 risultano, sia secondo il PRGC vigente (Variante Parziale 30) sia secondo il Progetto Preliminare di Variante - Luglio 2024, destinati a viabilità in progetto (strada pubblica).

Si precisa che le predette particelle, sulla scorta dell'atto unilaterale di impegno ai sensi dell'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. (allegato alla presente relazione), a firma Segretario Comunale Rep. 6427 del 05/06/2007, stipulato tra gli attuali proprietari, per sé ed aventi causa, ed il Comune di Mondovì, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Mondovì a semplice richiesta di quest'ultimo con spese a cura della proprietà acquirente.

La particella **809** di mq 882, dislocata a Est del Ristorante / bar tra la futura strada pubblica ed il mappale 12 proprietà di terzi e su cui attualmente insiste una strada vicinale asfaltata, risulta compresa, secondo il Progetto Preliminare di Variante al PRGC - Luglio 2024, in ambito **DB - Aree produttive, industriali ed artigianali esistenti strutturate**.

Di seguito si riporta uno stralcio dell'art. 24 delle NTA atto a disciplinare l'area in cui ricade la particella 809:

1. *Le aree produttive DB, di cui al presente articolo, individuate nelle tavole P2-P3-P4-P5, sono articolate nelle seguenti categorie:*
- DB industriale ed artigianale esistente strutturata,
2. *Gli interventi nelle aree D si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI.*
3. *Nelle aree DB e DM sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art. 18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e dell'attività in essere, come da scheda d'area, da attuare nel rispetto dei diversi condizionamenti di cui a seguire. Sono previsti SUE o IEU ove l'area non risulti dotata di adeguate attrezzature funzionali o di opere infrastrutturali compatibili con le reti urbane, ed in tutti i casi in cui la disciplina di dettaglio lo preveda.*

Per le aree esistenti DB, DB1, DM, DMr:

- *gli indici IF (indice di edificabilità fondiaria) ed IC (indice di copertura) non devono essere superati rispetto ai limiti di scheda normativa, ovvero non devono superare gli indici esistenti (nel caso fossero già superiori) alla data di adozione del Progetto Preliminare con riferimento all'area fondiaria di proprietà ricompresa nell'ambito dell'area urbanistica alla stessa data;*
- *per interventi di completamento edilizio in aree esistenti DB, DB1 DM su lotti liberi l'intervento è sempre subordinato alla stipula di PdCC per la dismissione di aree a servizi pari al 10% della SF per destinazioni produttive o 80% della SL in caso di destinazioni terziarie;*

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- l'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso ed attuato tramite SUE; in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico in analogia con quanto al punto precedente;
- le aree per servizi di cui all'art.21 c.2 della LUR, sono da reperire ove individuate dalle tavole di Piano o, nel caso non siano individuate, all'interno dell'area di intervento. Sono ammesse monetizzazioni solo per gli standard non cartografati ai sensi dell'art 9 comma 7;
- nelle aree DB, DB1 e DM devono essere reperite in caso di interventi di REC, NCA, NC o RU aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 10% della SF che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione;
- qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme, essi rimangono validi ai sensi e con le modalità dell'art.45;
- sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Per attività di minore dimensione la destinazione residenziale non è ammessa;
- sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Per attività di minore dimensione la destinazione residenziale non è ammessa;
- gli eventuali edifici diversamente destinati (residenziali, commerciali e terziari, rurali) che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dalle presenti norme conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del progetto preliminare;
- qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati, anche in quantità eccedenti al rapporto da essa previsto purché realizzati secondo il titolo IV;

4. Si prescrive per DB, DB1, DM, DI inoltre quanto segue:

- attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata per una superficie massima di vendita pari a 250 mq per ogni azienda artigianale insediata. Per le DM sono ammesse nelle schede normative ulteriori possibilità;
- ammesso inoltre l'insediamento solo nelle aree con sigla DB come indicato in tavole P6, di attività commerciali eccedenti quanto sopra, in forma complementare alle attività produttive/artigianali insediate o insediabili, e relative ai soli generi merceologici aventi attinenza con le suddette attività nel limite dell'esercizio di vicinato di cui all'art. 10. La superficie lorda SL impiegabile per l'esercizio delle suddette attività commerciali, comprendente le superfici di vendita e di magazzino, non potrà comunque eccedere il 10% della SL esistente o prevista nel progetto di ogni singolo lotto e dovrà essere ricompresa all'interno dell'edificio in cui viene svolta l'attività principale;
- divieto di deposito di materiali a cielo libero per attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli fatto salvo ove specificamente previsto in scheda d'area. È ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore;
- non è ammesso l'insediamento di nuove attività a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015). L'eventuale trasformazione di aziende esistenti e in piena funzionalità in attività a rischio di incidente rilevante potrà essere ammessa solo a seguito del positivo esito della Verifica di compatibilità territoriale e ambientale condotta in base alle indicazioni di cui all'allegato del Rapporto ambientale Valutazione del rischio industriale in base all'allegato 1 alla DGR n.17-377/Auglio 2010;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- l'insediamento di nuove attività produttive sul territorio sarà consentito solo a seguito di verifica di compatibilità territoriale ed ambientale ai sensi delle disposizioni normative vigenti e di cui all'art 34 c.3 delle presenti norme, escludendo la possibilità di ammettere nuove situazioni definite come critiche o molto critiche come specificato negli indirizzi contenuti nell'allegato RA relativo al rischio industriale.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche e parametri urbanistici-edilizi della zona DB del PRGC

- Area urbanistica: DB aree produttive industriali ed artigianali esistenti strutturate
- Destinazioni d'uso: Proprie : Pi, Pia, Pg, Pl, Pe, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Ti, Ta, H, Sp, Sd, It, Ir, Ia, See, Seg, Ammesse se esistenti: S (diversi da Sp, Sd), T Esclusivamente per le aree del comparto produttivo (ex PIP) e previa verifica preventiva di compatibilità ambientale (art 34 c.3) da operare con Uffici e amministrazione : Pid
- Tipi di intervento: Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NC, NCA, D
- Modalità attuative: Intervento diretto, IEU convenzionato o SUE
- Parametri urbanistici: IF= 1 mq/mq o non eccedente l'esistente ove superiore IC = 60%. Un ulteriore 10% è ammesso ove le coperture vengano trattate integralmente (al netto delle esigenze tecnologiche) con pannelli fotovoltaici o si dimostri che sono già così utilizzate RIE= 2,5 Icv = 1 albero e 20 arbusti/300 mq di SC Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9.
- Parametri edilizi: H max pari a 12 o conservazione dell'altezza esistente ove maggiore Esclusivamente per DB altezze superiori sono ammesse in funzione di specifici impianti tecnologici o puntuali e giustificate esigenze di ammodernamento del ciclo produttivo e dovranno essere adeguatamente valutate dalla C.E. e mitigate in sede progettuale. Sono ammessi locali e spazi interrati alle condizioni indicate dalla disciplina idrogeologica
- Prescrizioni specifiche: - i parcheggi dovranno essere sempre piantumati come da titolo IV - per le aree libere per il rispetto del IPF dovranno rispettare la dotazione vegetazionale di cui ad Icv - in caso di interventi di completamento NCA/NC o REC che interessino SL maggiore del 30% dell'esistente dovranno essere previste fasce di mitigazione perimetrali di profondità variabile in funzione dell'assetto funzionale ma non inferiori mai a m. 5 - si ritengono integralmente richiamate le misure indicate dagli elaborati di VAS in relazione alla valutazione del rischio industriale, ove presenti.

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:
intestata a:

proprietà 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati:

- foglio 69 mappale 807, categoria D/8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali), posto al piano T - rendita: Euro 5.106,00.
- foglio 69 mappale 1823 subalterno 1, categoria F/1 (Area urbana), consistenza 18 mq - rendita: Euro 0,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

22 di 30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Catasto terreni:**

- foglio 69 mappale 807 qualità Ente Urbano, superficie catastale are 20 ca 59 - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.
- foglio 69 mappale 809 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale are 08 ca 82 - reddito agrario: Euro 6,38, - reddito dominicale: Euro 6,60.
- foglio 69 mappale 1823 qualità Ente urbano - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00
- foglio 69 mappale 1824 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale are 00 ca 12 - reddito agrario: Euro 0,09, - reddito dominicale: Euro 0,09
- foglio 69 mappale 1825 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale are 06 ca 99 - reddito agrario: Euro 5,05, - reddito dominicale: Euro 5,23.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

Catasto Fabbricati:

Fg. 69, mapp. 807 - Cat. D/8 (immobili costruiti per esigenze commerciali)

La particella **foglio 69, mappale 807** - cat. D/8 fu costituita con pratica DOCFA del 12/05/2008 Pratica n. CN0173510 in atti dal 12/05/2008 (n. 3785.1/2008)

(In seguito, ad esclusione della variazione nel classamento, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Fg. 69, mapp. 1823, sub. 1 - Cat. F/1 (Area urbana)

La particella **foglio 69, mappale 1823 subalterno 1** - cat. F/1 fu costituita in data 02/11/2021 Pratica n. CN0100193 in atti dal 03/11/2021 (n. 2114.1/2021)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Catasto Terreni:

"Fg. 69, mapp. 807 - Ente urbano di are 8,07" / Fg. 69, mapp. 809 di are 8,82 / "Fg. 69, mapp. 1823 - Ente urbano di are 0,18" / Fg. 69, mapp. 1824 di are 0,12 / Fg. 69, mapp. 1825 di are 6,99

L'area su cui attualmente sorge il fabbricato (mappale 807) ed i terreni oggetto del presente lotto sono stati costituiti nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 69, mappale 14 - prato irriguo di are 140,00 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977
- 2) con frazionamento in atti dal 25/08/1980 (n. 154080) venne frazionata la più ampia particella 14 di are 140,00 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 69, particella 433 - prato irriguo di are 36,70 (particella acquistata dalla ditta eseguita in data 28/02/2007)
 - foglio 69, particella 14 - prato irriguo di are 85,90 (NON oggetto di esecuzione)
 - foglio 69, particella 434 - prato irriguo di are 16,50 (NON oggetto di esecuzione)
 - foglio 69, particella 435 - prato irriguo di are 0,30 (NON oggetto di esecuzione)
 - foglio 69, particella 436 - prato irriguo di are 0,60 (NON oggetto di esecuzione)
- 3) con variazione del 13/12/2007 Pratica n. CN0644185 in atti dal 13/12/2007 (n. 235463.1/2007) venne variata la tipologia culturale del mappale 433 (eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262) da prato irriguo a seminativo;
- 4) con frazionamento del 02/05/2008 Pratica n. CN0158965 in atti dal 02/05/2008 (n. 158965.1/2008) venne soppressa la particella 433 di are 36,70 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 69, particella 807 - seminativo di are 20,77
 - foglio 69, particella 808 - seminativo di are 7,11
 - foglio 69, particella 809 - seminativo di are 8,82

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

- 5) con Tipo mappale del 02/05/2008 Pratica n. CN0158965 in atti dal 02/05/2008 (n. 158965.1/2008) venne scaricata a catasto urbano la particella:
- *foglio 69, particella 807 - Ente urbano di are 20,77*
- 6) con frazionamento del 20/10/2021 Pratica n. CN0096875 in atti dal 20/10/2021 presentato il 20/10/2021 (n. 96875.1/2021) venne frazionata la più ampia particella 807 di are 20,77 e costituite le seguenti particelle:
- *foglio 69, particella 807 - Ente urbano di are 20,59 (attuale sedime del fabbricato oggetto di esecuzione)*
- *foglio 69, particella 1823 - Ente urbano di are 0,18*
- 7) con frazionamento del 20/10/2021 Pratica n. CN0096875 in atti dal 20/10/2021 presentato il 20/10/2021 (n. 96875.1/2021) venne soppressa la particella 808 di are 7,11 e costituite le seguenti particelle:
- *foglio 69, particella 1824 - seminativo di are di are 0,12*
- *foglio 69, particella 1825 - seminativo di are di are 6,99*
- Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Il tutto in unico corpo fra le coerenze di:

a Nord: strada comunale "Corso Milano"

a Est: cabina ENEL e area di pertinenza sia della cabina che di altri fabbricati artigianali mappale 12 del medesimo foglio 69

a Sud: terreno mappale 21 del medesimo foglio 69

a Ovest: area di pertinenza del fabbricato mappale 150 del medesimo foglio 69 e terreni mappali 578 e 724 del medesimo foglio 69

Destinazione urbanistica:**in base al piano regolatore vigente:**

in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 27/02/2024 per l'approvazione della Variante Parziale n.30 - efficace con la pubblicazione sul BURP n.13 del 28/03/2024

Gli immobili sono identificati nelle seguenti zone:

Mappale 807

l'immobile è identificato nella zona SP.I/pp - **Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 L.R. 56/77) - AREE PER SERVIZI PRODUTTIVI**

Norme tecniche: Art. 49 delle N.T.A.

Classi Geologiche: Classe I - Aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla

Altri Vincoli:

- fasce di rispetto stradali

- in parte zona destinata alla viabilità in progetto

Mappale 809

il terreno è identificato nella zona BI - **Zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti**

Norme tecniche: Art. 39 delle N.T.A.

Classi Geologiche: Classe I - Aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla

Altri Vincoli:

SUE_DI02 - aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo

- fasce di rispetto stradali

- in parte zona destinata alla viabilità in progetto prescritta

Mappale 1823, 1824, 1825

i terreni sono identificati in parte nelle seguenti zone

- in parte **BI - Zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti**
- in parte **SP.I/pp - Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 L.R. 56/77) - AREE PER SERVIZI PRODUTTIVI**

Norme tecniche: Art. 39 e 49 delle N.T.A.

Classi Geologiche: Classe I - Aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla

Altri Vincoli:

SUE_DIO2 - aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo

- fasce di rispetto stradali
- in parte zona destinata alla viabilità esistente
- zona destinata alla viabilità in progetto prescritta

in base al Progetto Preliminare di Variante al PRCG adottato:

in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 29/07/2024 e n. 47 del 30/09/2024

Gli immobili sono identificati nelle seguenti zone:

Mappale 807

l'immobile è identificato nella zona **DBy - Aree specialistiche produttive industriali ed artigianali esistente strutturata**

Norme tecniche: Art. 24 delle N.T.A.

Classi Geologiche: Classe I - Aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla

Altri Vincoli:

- in parte "Tratti viari in progetto"
- fasce di rispetto stradali
- in parte zona destinata alla viabilità in progetto

Mappale 809

il terreno è identificato nella zona **DB - Aree specialistiche produttive industriali ed artigianali esistente strutturata**

Norme tecniche: Art. 24 delle N.T.A.

Classi Geologiche: Classe I - Aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla

Altri Vincoli:

- in parte "Tratti viari in progetto"
- fasce di rispetto stradali
- in parte zona destinata a tratti viari in progetto

Mappale 1823, 1824, 1825

i terreni sono identificati nella seguente zona: **TRATTI VIARI IN PROGETTO**

Norme tecniche: Art. 29 delle N.T.A.

Classi Geologiche: Classe I - Aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) e le Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
RISTORANTE / BAR				
Zona bar (bar, spogliatoio, dispensa, servizio igienico)	Sup. reale lorda	69,10	1,00	69,10
Zona ristorante (sala somministrazione, busso d'ingresso, r.p. e disimpegno)	Sup. reale lorda	288,75	1,00	288,75
Zona preparazione, conservazione, lavaggio	Sup. reale lorda	185,60	1,00	185,60
zona servizi igienici per clienti	Sup. reale lorda	30,20	1,00	30,20
Zona servizi igienici e spogliatoi per personale	Sup. reale lorda	16,45	1,00	16,45
Centrale termica	Sup. reale lorda	7,50	0,35	2,63
Porticati	Sup. reale lorda	44,20	0,35	15,47
	Sup. reale lorda fabbricato	641,80		607,77
AREA ESTERNA PERTINENZIALE				
Dehors e camminamenti	Sup. reale lorda	197,50	0,10	19,75
Spazio esterno per tavoli ristorante	Sup. reale lorda	66,00	0,10	6,60
Cortile (parcheggio e area verde)	Sup. reale lorda	1.153,70	0,02	23,07
	Sup. reale lorda Area esterna	1.417,20		49,42
PORZIONI DI TERRENO				
Terreno foglio 69, particella 1823	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
Terreno foglio 69, particella 1824	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
Terreno foglio 69, particella 1825	Sup. reale lorda	699,00	1,00	699,00
Terreno foglio 69, particella 809	Sup. reale lorda	882,00	1,00	882,00
	Sup. reale lorda terreni	1.611,00		1.611,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni:	tipologia:	fondazioni di tipo diretto con travi continue rovesce perimetrali e plinti centrali,
	materiale:	C.A.,
	condizioni:	buone.
Strutture verticali:	materiale:	pilastrini perimetrali e centrali in C.A.,
	condizioni:	buone.
Travi:	materiale:	c.a. in spessore,
	condizioni:	buone.
Travi:		Riferito limitatamente a: Porzione di copertura in latero-cemento.
	materiale:	legno lamellare,
	condizioni:	buone.
Copertura:		Riferito limitatamente a: Porzione di copertura in legno a vista.
	tipologia:	a doppia falda,
	materiale:	struttura il legno lamellare a vista nella zona bar e nella sala ristorazione / in latero cemento in corrispondenza della cucina, lavaggio, dispensa e aree di servizio,
	condizioni:	buone.
Componenti edilizie e costruttive:		
Cancello:	tipologia:	NON presente.
Portone di ingresso:	tipologia:	anta singola a battente con apertura verso l'esterno,
	materiale:	alluminio e vetro,
	accessori:	con maniglione antipanico,
	condizioni:	buone.
		Riferito limitatamente a: Porta accesso al bar ed alla cucina.
Portone di ingresso:	tipologia:	doppia anta a battente con apertura verso l'esterno,
	materiale:	alluminio e vetro,
	accessori:	con maniglione antipanico,
	condizioni:	buone.
		Riferito limitatamente a: accesso al ristorante.

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente con apertura verso l'esterno,
 materiale: alluminio e vetro,
 accessori: senza maniglione antipanico,
 condizioni: buone.
 Riferito limitatamente a: accesso alla dispensa ed al disimpegno del blocco
 spogliatoi/servizi del personale.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente con apertura verso l'esterno,
 materiale: ferro,
 accessori: senza maniglione antipanico,
 condizioni: buone.
 Riferito limitatamente a: accesso al locale caldaia.

Pareti esterne:

materiale: muri di tamponamento a cassavuota con paramento esterno in
 parte in mattoni faccia a vista ed in parte intonacato e
 tinteggiato,
 coibentazione: isolamento interno alla cassavuota, rivestimento: intonaco
 interno.

Manto di copertura:

materiale: lamiera grecata preverniciata coibentata,
 condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: marmette autobloccanti su porticati, dehors e camminamenti /
 manto sterrato su percheggi e area di manovra / terra vegetale-
 prato nelle aree verdi,
 condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: ad una ante battente quelle di piccole dimensioni dei servizi
 igienici, spogliatoi / in parte ad anta battente ed in parte solo
 apertura a vasistas quelle di grandi dimensioni del bar,
 ristorante e cucina, materiale: serramenti in alluminio
 anodizzato con vetrocamera, protezione: nessuna, condizioni:
 buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle in gres porcellanato antiscivolo,
 condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: principalmente ad anta battente ed in parte scorrevoli tipo
 scrigno,

materiale: legno tamburato,
 condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, lavaggio e bagni,
 materiale: piastrelle di ceramica,
 condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: pareti ad esclusione delle zone rivestite con piastrelle,
 materiale: intonaco e tinteggiatura,
 condizioni: buone.

*Impianti:
Gas*

tipologia: sottotraccia,
 alimentazione: metano,
 rete di distribuzione: Tubi in polietilene PE S5,
 condizioni: buone,
 conformità: dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice
 " [REDACTED] " in data 19/05/2008.

Riferito limitatamente a: apparecchi alimentati: caldaia per riscaldamento e
 produzione acqua calda da 94 kW e Cucina professionale da 227 kW.

Termica

tipologia: centralizzato con caldaia a condensazione da 94 kW per locali,
 servizi igienici e spogliatoi,
 alimentazione: metano,
 rete di distribuzione: tubi in ferro e rame,
 diffusori: radiatori in acciaio tubolari,
 condizioni: buone,
 conformità: dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice
 " [REDACTED] " in data 19/05/2008.

Giudice Dr. Paola Elefante
 Perito: Ing. Mauro Abbona

- Condizionamento:** tipologia: centralizzato con unità autonoma ROOF TOP esterna per salone ristorante,
alimentazione: elettrico,
diffusori: aria canalizzata,
condizioni: buone,
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice " [REDACTED] " in data 19/05/2008.
- Condizionamento:** tipologia: centralizzato con unità esterna in pompa di calore per locale bar, e cucina/lavaggio
alimentazione: elettrico,
diffusori: ventil convettori per bar, Split per cucina/lavaggio
condizioni: buone,
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice " [REDACTED] " in data 19/05/2008.
- Ventilazione:** tipologia: per estrazione ed immissione con recupero di calore nella sala ristorante e nel Bar,
condizioni: buone,
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice " [REDACTED] " in data 19/05/2008.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia,
alimentazione: diretta da rete comunale,
rete di distribuzione: tubi esterni in polietilene PEAD PN 16 / tubi interni in multistrato,
condizioni: buone,
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice " [REDACTED] " in data 19/05/2008.
- Note: Si precisa che l'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla medesima caldaia a condensazione adibita al riscaldamento dei locali cucina, lavaggio, dispensa, ecc.
- Elettrica:** tipologia: sottotraccia,
tensione: 220V / 380V,
condizioni: buone,
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice " [REDACTED] " in data 20/05/2008.
- Fognatura:** tipologia: separata,
rete di smaltimento: tubi in Gebert e PVC,
recapito: collettore o rete comunale,
ispezionabilità: buona,
condizioni: buone,
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice " [REDACTED] " in data 19/05/2008.
- Antincendio:** tipologia: alimentazione derivata dall'acquedotto con interposto disconnettore idraulico al servizio di 3 idranti a naspo orientabile DN25, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice " [REDACTED] " in data 19/05/2008.
- Energia solare:** tipologia: NON presente.

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del P.R.G.C. in cui gli immobili ricadono,
- le condizioni ed i vincoli riportati sull'atto unilaterale stipulato con il comune di Mondovì,
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

8.2. Fonti di informazione

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Mondovì,

ufficio tecnico di: Mondovì,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Mondovì

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato ad uso Ristorante / Bar con annessa area pertinenziale

(foglio 69, particella 807)

Porzioni di terreno (foglio 69, particelle 1823, 1824, 1825, 809)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
RISTORANTE BAR			
Zona bar (bar, spogliatoio, dispensa, servizio igienico)	69,10	€ 1.150,00	€ 79.465,00
Zona ristorante (sala somministrazione, buco d'ingresso, rip. e disimpegno)	288,75	€ 1.150,00	€ 332.062,50
Zona preparazione, conservazione, lavaggio	185,60	€ 1.150,00	€ 213.440,01
Zona servizi igienici per clienti	30,20	€ 1.150,00	€ 34.730,00
Zona servizi igienici e spogliatoi per personale	16,45	€ 1.150,00	€ 18.917,50
Centrale termica	2,62	€ 1.150,00	€ 3.018,75
Porticato	15,47	€ 1.150,00	€ 17.790,50
	607,77		€ 699.424,26
AREA ESTERNA PERTINENZIALE			
Dehors e camminamenti	19,75	€ 1.150,00	€ 22.712,50
Spazio esterno per tavoli ristorante	6,60	€ 1.150,00	€ 7.590,00
Cortile (parcheggio e area verde)	23,07	€ 1.150,00	€ 26.535,10
	46,42		€ 56.837,60
PORZIONI DI TERRENO			
Terreno foglio 69, particella 1823	18,00	€ 1,00	€ 18,00

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

Terreno foglio 69, particella 1824	12,00	€ 1,00	€ 12,00
Terreno foglio 69, particella 1825	699,00	€ 1,00	€ 699,00
Terreno foglio 69, particella 809	882,00	€ 10,00	€ 8.820,00
	1.611,00		€ 9.549,00

- Valore corpo:	€ 765.810,86
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 765.810,86
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 765.810,86

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato ad uso Ristorante / Bar con annessa area pertinenziale e porzioni di terreno	641,80 (escluso area di pertinenza e terreni)	€ 765.810,86	€ 765.810,86

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Arrotondamento

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 114.871,63

€ 39,23

€ 4.500,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 650.900,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 646.400,00

Relazione lotto 001 creata in data 18/08/2025
Codice documento: E043-25-000069-001

il perito
Ing. Mauro Abbona

Mauro Abbona

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona