

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa

Decreto n. 68/2015

**COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA
SOCIETÀ AGRICOLA COOPERATIVA**

Oggetto:

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA**

Perito Estimatore

Geom. GREGORIO Michele

12068 - Narzole (CN) - Via Giolitti n. 4 - Tel. e fax 0173/776367

12051 - Alba (CN) - Corso Piave n. 4 - Tel. 0173/363510 - Fax 0173/590793

e-mail: segreteria@gregorioesarotto.net



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario

1) ATTIVO IN LIQUIDAZIONE	pag. 1
2) PATRIMONIO IMMOBILIARE	pag. 3
2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE	pag. 3
2.2) TITOLI DI PROPRIETÀ	pag. 4
2.3) ELEMENTI DESCRITTIVI	pag. 5
2.4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag. 8
2.5) SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	pag. 10
2.5.1) POSIZIONE URBANISTICA	pag. 10
2.5.2) REGOLARITÀ EDILIZIA	pag. 11
2.6) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 13
2.7) CONDIZIONE LOCATIVA	pag. 14
2.8) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ	pag. 14
2.9) STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	pag. 14
2.9.1) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE	pag. 14
2.9.2) CONTEGGI ESTIMATIVI	pag. 16
2.9.2.a) COSTO DEL TERRENO	pag. 16
2.9.2.b) COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO	pag. 16
2.9.2.c) INCIDENZA DELLA VETUSTÀ	pag. 18
2.9.2.d) COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO	pag. 19
2.9.2.e) SPESE TECNICHE ED ONERI	pag. 20
2.9.2.f) FINALITÀ DELLA STIMA E PARTICOLARITÀ	pag. 21
2.9.2.g) VALORE DI STIMA A PROCEDURA CONCORSUALE	pag. 23
3) PATRIMONIO MOBILIARE	pag. 23
4) PIANO DI VENDITA	pag. 26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa
Decreto n. 68/2015

COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA – SOCIETÀ AGRICOLA

*** * ***

Commissario Liquidatore Dott. MARASTONI Stefano
Perito Estimatore Geom. GREGORIO Michele

*** * ***

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geometra GREGORIO Michele, nato a Bra il 15/05/1966, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo il 23/02/1989 al n. 2.033, con studio in Narzole, Via Giolitti n. 4 ed in Alba, Corso Piave n. 4, riceveva incarico dal Commissario Liquidatore, Dott. MONTICONE Roberto, ora sostituito dal Dott. MARASTONI Stefano, di procedere all'accertamento ed alla stima del patrimonio immobiliare e mobiliare in capo alla COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA - SOCIETÀ AGRICOLA, corrente in Frabosa Soprana, Via Frabosa Nuova, nell'ambito del Procedimento di Liquidazione Coatta Amministrativa in epigrafe.

* * *

1) ATTIVO IN LIQUIDAZIONE

In conformità all'incarico affidatogli, il sottoscritto ha in primo luogo dato corso alle operazioni necessarie ad individuare la massa immobiliare attiva oggetto della procedura, svolgendo a tal fine le necessarie ricerche ipo-catastali storiche, estese al ventennio anteriore, attraverso visure telematiche presso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio Catastale e Servizio di Pubblicità Immobiliare a livello nazionale, reperendo gli identificativi censuari, verificando i passaggi di proprietà e la presenza di formalità pregiudizievoli.

L'esito dell'indagine ha evidenziato come il patrimonio immobiliare in capo alla COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA – SOCIETÀ AGRICOLA, sia composto da un edificio destinato a stagionatura formaggi e magazzino, ubicato in zona periferica del territorio comunale di Frabosa Soprana, in Via Frabosa nuova.

Parallelamente all'attività di determinazione della consistenza, lo scrivente ha avuto accesso all'immobile al fine di verificarne le condizioni e le caratteristiche, redigendo rilievo metrico e fotografico. Attraverso ricerche e visite presso l'Ufficio Tecnico Municipale ha quindi svolto la disamina degli atti autorizzativi edilizi e della normativa urbanistica vigente.

Al fine di ottenere un'esposizione più chiara possibile dei dati e delle informazioni raccolte, si ritiene utile procedere all'individuazione dell'immobile prendendo dapprima in esame gli elementi catastali e descrittivi, la situazione urbanistica, nonché quegli elementi che concorrono in modo particolare alla formazione del valore. Verrà in seguito formulata la stima tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, giungendo alla stesura del piano di vendita.

Nel corso dell'accesso in loco sono infine stati presi in esame i beni mobili che risultano in capo alla COOPERATIVA, sulla base l'inventario fornito dal Commissario Liquidatore, comprendenti arredi ed attrezzature per l'attività casearia, individuati e valutati secondo le modalità di cui al paragrafo 3).

A fronte del lasso di tempo trascorso dal primo sopralluogo sino alla nomina del nuovo Commissario Liquidatore, si è reso necessario accedere nuovamente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



agli immobili alla presenza del Dott. MARASTONI Stefano, per verificare lo stato degli stessi. E' stato nel contempo verificato presso l'Ufficio Tecnico municipale, alla presenza del Sindaco del Comune, Dott.ssa CARMELLO Jole, l'eventuale presentazione di pratiche edilizie; l'esito delle ricerche è stato negativo, così come indicato nella comunicazione via pec del 24/06/2025 da parte dell'ufficio municipale.

Relativamente ai beni mobili, attraverso la collaborazione del Presidente della COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA, Dott. MERLATTI Roberto e del conduttore dei locali della porzione di casellificio in capo al Comune di Frabosa Soprana, Sig. MORISASCO Ivan, è stato aggiornato l'inventario dei vari cespiti ivi collocati sulla base di quello già redatto in precedenza.

Esaminati i documenti, effettuate le necessarie ricerche, informazioni, sopralluoghi e rilievi, raccolta ogni opportuna documentazione, lo scrivente redige quanto segue.

2) **PATRIMONIO IMMOBILIARE**

2.1) **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Come accennato al paragrafo precedente, la porzione immobiliare del patrimonio consiste in un edificio a carattere produttivo agricolo ubicato in zona periferica del **Comune di Frabosa Soprana**, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati al **foglio 11**, con la particella **n. 975 sub. 1**, Via Frabosa Nuova snc, piano S2-S1-T, categoria D/1, rendita € 2.427,00.

Il sedime sul quale l'edificio sorge è individuato sulla mappa del Catasto Terreni al **foglio 11** con la particella **n. 975**, "ente urbano" di are 6,20.



Intestataria per l'intero del bene anzidetto è la COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA SOCIETÀ AGRICOLA COOPERATIVA, con sede in Frabosa Soprana, c.f. 02414540043.

* *

2.2) TITOLI DI PROPRIETÀ

L'intestazione catastale anzidetta rispecchia l'effettiva titolarità, derivante dai seguenti passaggi reperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì.

a) Atto di compravendita a rogito del Notaio CATALANO Maddalena in data 24/02/2005 rep. 45201/13080, trascritto il 03/03/2005, reg. gen. 1637, reg. part. 1197, con il quale la società FRABOSA NUOVA s.r.l. cedeva alla COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA SOCIETÀ AGRICOLA COOPERATIVA la piena proprietà sugli immobili in Frabosa Soprana censiti al Catasto Fabbricati al foglio 11 nn. 873 (ex n. 293/b) e 880 (ex n. 806/b).

b) Atto di permuta a rogito del Notaio CATALANO Maddalena del 05/06/2009 rep. 49179/16129, trascritto il 12/06/2009, reg. gen. 4307, reg. part. 3419, con il quale la COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA SOCIETÀ AGRICOLA COOPERATIVA cedeva al Sig. SICCARDI Giovanni i beni acquisiti con l'atto di cui alla lettera a); nel contempo il Sig. SICCARDI cedeva alla COOPERATIVA la proprietà superficiaria sui beni censiti al Catasto Terreni al foglio 11 n. 875 (ex n. 315/parte) e n. 878 (ex n. 316/parte), costituenti un appezzamento di terreno della superficie di 624 m². Il diritto di superficie venne fissato con durata di 22 anni, trascorsi i quali tale diritto si estinguerà e la costruzione diverrà del Sig. SICCARDI Giovanni.

c) Atto di costituzione vincolo di destinazione a rogito del Notaio CATALANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Maddalena in data 05/06/2009, rep. 49179/16129, trascritto il 12/06/2009 reg. gen. 4308, reg. part. 3420, con il quale la COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA SOCIETÀ AGRICOLA COOPERATIVA ed il Sig. SICCARDI Giovanni vincolavano all'uso agricolo il fabbricato ad uso stagionatura da edificarsi sui terreni individuati al Catasto Terreni al foglio 11 nn. 875 e 878 a favore del COMUNE DI FRABOSA SOPRANA.

d) Atto per conferimento in società a rogito del Notaio AMIANTO Paolo in data 24/12/2013 rep. 19924/9589, trascritto il 31/12/2013 reg. gen. 9440, reg. part. 7726, con il quale il Sig. SICCARDI Giovanni conferiva alla società COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA SOCIETÀ AGRICOLA COOPERATIVA, la piena proprietà dell'area censita al Catasto Terreni al foglio 11 n. 975 di m² 624 sulla quale insiste il fabbricato adibito a stagionatura sito in Frabosa Soprana, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 11 n. 975 sub. 1.

* * *

2.3) ELEMENTI DESCRITTIVI

Generalità Appezamento di terreno con entrostante edificio ad indirizzo agricolo produttivo, nello specifico adibito a stagionatura formaggi e magazzino, posto in zona periferica del Comune di Frabosa Soprana, in Località Scamellini Soprani, Via Frabosa Nuova. Addossato a mezza costa al versante della montagna si articola su tre livelli, dei quali due entro terra e uno completamente emergente. Sebbene ad oggi parzialmente in esercizio, la costruzione non è ultimata, rimanendo da completare per ciò che attiene elementi di finitura, infissi e sistemazioni generali.

L'edificio è stato costruito in appoggio ed estensione al caseificio che insiste sull'adiacente particella n. 805, in proprietà del COMUNE DI FRABOSA SOPRA-



NA ed estraneo alla procedura. L'insediamento formato dalle due proprietà (caseificio+stagionatura), insiste nella zona autorizzata alla produzione del formaggio Raschera d'Alpeggio D.O.P.

Area scoperta Il piccolo lotto in proprietà della COOPERATIVA, avente superficie catastale di m² 624, è posto immediatamente a monte della strada di accesso, con la quale confina per l'intero lato nord; caratterizzato da pendenza accentuata, è in larga parte occupato dall'ingombro della costruzione inserita a mezza costa. La piccola superficie residua, da destinare a verde, si presenta ancora da sistemare ed ingombra di vegetazione spontanea. Il terreno lungo la strada è sostenuto da muri di contenimento in cemento armato a grezzo.

Accessi La proprietà è raggiungibile direttamente dalla Via Frabosa Nuova, alla quale si collega il piano inferiore dell'edificio. E' inoltre dotata di collegamento pedonale con il caseificio adiacente.

Caratteristiche costruttive. L'edificio, di recente costruzione [v. paragrafo 2.5.21], presenta struttura verticale, solai e buona parte delle murature in cemento armato, con la sola esclusione dei tamponamenti al piano fuori terra. Il tetto è a capanna con orditura in legno lamellare e manto in lose, dotato di gronde in rame. Per la delimitazione dei locali di stagionatura (celle climatizzate) sono stati impiagati pannelli in lamiera coibentata, tramezzando il volume dato dalla struttura cementizia; analoghi pannelli suddividono al piano terreno gli spazi in esercizio da quelli ancora da completare.

Consistenza.

- al secondo piano interrato: zona di carico-scarico predisposta all'inserimento di piattaforma elevatrice, vano per inserimento di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



montacarichi e locale macchine, il tutto da ultimare, disimpegno, tre celle per la stagionatura ed intercapedini perimetrali;

- al primo piano interrato: ingresso collegato al caseificio, vani per inserimento di scala e montacarichi, disimpegno celle, tre celle di stagionatura ed una cella di salatura, oltre intercapedini e locale deposito (non accessibile e non visionato nel corso del sopralluogo);
- al piano terreno: disimpegno aperto a nudo tetto, vani per l'inserimento di scala e vano montacarichi, ampio deposito-magazzino a nudo tetto, centrale termica, marciapiede lungo il muro di contenimento verso monte, balcone a due lati sul fianco est e verso valle.

Finiture prevalenti. L'edificio presenta pavimentazioni interne in piastrelle di

grés o simili, pareti del magazzino al piano fuori terra intonacate e piastrellate, celle caratterizzate dalla finitura dei pannelli di delimitazione e soffitti tinteggiati; rimangono da realizzare la scala interna di collegamento tra i piani, il montacarichi, la piattaforma elevatrice al piano inferiore, i serramenti esterni, gli intonaci delle murature cementizie (zona di carico e spazi annessi, vano scala, vano montacarichi, disimpegno al piano superiore, superfici esterne in vista), il rivestimento in pietra delle pareti fuori terra dei piani di stagionatura e dei muretti di contenimento, il pavimento dei balconi, tutte le ringhiere interne ed esterne, le facciate, i pluviali, la rampa carrabile di collegamento con la strada e le sistemazioni dell'area esterna.

Dotazione tecnologica. Sono presenti l'impianto elettrico del tipo industriale, l'impianto idrico e l'impianto di climatizzazione delle varie celle, queste ultime dotate di tubi forati per il convogliamento dell'aria della valle ai fi-



ni della stagionatura dei formaggi; risultano da realizzare l'impianto di illuminazione delle celle al piano inferiore e gli impianti a servizio delle zone e delle dotazioni ancora da ultimare.

Condizioni manutentive. L'immobile presenta buone condizioni manutentive, favorite dalla recente epoca realizzativa, fatta salva la necessità di completamento nei termini indicati ai punti che precedono.

Dati metrici, superfici lorde:

• piano secondo interrato	m ² 317,00
• piano primo interrato	m ² 297,00
• piano terreno locali	m ² 171,00
disimpegno aperto	m ² 54,00
marciapiede posteriore	m ² 80,00
balcone	m ² 26,00

* *

2.4) **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Sulla base delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cuneo, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono il bene oggetto di perizia.

- a) **Reg. Gen. 6509, Reg. Part. 960 del 06/08/2010.** Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di € 240.000,00, a favore della BANCA ALPI MARITTIME – CREDITO COOPERATIVO CARRÙ – SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in CARRÙ, c.f. 00195530043 contro il Sig. SICCARDI Giovanni, nato a Mondovì il 16/09/1955, c.f. SCC GNN 55P16 F351I, proprietario per l'area, nonché contro la COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA SOCIETÀ AGRICOLA COOPE-



RATIVA, intestataria del diritto di superficie, sugli immobili in Frabosa Soprana censiti al Catasto Terreni al foglio 11 nn. 875-878.

b) **Reg. Gen. 1481, Reg. Part. 208 del 25/02/2011.** Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 1.000.000,00 della durata di 15 anni, a favore della BANCA ALPI MARITTIME - CREDITO COOPERATIVO CARRÙ - SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Carrù, c.f. 00195530043 contro la COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA SOCIETÀ AGRICOLA COOPERATIVA, con sede in Frabosa Soprana, c.f. 02414540043, per il diritto di proprietà superficiaria sull'immobile in Frabosa Soprana censito al Catasto Fabbricati al foglio 11 n. 975 sub. 1, nonché al Catasto Terreni al foglio 11 n. 975. Risulta terzo datore di ipoteca il Sig. SICCARDI Giovanni, nato a Mondovì il 16/09/1955, c.f. SCC GNN 55P16 F351I, per la proprietà per l'area sul medesimo bene.

c) **Reg. Gen. 1482, Reg. Part. 209 del 25/02/2011.** Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 998.990,00 della durata di 15 anni, a favore della BANCA ALPI MARITTIME - CREDITO COOPERATIVO CARRÙ - SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Carrù, c.f. 00195530043 contro la COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA SOCIETÀ AGRICOLA COOPERATIVA, con sede in Frabosa Soprana, c.f. 02414540043, per il diritto di proprietà superficiaria sull'immobile in Frabosa Soprana censito al Catasto Fabbricati al foglio 11 n. 975 sub. 1, nonché al Catasto Terreni al foglio 11 n. 975. Risulta terzo datore di ipoteca il Sig. SICCARDI Giovanni, nato a Mondovì il 16/09/1955, c.f. SCC GNN 55P16 F351I, per la proprietà per l'area sul medesimo bene.

d) **Reg. Gen. 840, Reg. Part. 70 del 13/02/2014.** Iscrizione di ipoteca



giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Torino il 23/12/2013 rep. 7504/2013 per la somma di € 230.000,00, a favore della BEPPINO OCCELLI IL BURRO s.r.l. con sede in Farigliano, c.f. 01757650047, della BEPPINO OCCELLI I FORMAGGI s.r.l., con sede in Farigliano, c.f. 02076400049, della OCCELLI AGRINATURA s.r.l., con sede in Farigliano, c.f. 02736140043 e del Sig. OCCELLI Giuseppe, nato a Farigliano il 20/10/1948, c.f. CCL GPP 48R20 D499B contro la COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA s.c.a.r.l., con sede in Frabosa Soprana, c.f. 02414540043, la quale colpisce la piena proprietà sull'immobile in Frabosa Soprana censito al Catasto Fabbricati al foglio 11 n. 975 sub. 1.

- e) **Reg. Gen. 1085, Reg. Part. 888 del 26/02/2015.** Trascrizione di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Cuneo il 12/02/2015 rep. 518/2015, a favore della BANCA ALPI MARITTIME s.c.p.a., con sede in Carrù, c.f. 00195530043 contro la COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA SOCIETÀ AGRICOLA COOPERATIVA, con sede in Frabosa Soprana, c.f. 02414540043, la quale colpisce la piena proprietà sul bene in Frabosa Soprana censita al Catasto Fabbricati al foglio 11 n. 975 sub. 1.

* *

2.5) SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

2.5.1) POSIZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Frabosa Soprana, colloca la proprietà in "aree a destinazione agricola" siglata con la lettera "E", disciplinata dagli artt. 21 e 22 delle N.T.A. Tali zone sono riservate all'attività agricola, alla residenza rurale ed alle attrezzature connesse; sono ammessi impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializ-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



zazione delle produzioni agricole, con l'esclusione di quelle di tipo produttivo-industriale. Gli interventi sono finalizzati alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio agricolo, alla tutela ed all'efficienza delle unità produttive, al miglioramento delle condizioni abitative dei lavoratori agricoli; attraverso concessione singola sono assentibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.

* *

2.5.2) REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frabosa Soprana sono emersi gli atti che seguono.

- a) Vincolo di destinazione all'uso agricolo del 05/06/2009 rep. 49179/16129, a rogito del Notaio CATALANO Maddalena, trascritto a Mondovì il 12/06/2009, reg. gen. 4308, reg. part. 3420. Attraverso tale atto il Sig. SICCARDI Giovanni, in qualità di proprietario per l'area e la COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA SOCIETÀ AGRICOLA COOPERATIVA, titolare della proprietà superficiaria, si impegnavano a mantenere la destinazione d'uso agricolo del fabbricato edificato sul terreno al foglio 11 particelle nn. 875 e 878, a seguito della richiesta di permesso di costruire del 05/12/2008 prot. 5636.
- b) Permesso di Costruire n. 8/2009 del 15/06/2009 rilasciato alla COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA a seguito di istanza presentata il 05/12/2008 prot. 5636/2008, per la costruzione fabbricato ad uso stagionatura; dalla documentazione emerge che i lavori vennero avviati il 29/06/2009.
- c) Autorizzazione n. 4/2009 del 15/06/2009 per la modificazione del suolo in



aree soggette a vincolo per scopi idrogeologici, rilasciata alla COOPERATIVA FRABOSA SOPRANA a seguito di richiesta in data 09/12/2008 prot. 5637/2008, relativamente all'intervento di movimenti terra per la costruzione fabbricato ad uso stagionatura.

- d) Comunicazione del direttore dei lavori per fine lavori parziale, riguardante l'ultimazione delle opere strutturali, avvenuta in data 28/08/2010.
- e) Comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Frabosa Soprana circa l'insussistenza di ulteriori pratiche edilizie oltre quelle sopra elencate.

Alla luce dei documenti sopra citati, presa visione delle tavole di progetto depositate presso gli uffici municipali, eseguito il confronto con la costruzione nel suo attuale stato di fatto, in parte da ultimare nelle finiture, ma completo sotto il profilo volumetrico e distributivo, si rileva la generale coerenza con quanto previsto dagli atti autorizzativi.

Sono tuttavia riscontrabili alcune lievi difformità di carattere non sostanziale e non in contrasto con le prescrizioni di P.R.G.C.:

- suddivisione delle celle di stagionatura leggermente diversa da quella indicata in progetto, con accorpamento di alcuni spazi e spostamento di partizioni, sebbene nell'ambito generale del corpo destinato a tale destinazione;
- realizzazione centrale termica al piano superiore, sottraendo il relativo ingombro al deposito-magazzino principale;
- incremento dello sporto del tetto sulla testata rivolta verso il caselficio di proprietà comunale (lo sporto risulta aggettare sul mappale di proprietà del Comune);
- diversa suddivisione del locale macchine al piano inferiore, esteso a comprendere anche la retrostante intercapedine indicata in progetto;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- mancata ultimazione del fabbricato.

Preso atto che i lavori di cui al Permesso di Costruire n. 8/2009 non sono giunti al termine e che sono ampiamente trascorsi i tempi previsti dallo stesso per la loro ultimazione, al fine di regolarizzare le variazioni riscontrate, di concludere la costruzione dell'edificio e delle opere annesse, occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria che identifichi correttamente lo stato attuale dell'immobile ed autorizzi le opere da concludere e/o eventualmente da modificare, versando la relative oblazioni.

Terminate tutte le opere occorrerà infine aggiornare la planimetria catastale e richiedere il certificato di agibilità.

Nonostante il capannone sia vincolato all'attività agricola di cui al vincolo urbanistico sopra detto, è da sottolineare che sulla base dell'art. 25 commi 10 e 11 della L.R. n. 56 del 05/12/1977, riportato sull'atto di vincolo tra il Comune e la COOPERATIVA, "è consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni. Nei casi di cui al comma 10 non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte dell'interessato, suoi eredi o familiari". Tale aspetto sarà da verificare unitamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico municipale.

* *

2.6) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'edificio, destinato allo stoccaggio e stagionatura dei formaggi, è privo di impianto per la climatizzazione invernale; non risulta pertanto necessario

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

emettere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

* *

2.7) CONDIZIONE LOCATIVA

Dalle informazioni rese dal Commissario Liquidatore, al momento non sussistono contratti locativi in essere.

* *

2.8) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ

Costituendo bene indipendente adibito allo stoccaggio e stagionatura di formaggi, avente accesso autonomo e privo di parti comuni con soggetti terzi, l'immobile può essere alienato in unica soluzione.

* *

2.9) STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

2.9.1) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per la scarsa dinamicità delle compravendite e dei fitti nello specifico segmento di mercato, la quale non consente l'impiego di altri criteri di stima, nella fattispecie si ritiene che la più consona metodologia da adottare sia quella riconducibile al "**METODO DEL COSTO**", basata sulla stima del **valore del terreno** e dei **costi di ricostruzione** dell'edificio in oggetto, **tenuto conto del livello di deprezzamento maturato**:

$$Vs = Vt + Ct + On - Pa$$

dove:

Vs = valore di stima;

Vt = valore di acquisto del terreno, sul quale, in ragione della specifica tipologia, non gravano deprezzamenti per vetustà;

Ct = costo di costruzione a nuovo dei fabbricati, deprezzato secondo l'età

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



delle porzioni immobiliari in rapporto alla loro vita utile nominale;

On = oneri aggiuntivi necessari alla realizzazione dell'intervento, quali spese tecniche, oneri comunali ed oneri finanziari, adeguati alla vetustà media dell'edificio in quanto costi strettamente necessari a produrlo;

Pa = particolarità associabili alle finalità della stima ed alle specifiche caratteristiche del compendio in esame.

Si procede quindi alla stima dei costi che si dovrebbero sostenere alla data odierna per la ricostruzione degli immobili oggetto di valutazione, avendo riguardo di apportare alle varie componenti il deprezzamento associabile a seconda della loro tipologia.

Trattandosi di manufatti edili ed opere costruttivamente semplici, risulta più appropriata la formula che contempla un *deprezzamento lineare* e costante in un determinato arco temporale rappresentante la vita utile dei beni oggetto di valutazione, nella fattispecie individuato in anni 50 (cinquanta) per il fabbricato e 25 (venticinque) per l'impianto frigorifero celle.

Il *deprezzamento lineare* si sostanzia pertanto nella seguente formula:

$$C_t = C \times (1 - (t/n))$$

dove [C_t] rappresenta il valore deprezzato, [C] il valore a nuovo, [t] l'età del bene al momento della stima e [n] la sua vita utile.

I costi di ricostruzione veri e propri, intesi come incidenza delle opere edili, sono stati rilevati nel mercato delle imprese che operano nel settore, individuando valori unitari in funzione delle specifiche caratteristiche dei vari corpi, della tipologia edilizia, dei materiali impiegati e del livello di finitura; tali prezzi, comprensivi del dovuto margine d'impresa, vengono quindi moltiplicati per la Superficie Esterna Lorda delle singole porzioni omogenee.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Separatamente, vengono adottate le incidenze che comportano le spese tecniche (progettazione, D.L. ed attività correlate volte al rilascio dell'agibilità), nonché gli oneri concessori, escludendo altre voci non contemplabili, in quanto trattasi di opere realizzate dall'imprenditore per lo svolgimento della propria attività e non in veste di promotore immobiliare.

Fondamentale importanza rappresentano nella fattispecie le finalità per le quali viene elaborata la stima, volta alla determinazione del valore nell'ambito di una procedura concorsuale e non di libero mercato, dal quale in ogni caso la stima deve partire. Di tale aspetto, così come della necessità di regolarizzazioni, viene tenuto conto attraverso il parametro che esprime le particolarità (Pa), esposto nel dettaglio al paragrafo 2.9.2.f).

* *

2.9.2) CONTEGGI ESTIMATIVI

2.9.2.a) COSTO DEL TERRENO

Tenuto conto della destinazione, delle potenzialità urbanistiche e della zona di ubicazione, si assume un prezzo di acquisto del terreno di € 50,00/m², ottenendo un costo dell'area pari a

$$\text{m}^2 624,00 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 31.200,00$$

* *

2.9.2.b) COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO

Determinate le superfici delle singole porzioni, si reputa equo, alla luce delle indagini effettuate, associare i seguenti costi di produzione in funzione dei materiali, delle dotazioni e delle finiture impiegati:

- € 350,00/m² per i locali ai piani secondo interrato e primo interrato;
- € 500,00/m² per il deposito-magazzino e centrale termica al piano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

terreno;

- € 350,00/m² per il disimpegno aperto al piano terreno;
- € 450,00/m² per l'impianto frigorifero;
- € 50,00/m² quale incidenza sull'area per scavi, pavimentazioni esterne, allacciamenti, fognature, urbanizzazioni ed opere di recinzione.

Tali valori comprendono l'incidenza delle strutture, i pilastri, i tamponamenti, le coperture, i tramezzi, gli impianti tecnologici e le relative opere edili, gli intonaci, i sottofondi, i pavimenti, i rivestimenti ed i serramenti (ove presenti) e quant'altro occorre alla realizzazione delle singole porzioni a nuovo, sulla base delle caratteristiche effettivamente riscontrate.

Porzioni immobiliari	u.d.m.	Q.tà	Costo produzione (€/udm)	Valore (€)
<i>Fabbricato agricolo</i>				
Locali al secondo piano interrato	m ²	317,00	350,00	110.950,00
Impianto frigorifero celle al secondo piano interrato	m ²	149,00	450,00	67.050,00
Locali al primo piano interrato	m ²	297,00	350,00	103.950,00
Impianto frigorifero celle al primo piano interrato	m ²	149,00	450,00	67.050,00
Deposito-magazzino e c.t. al piano terreno	m ²	171,00	500,00	85.500,00
Disimpegno aperto al piano terreno	m ²	54,00	350,00	18.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Porzioni immobiliari	u.d.m.	Q.tà	Costo produzione (€/udm)	Valore (€)
Marciapiede al piano terreno	m ²	80,00	150,00	12.000,00
Balcone al piano terreno	m ²	26,00	50,00	1.300,00
Scavi, pavimentazioni esterne, allacciamenti, fognature, urbanizzazioni, recinzioni	m ²	624,00	50,00	31.200,00
Totale				497.900,00

* *

2.9.2.c) INCIDENZA DELLA VETUSTÀ

Alla luce di quanto espresso al paragrafo 2.9.1), viene determinato il deprezzamento per vetustà in funzione degli anni nei quali vennero ultimate le varie porzioni, determinati in sede di indagine urbanistico-edilizia. Fatto 100 il valore a nuovo (C), quello al netto della vetustà (Ct) sarà di:

Porzioni immobiliari	Anno ultimazione	Età	Vita utile (anni)	Valore residuo (%)
<i>Fabbricato agricolo</i>				
Locali al secondo piano interrato	2010	15	50	70
Impianto frigorifero celle al secondo piano interrato	2010	15	25	40
Locali al primo piano interrato	2010	15	50	70
Impianto frigorifero celle al primo piano interrato	2010	15	25	40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Porzioni immobiliari	Anno ultimazione	Età	Vita utile (anni)	Valore residuo (%)
Deposito-magazzino e c.t. al piano terreno	2010	15	50	70
Disimpegno aperto al piano terreno	2010	15	50	70
Marciapiede al piano terreno	2010	15	50	70
Balcone al piano terreno	2010	15	50	70
Scavi, pavimentazioni esterne, allacciamenti, fognature, urbanizzazioni, recinzioni	2010	15	50	70

La vetustà grava unicamente sulle costruzioni (ottenute attraverso il costo delle opere edili e dei relativi oneri), in quanto strutture materiali soggette a deperimento. Non incide invece sul valore dell'area e sul livellamento grezzo allo stesso strettamente legato.

**

2.9.2.d) COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Il costo di costruzione al momento della stima ammonta a:

Porzioni immobiliari	Valore residuo (%)	Valore deprezzato (€)
Fabbricato agricolo		
Locali al secondo piano interrato	70	77.665,00
Impianto frigorifero celle al secondo piano interrato	40	26.820,00
Locali al primo piano interrato	70	72.765,00
Impianto frigorifero celle al primo piano interrato	40	26.820,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Porzioni immobiliari	Valore residuo (%)	Valore deprezzato (€)
Deposito-magazzino e c.t. al piano terreno	70	59.850,00
Disimpegno aperto al piano terreno	70	13.230,00
Marciapiede al piano terreno	70	8.400,00
Balcone al piano terreno	70	910,00
Scavi, pavimentazioni esterne, allacciamenti, fognature, urbanizzazioni, recinzioni	70	21.840,00
Totale		308.300,00

Valore residuo medio:

$$€ 308.300,00 / 497.900,00 = 0,62 = 62\%$$

* *

2.9.2.e) SPESE TECNICHE ED ONERI

Per ciò che riguarda le spese tecniche, esse costituiscono una rilevante voce di spesa, richiesta dalle numerose figure professionali coinvolte nella realizzazione di un simile intervento e dagli incombenti tecnici e burocratici per accertamenti preliminari, progettazione, direzione dei lavori, definizione degli aspetti energetici, geologici, acustici, impiantistici, antincendio, sicurezza cantieri in fase progettuale ed esecutiva, accatastamenti ed ottenimento delle certificazioni conclusive. Essi vengono computati in ragione dell'8% sull'ammontare complessivo dei lavori a nuovo.

Non vengono invece conteggiati oneri comunali (fatti salvi i semplici diritti d'ufficio ed i bolli, da ritenersi compresi nelle spese tecniche), trattandosi di opere a destinazione agricola.

Gli oneri finanziari vengono infine computati in ragione del 5% per i due an-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ni che si reputano necessari alla realizzazione dell'intervento, per un ammontare complessivo del 10% circa sull'importo dell'opera (costi edili+sp. tecniche), considerando una percentuale di indebitamento pari al 60%. Si assume invece che il costo di acquisto dell'area venga sostenuto in proprio dall'imprenditore.

Spese tecniche ed oneri	
Voce di spesa	Valore (€)
Spese tecniche (8% di € 497.900,00)	39.832,00
Oneri finanziari (10%) (497.900,00+39.832,00)x0,60x0,10	32.263,92
Sommano	72.095,92

Adeguamento alla vetustà media dell'insediamento:

€ 72.095,92 x 62% =

C 44.699,47

**

2.9.2.f) FINALITÀ DELLA STIMA E PARTICOLARITÀ

Le valutazioni immobiliari esposte nei precedenti paragrafi ricercano il più probabile valore di mercato del bene in condizioni ordinarie, mentre nella fattispecie deve essere considerato come l'edificio sia gravato da condizioni e caratteristiche particolari, segnatamente rappresentate da:

- tipologia e vocazione dell'immobile, strutturato per il deposito e stagionatura dei formaggi;
- necessità di concludere alcune opere di finitura e la sistemazione dell'area esterna, peraltro assai limitata;
- stato locativo analizzato al paragrafo 2.7);
- necessità di regolarizzare la situazione edilizia, sebbene con riferimento



ad aspetti secondari e non sostanziali, secondo quanto esposto al paragrafo 2.5);

- stretto legame che la proprietà ha con l'edificio adiacente, in capo a terzi, il tutto formante unico blocco destinato a caseificio; in tale contesto deve inoltre essere evidenziato che lo sporto del tetto risulta sovrastare la proprietà del Comune;

- l'edificio è soggetto a vincolo della destinazione all'uso agricolo ed è strutturato in larga parte a celle per la stagionatura di formaggi in appoggio al latitante caseificio in proprietà di terzi, aspetti che costituiscono un limite significativo circa le possibilità di interesse commerciale, da considerarsi circoscritto ad un ambito di mercato assai ristretto.

Dal bilanciamento di tali condizioni si ritiene equo considerare un abbattimento pari al **15%** (quindici per cento) sul valore come sopra complessivamente determinato, corrispondente a:

$$€ (31.200,00 + 308.300,00 + 44.699,47) = € 384.199,47$$

$$€ 384.199,47 \times -15\% = \quad \quad \quad \mathbf{€ - 57.629,92}$$

Nello specifico, inoltre, riguardando la stima beni da assoggettare a vendita forzata nell'ambito di procedura concorsuale, non sussistono le condizioni per poter definire tale il valore ricercato, considerato che *"il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Per tener conto dell'alienazione a procedura concorsuale, della situazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



generale del mercato e delle regolarizzazioni, bilanciate comunque con gli anzidetti aspetti favorevoli, si ritiene equo considerare un ulteriore abbattimento pari al 40% (quaranta per cento) sul valore come sopra complessivamente determinato, corrispondente a:

$$€ (31.200,00 + 308.300,00 + 44.699,47) = € 384.199,47$$

$$€ 384.199,47 \times -40\% =$$

$$€ -153.679,79$$

* *

2.9.2.g) VALORE DI STIMA A PROCEDURA CONCURSUALE

Alla luce dei conteggi anzidetti si ottiene il seguente:

Quadro economico	
Vt: costo del terreno	€ 31.200,00
Ct: costo di costruzione deprezzato	€ 308.300,00
On: spese tecniche ed oneri	€ 44.699,47
Pa/1: particolarità e contesto	€ -57.629,92
Pa/2: abbattimento per procedura concorsuale	€ -153.679,79
Valore di stima	€ 172.889,76
arrotondabile in	€ 173.000,00

(dicansi euro centosettantatremila/00)

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza, onere e servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il bene si trova.

* * *

3) PATRIMONIO MOBILIARE

Nel patrimonio attivo in capo alla COOPERATIVA risulta una serie di beni co-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

stituiti da attrezzatura utilizzata per l'attività di produzione e stagionatura formaggi, arredo per uffici e materiale informatico, collocati nei locali dell'edificio in capo alla COOPERATIVA, nel fabbricato adiacente in capo al COMUNE DI FRABOSA SOPRANA, nonché nella casetta in legno posta nel cortile e nella struttura metallica rivestita in legno, anch'esse facenti parte del patrimonio mobiliare. Sulla base dell'inventario consegnato dal Commissario Liquidatore, tali beni risultano nel dettaglio i seguenti, i quali vengono contestualmente valutati tenendo conto delle caratteristiche effettive, dello stato d'uso, della vetustà/obsolescenza e degli eventuali costi di smontaggio nell'ipotesi di riutilizzo in altra sede.

All'interno della porzione in capo al Comune (uffici):

- | | |
|--|----------|
| • n. 1 mobile in legno a 13 ante; | € 100,00 |
| • n. 2 scrivanie in legno; | € 100,00 |
| • n. 1 cassettiera in legno laminato a tre cassetti; | € 20,00 |
| • n. 1 mobiletto in legno laminato porta fax, con ripiano e due ante; | € 20,00 |
| • n. 1 fax Samsung SF 5100; | € 30,00 |
| • n. 1 pc HP COMPACT DC5100MT, del quale rimangono solo un monitor ACER ed una tastiera; | € 20,00 |
| • n. 1 calcolatrice Olivetti LOGOS 692; | € 15,00 |
| • n. 5 sedie normali, rivestite in tessuto grigio ed eco-pelle rossa; | € 25,00 |
| • n. 3 sedie girevoli rivestite in tessuto su ruote pivotanti; | € 30,00 |
| • n. 2 telefoni; | € 20,00 |
| • n. 1 distruggi documenti Fellowess P70CM; | € 10,00 |
| • n. 1 attaccapanni in metallo e legno; | € 10,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• n. 1 mobile basso in legno chiaro a 3 ante;	€ 50,00
• n. 2 scaffali in legno a 5 ripiani;	€ 50,00
• n. 2 scrivanie laccate bianco;	€ 50,00
• n. 1 mobile laccato grigio con 2 ante in vetro;	€ 20,00
• n. 2 scrivanie in legno;	€ 50,00
• n. 2 poltrone finta pelle o eco-pelle;	€ 30,00
• n. 2 cassettiere in legno a 2 e 3 cassetti;	€ 40,00
• n. 1 Pc HP D31 MPZ + monitor compact 7500;	€ 20,00
• n. 1 mobile 8 cassetti in legno;	€ 50,00
• n. 1 sofà finta pelle o eco-pelle;	€ 40,00
• n. 1 mobile in legno a 4 ante, 2 cassetti e 2 ripiani;	€ 40,00
• n. 1 casetta in legno (costruzione leggera), contenente all'interno:	€ 1.000,00
– n. 1 scaffale in ferro;	€ 10,00
– n. 1 tavolo in legno;	€ 10,00
– n. 1 Compressore Balma 270 lt;	€ 50,00
– n. 1 idropulitrice IDRO CLEAN;	€ 50,00
• n. 1 struttura in ferro con rivestimento in legno, contenente all'interno:	€ 2.000,00
– n. 4 cisterne da 50 quintali;	€ 2.000,00
– n. 2 teloni bianchi;	€ 50,00
All'interno della porzione adibita a caseificio (produzione), in capo al Comune:	
• n. 1 bilancia 60 kg METLER TOLEDO;	€ 100,00
• n. 5 vasche in acciaio (4 vasche in acciaio + 2 tavoli su ruote);	€ 300,00
• n. 1 scaffalatura in acciaio con ruote;	€ 40,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• n. 47 griglie in acciaio;	€ 470,00
• n. 1 serbatoio di stoccaggio siero da 300 q.	€ 1.500,00
All'interno del fabbricato adibito a stagionatura in capo alla COOPERATIVA:	
• n. 1050 tavole di legno;	€ 1.050,00
• n. 1 montacarichi ECE Elevator 300 kg;	€ 200,00
• n. 78 griglie in acciaio;	€ 780,00
• n. 1 carrello in acciaio;	€ 50,00
• n. 28 scaffali zincati.	€ 560,00
Totale beni mobili	C 11.060,00

(dicansi Euro undicimilasessanta/00)

4) **PIANO DI VENDITA**

Primo lotto: in Comune di Frabosa Soprana, Via Frabosa Nuova snc, intera proprietà su edificio destinato allo stoccaggio e stagionatura formaggi, composto da un livello fuori terra e due piani interrati, entrostante a sedime di pertinenza di uso esclusivo, il tutto censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, **Comune di Frabosa Soprana, Catasto Fabbricati, foglio 11 particella n. 975 sub. 1**, Via Frabosa Nuova snc, piano S2-S1-T, categoria D/1, rendita € 2.427,00.

Il sedime sul quale sorge l'edificio è individuato sulla mappa del **Catasto Terreni, foglio 11 particella n. 975**, ente urbano di are 6,24.

L'edificio, sebbene ad oggi parzialmente in esercizio, non risulta ultimato, rimanendo da completare alcuni elementi di finitura, infissi e sistemazioni generali; è stato costruito in appoggio ed estensione al caseificio che insiste sull'adiacente particella n. 805, in proprietà di terzi. L'insediamento formato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



dalle due proprietà (caseificio+stagionatura), insiste nella zona autorizzata alla produzione del formaggio Raschera d'Alpeggio D.O.P.

Il lotto, posto immediatamente a monte della strada di accesso con la quale confina per l'intero lato nord, è caratterizzato da pendenza accentuata, in larga parte occupato dall'ingombro della costruzione inserita a mezza costa; la rimanenza dell'area scoperta è ingombra da vegetazione spontanea. E' raggiungibile direttamente dalla Via Frabosa Nuova, alla quale si collega il piano inferiore dell'edificio, nonché dal caseificio tramite un percorso pedonale.

Il fabbricato è composto dai seguenti spazi:

- al piano terreno: porzione da ultimare comprendente ingresso, vano scala e vano montacarichi, deposito-magazzino, locale contatori;
- al primo piano interrato: blocco vano scala-montacarichi, ingresso, disimpegno e quattro celle per la stagionatura, oltre locale deposito;
- al secondo piano interrato: blocco vano scala-montacarichi e piattaforma elevatrice ancora da ultimare, deposito, disimpegno e tre celle per la stagionatura.

L'edificio presenta pavimentazioni interne in piastrelle di grés o simili, pareti del magazzino al piano fuori terra intonacate e piastrellate, celle caratterizzate dalla finitura dei pannelli di delimitazione e soffitti tinteggiati; rimangono da realizzare la scala interna di collegamento tra i piani, il montacarichi, la piattaforma elevatrice al piano inferiore, i serramenti esterni, gli intonaci delle murature cementizie (zona di carico e spazi annessi, vano scala, vano montacarichi, disimpegno al piano superiore, superfici esterne in vista), il rivestimento in pietra delle pareti fuori terra dei piani di stagionatura e dei muretti di contenimento, il pavimento dei balconi, tutte le ringhiere interne ed esterne,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

le facciate, i pluviali, la rampa carrabile di collegamento con la strada e le sistemazioni dell'area esterna.

Risulta dotato di impianto elettrico del tipo industriale, impianto idrico ed impianto di climatizzazione delle varie celle, queste ultime dotate di tubi forati per il convogliamento dell'aria della valle ai fini della stagionatura dei formaggi; risultano da realizzare l'impianto di illuminazione delle celle al piano inferiore e gli impianti a servizio delle zone e delle dotazioni ancora da ultimare.

L'immobile presenta buone condizioni manutentive, favorite dalla recente epoca realizzativa, fatta salva la necessità di completamento nei termini sopra indicati.

Il lotto è alle coerenze, da nord in senso orario: particelle in capo a terzi al foglio 11 nn. 924, 1019, 876, 805.

Valore del primo lotto **C 173.000,00**

(dicansi Euro centosettantatremila/00)

*

Secondo lotto: in Comune di Frabosa Soprana, Via Frabosa Nuova, intera proprietà su beni mobili contenuti nello stabile in capo alla COOPERATIVA e nei fabbricati in legno ubicati nella latitante area in capo a terzi, nonché nell'adiacente fabbricato di terzi, comprendenti principalmente arredamento d'ufficio e d'interno, apparecchiature elettriche ed elettroniche, scaffalature in ferro, acciaio o zincati ed attrezzatura per lo svolgimento dell'attività (compressore, idropulitrice, griglie in acciaio, cisterne, vasche in acciaio, serbatoio di stoccaggio, bilancia e montacarichi), il tutto come meglio specificato nell'inventario, per il complessivo valore di **C 11.060,00 (dicansi euro undicimilasessanta/00)** al lordo dell'I.V.A., precisando che saranno a carico dell'aggiudicatario

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

i costi atti allo sgombero dei beni, nonché allo smaltimento dei materiali eventualmente non recuperabili.

Valore del secondo lotto

C

11.060,00

(dicansi Euro undicimilasessanta/00)

Valore complessivo del patrimonio attivo

C

184.060,00

(dicansi euro centoottantaquattomilasessanta/00)

*** * ***

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente il sottoscritto resta a disposizione della

Procedura per ogni chiarimento che sarà ritenuto utile richiederli.

Narzole li, 02/10/2025.

Il Perito Estimatore

Geom. GREGORIO Michele



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI ASTIASTE
GIUDIZIARIE®

N. 3635/25 V.G.

N. 6798/25 Cron.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIAASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®L'anno 2025 addì 19 del mese di NOVEMBRE nel Tribunale di Astidavanti al sottoscritto funzionario, è comparso il Sig. Geom. GREGORIO Micheleidentificato con documento CARTA D'IDENTITA' n° CA31217SJrilasciato da COMUNE DI NARZOLE in data 17/05/2024ASTE
GIUDIZIARIE®

il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa relazione di perizia

eseguita per conto del Sig. MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICOASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ammonito il perito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento e ripete la formula di rito: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi e di non avere altro scopo che quello di far conoscere la verità".**

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IL PERITO

IL FUNZIONARIO

Il Funzionario Giudiziario
Dorissa Ciana Gatta

N.B. : L'ufficio non assume alcuna responsabilità circa il contenuto del documento asseverato

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagoPA AVVISO DI PAGAMENTO

Diritti di cancelleria

ENTE CREDITORE Cod. Fiscale 80184430587

Ministero della Giustizia

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESTINATARIO AVVISO Cod. Fiscale GRGMHL66E15B111D

GREGORIO MICHELE

VIA GIOLITTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUANTO E QUANDO PAGARE?

3,92 Euro entro il **01/11/2025**

Puoi pagare con una rata

DOVE PAGARE? Lista dei canali di pagamento su www.pagopa.gov.it

PAGA SUL SITO O CON LE APP

del PST di Poste Italiane, della tua Banca o degli altri canali di pagamento. Potrai pagare con carte, conto corrente, CBILL.



PAGA SUL TERRITORIO

in tutti gli Uffici Postali, in Banca, in Ricevitoria, dal Tabaccaio, al Bancomat, al Supermercato. Potrai pagare in contanti, con carte o conto corrente.



Utilizza la porzione di avviso relativa al canale di pagamento che preferisci.

BANCHE E ALTRI CANALI

RATA entro il **01/11/2025**

Qui accanto trovi il codice QR e il codice interbancario CBILL per pagare attraverso il circuito bancario e gli altri canali di pagamento abilitati.



Destinatario **GREGORIO MICHELE**

Ente Creditore **Ministero della Giustizia**

Oggetto del pagamento **Diritti di cancelleria**

Codice CBILL
CSPGC

Euro **3,92**

Codice Avviso
330005754897607527

Cod. Fiscale Ente Creditore
80184430587

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Eseguito - pagamento CBILL / pagoPA
autorizzato in data 08.10.2025 15:14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito il riepilogo dell'operazione:

Numero operazione
INTER20251008BJCB1548609218

N. C/C
1000/00069192

Operazione effettuata da
DARIO SAROTTO

Intestato a
**STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GREGORIO E SAROTTO**

Filiale
BRA

Dati dell'operazione

Codice CBILL - CF
CSPGC - 80184430587

Numero avviso
30005754897607527

Indicazioni aggiuntive

IUV

-

Riferimento bolletta
N/A

Informazioni pagamento
**C.V. 330005754897607527 DIRITTI DI
CANCELLERIA - BENEFICIARIO
MINISTERO DELLA GIUSTIZIA**

Identificativo transazione
07140428145

Data scadenza
-

Data pagamento
08.10.2025

Importo
3,92 Euro

Commissioni
0,90 Euro

Commissioni azienda
0,00 Euro

Totale operazione
4,82 Euro

Circuito utilizzato



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®