STUDIO TECNICO
TOMMASO GEOM. BLANDI
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel. Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

PERIZIA INTEGRATIVA ALLA STIMA IMMOBILIARE del 10-11-2023 e formazione di nuovi LOTTI

del più probabile valore di mercato dei ***beni immobili***

di proprietà dei Sig.ri CUSSINO Lorenzo e Lucia
titolari della Soc.

MOLINO F.lli Cussino T. e G. snc

corrente a Faule (CN), Via Casana, n. 8 - C.F. e P.IVA: 00181700048

in **Liquidazione giudiziale n° 6/2023**

Giudice: Dott.ssa Paola ELEFANTE

Curatore: Dott.ssa Anna Isoardi

Aggiornamento del 18-02-2026

Il perito della procedura



1. PREMESSE

Su richiesta della Curatrice Dott.ssa Anna Isoardi, si procede:

- alla **rimodulazione dei lotti già individuati**,
- alla **suddivisione di alcuni compendi**,
- all'aggiornamento dei valori con applicazione di riduzioni percentuali motivate,
- alla determinazione di alcuni valori "a corpo".

Restano integralmente validi:

- dati catastali,
- consistenze,
- descrizioni tecniche,
- stato manutentivo,
- vincoli urbanistici,
- visure ipotecarie

come già dettagliatamente esposti nella perizia del 10/11/2023 .

Le riduzioni applicate tengono conto:

- dell'attuale fase liquidatoria,
- della scarsa appetibilità del mercato locale,
- della natura specialistica di parte degli immobili,
- della vetustà e necessità manutentive,
- della presenza di gravami ipotecari,
- dell'assenza di continuità aziendale.

2. NUOVA FORMAZIONE LOTTI E AGGIORNAMENTO VALORI

- **LOTTO 1** (*Comune di Faule - Alloggio + autorimessa – Fg. 3 mapp. 95 sub. 5-6*)

Valore stimato in perizia del 10/11/2023: € 100.000,00

Riduzione applicata in data 18-02-2026: -50%

Motivazione riduzione 50%:

- Stato manutentivo basso/medio.
- Serramenti vetro singolo e impianti datati.
- Immobile inserito in contesto produttivo.
- Mercato residenziale locale poco dinamico.
- Vendita in ambito concorsuale.

Nuovo valore attribuito al LOTTO 1 (€ 100.000,00 – 50%) = **€ 50.000,00**

◆ LOTTO 2 – NUOVA SUDDIVISIONE

◆ LOTTO 2a – OPIFICIO INDUSTRIALE (*Fg. 3 mapp. 95 sub. 7 + mapp. 99 + 321*)

Valore perizia 10-11-2023: € 709.000,00

Riduzione applicata: -50%

Motivazione riduzione 50%:

- Immobile specialistico (molino industriale).
- Impianto produttivo non funzionante.
- Fotovoltaico non attivo (problemi inverter).
- Necessità di interventi manutentivi rilevanti.
- Assenza di continuità aziendale.
- Difficoltà di riconversione funzionale.
- Mercato estremamente ristretto per opifici molitori.
- Tempi di realizzo presumibilmente lunghi.

Nuovo valore attribuito al LOTTO 2°. € 709.000,00 – 50% = **€ 354.500,00**

◆ LOTTO 2b – CAPANNONE/MAGAZZINO CON AREA DI PERTINENZA

(*Fg. 3 mapp. 10 sub. 1 + mapp. 358*)

Valore perizia 10-11-2023: € 92.000,00

Riduzione applicata: -20%

Motivazione riduzione 20%:

- Vetustà 21–50 anni.
- Finiture ordinarie.
- Struttura centinata con limitata flessibilità.
- Contesto di mercato industriale poco dinamico.
- Vendita in procedura concorsuale.

Nuovo valore attribuito al LOTTO 2b: € 92.000,00 – 20% = **€ 73.600,00**

- **LOTTO 2c – AREA POTENZIALMENTE EDIFICABILE** (*Fg. 3 mapp. 512 – 513*)
  Con pesa non funzionante e box annesso

Valore a corpo determinato: **€ 5.000,00**

Motivazione:

- Area utilizzata come piazzale.
- Presenza pesa non funzionante.
- Necessità verifiche urbanistiche.
- Possibili oneri di bonifica/ripristino.
- Interesse di mercato molto limitato.

Nuovo valore attribuito al LOTTO 2c: € 5.000,00

◆ LOTTO 3 – NUOVA SUDDIVISIONE

Terreni in Comune di Racconigi lungo l'argine del Torrente Maira.

◆ LOTTO 3a – 3b – 3c (*Fg. 38 mapp. 43 – 149 – 202*)

Terreni incolti/boschivi lungo asta fluviale.

Valore a corpo complessivo: € 10.000,00

Motivazione:

- Collocazione in fascia fluviale.
- Limitazioni edificatorie.
- Accessibilità ridotta.
- Scarsa redditività agricola.
- Mercato locale agricolo molto contenuto.

Nuovo valore attribuito al LOTTO 3a-3b-3c: € 10.000,00

◆ **LOTTO 3d** (*Fg. 36 mapp. 263 – Area rurale 250 mq*)

Valore a corpo: **€ 1.000,00**

Motivazione:

- Superficie ridotta.
- Limitate possibilità edificatorie.
- Scarso interesse autonomo di mercato.

Nuovo valore attribuito al LOTTO 3d: € 1.000,00

3. QUADRO RIEPILOGATIVO VALORI AGGIORNATI

Lotto	Descrizione	Valore aggiornato
Lotto 1	Abitazione + autorimessa	**€ 50.000,00**
Lotto 2a	Opificio	**€ 354.500,00**
Lotto 2b	Capannone/magazzino	**€ 73.600,00**
Lotto 2c	Area edificabile + pesa	**€ 5.000,00**
Lotto 3a-b-c	Terreni lungo Maira	**€ 10.000,00**
Lotto 3d	Area rurale	**€ 1.000,00**

CONCLUSIONI

La presente relazione costituisce **integrazione e aggiornamento** della perizia del 10/11/2023.

I valori sopra determinati rappresentano:

- il più probabile valore di realizzo in ambito concorsuale,
- tenuto conto della natura liquidatoria,
- dello stato manutentivo,
- della situazione ipotecaria,
- e dell'attuale mercato immobiliare locale.

Allegati: Estratti mappa



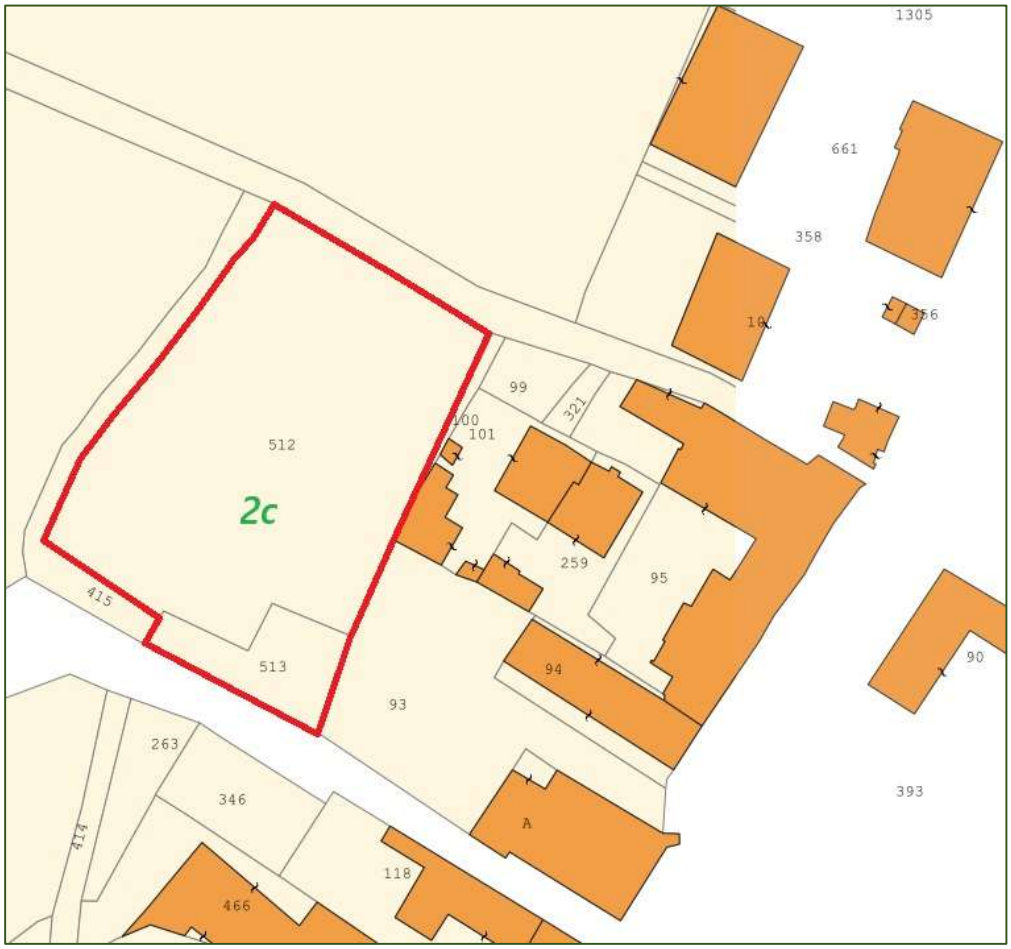
LOTTO -1- Abitazione e autorimessa nel Comune di Faule, Via Severino Casana n. 10



LOTTO -2a- Opificio in Faule, Via Severino Casana n. 10



LOTTO -2b- Capannone-Magazzino in Faule, Via Severino Casana n. 10



LOTTO -2c- Area con peso e box prefabbricato

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Cuneo, 18 febbraio 2026



IL TECNICO

_____

Geometra Tommaso BLANDI