

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 20/2025
XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX)

LOTTO 1

Beni per la quota di 1/1:
Comune di Nucetto (CN)
Foglio 5, part. 645, cat. D/6

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Giudice Delegato Dott.ssa Paola Elefante

Curatore Dr. Enrico Bossa
Dottore Commercialista

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**
Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313
Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96
Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014
c.f.RDAGRG872B201470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,
telefono 0172.74.08.31 cellulare 348.26.58.630,
email: ariaudo@geostudiost.com
giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano li, 30/01/2026



LOTTO 4

INTRODUZIONE

Premessa:

Il sottoscritto ARIAUDO geometra Giorgio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2313, Consulente Tecnico del Tribunale di Cuneo iscritto in elenco al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in Savigliano (CN), Via Trento n. 48 (tel. 0172 – 740831), a seguito dell'incarico ricevuto previo visto agli atti in data 01.08.2025, dal Giudice Delegato (Dott.ssa Paola ELEFANTE), è stato autorizzato alla stima dei beni della procedura di Liquidazione Giudiziale N. 20/2025 XXXXXXXXXXXXX.

Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, con sopralluoghi agli immobili in data 07/11/2025, riferisce di seguito la propria valutazione elaborando una relazione di stima così composta:

INDICE:

- 1 - Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
- 2 - Descrizione sommaria
- 3 - Stato di possesso
- 4 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
 - 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura
 - 4.2.1 - Iscrizioni
 - 4.2.2 - Pignoramenti
 - 4.2.3 - Altre trascrizioni
 - 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
 - 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
 - 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
 - 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre informazioni
- 6 - Attuali e precedenti proprietari
 - 6.1 - Attuali proprietari
 - 6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica
- 9 - Consistenze
- 10 - Caratteristiche descrittive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 - Criterio di Stima
 - 11.2 - Fonti di informazione
 - 11.3 - Valutazione proprietà
 - 11.4 - Valutazione complessiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:



Proprietà per la quota di 1/1 di un impianto sportivo comprensivo di fabbricato destinato a spogliatoi e n. 2 campi da Tennis.

Le U.I. sono situate in zona periferica del Comune di Nucetto (CN), più precisamente in Via del Pilone snc.

Perticelle corrispondenti a catasto terreni:

- Comune di Nucetto (CN):
- Intestazione:
 - Ente Urbano
 - **Foglio 5, part. 645, di 53 are 53 ca (5.353 mq)**

Identificato a catasto fabbricati:

- Comune di Nucetto (CN):
- Foglio 5, part. 645**, cat. D/6, R.C. 1.984,00 €, Via Campodello, piano T. (*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/08/2009 Pratica n. CN0317977 in atti dal 31/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26437.1/2009)*)

Intestazione:

1. XXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprieta' per 1/1

Georeferenziazione immobili:

Latitudine: 44.33510684841943

Longitudine: 8.053694665431978

Classe sismica:

zona sismica 4 (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

zona climatica E, Gradi-giorno 2873

Attestato di prestazione energetica:

Trattasi di immobile privo di impianto di riscaldamento, per cui APE non previsto

Nel dettaglio:

Lotto costituito principalmente da un fabbricato di piccole dimensioni disposto su di un unico piano fuori terra ad uso spogliatoi e due campi da tennis in materiale sintetico; il tutto accessibile direttamente dalla Via del Pilone.

Il fabbricato presenta struttura in muratura e C.A., copertura in struttura lignea e tegole, serramenti in alluminio vetro singolo e pavimenti in piastrelle. Si compone di due locali ad uso spogliatoio muniti di wc e doccia, uniti centralmente da una porzione coperta.

I due campi da tennis invece risultano essere realizzati al di sopra di due distinti platee in CLS/C.A. ricoperte con tappeti sintetici e circondati da rete metallica plastificata.

Sono presenti all'interno del lotto un impianto di illuminazione, mentre la restante parte non utilizzata è a prato con presenza di arbusti ed alberi ad alto fusto lungo via del Pilone.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona

Nucetto è un comune della provincia di Cuneo, situato nell'Alta Val Tanaro, in un contesto prevalentemente collinare e montano, caratterizzato da un ambiente naturale e tranquillo. Via Nazionale rappresenta l'asse viario principale del paese e costituisce il collegamento tra il centro abitato e i comuni limitrofi.

L'area in cui è ubicato l'immobile è inserita in un tessuto urbano di piccole dimensioni, tipico dei centri minori, con prevalenza di edifici residenziali e fabbricati a uso misto.

Servizi presenti nella zona

Nel centro del comune e nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi essenziali alla persona, tra cui esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti e uffici comunali.

Sono disponibili servizi di base quali ambulatori medici, farmacia e strutture scolastiche per l'infanzia e la scuola primaria, mentre i servizi di livello superiore (istituti secondari, presidi sanitari maggiori, centri commerciali) sono reperibili nei comuni limitrofi, in particolare a Ceva e Garessio, raggiungibili in tempi contenuti.

Caratteristiche del contesto limitrofo

Via Nazionale si sviluppa in un contesto prevalentemente residenziale, con edifici di tipologia tradizionale, spesso sviluppati su più livelli, affiancati da fabbricati rurali e piccole attività artigianali.

L'edificato risulta eterogeneo per epoca e caratteristiche costruttive, con una generale integrazione nel paesaggio circostante. La zona si distingue per un buon livello di tranquillità e per la presenza di spazi verdi e aree naturali nelle immediate vicinanze.

Collegamenti e trasporti

- Viabilità stradale: Via Nazionale garantisce il collegamento diretto con la rete stradale provinciale e con i principali centri dell'Alta Val Tanaro
- Trasporto pubblico: presenza di linee autobus extraurbane che collegano Nucetto ai comuni limitrofi e ai centri principali della zona
- Stazione ferroviaria più vicina: Ceva, situata a pochi chilometri, sulla linea Torino-Savona
- Accesso autostradale: casello di Ceva (Autostrada A6 Torino-Savona) raggiungibile in tempi contenuti

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il complesso risultava occupato nel seguente modo:

- Le unità si presentano libere e in disuso da svariati anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuno

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura della procedura

4.2.1 - Iscrizioni pregiudizievoli (da cancellare):

1) Iscritta a Mondovì ai n. reg. generale: 2358; reg. particolare: 197 del 01.04.2025

Decreto Ingintivo - Ipoteca Giudiziale

rep 82 del 20/01/2023 pubblico ufficiale Tribunale di Cuneo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Bergamo (BG) c.f. XXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. XXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 300.000,00 Euro

Importo capitale: 169.275,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza
Nucetto		T	5	645	-	EU - ENTE URBANO	53 are 53 centiare

Altre unità immobiliari non oggetto della presente Stima.

4.2.2 Pignoramenti/Trascrizione sentenza liquidazione:

Trascritta a Mondovì ai n. reg. generale: 6247 ; reg. particolare: 5211 del 11/08/2025

Atto Giudiziario Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale Tribunale di Cuneo del 29.07.2025 rep. n. 40/2025

Soggetto Favore : MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL PATRIMONIO DI XXXXXXXXXXXXXCF XXXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: XXXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Nucetto		F	5	645	-	D/6	-	Via Campodello

Altre unità immobiliari non oggetto della presente Stima.

Sezione D - Ulteriori informazioni

RELATIVAMENTE AL QUADRO B SI PRECISA CHE LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GR AVA SU TUTTE LE PERTINENZE E LE ACCESSIONI, ENTI COMUNI, AREE URBANE. SI RICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO AI SENSI DELL'ART 146 DEL DPR 3 0. 05.2 022 N 115 COME INIDCATO IN SENTENZA DI LIQUIDAZIONE N.40-2025 DEL 29/7/25

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia visionata e recuperata nell'archivio comunale, meglio descritte nel capitolo 7 che segue, il sottoscritto non ha rilevato alcuna irregolarità.

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso al tecnico, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

4.3.2. Conformità catastale:**Catasto Terreni:**

Conforme

Catasto Fabbricati:

Conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Si segnala la presenza di cavi elettrici aerei e pali presumibilmente necessari per la distribuzione dell'energia elettrica all'interno dell'impianto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari**

- XXXXXXXXXXXXXXXX sede in NUCETTO (CN) per la quota di Proprietà di 1/1 per mezzo dei seguenti atti:

PROVENIENZA FOGLIO 5 MAPPALE 645**1)Trascritta a Mondovì ai n. reg. generale: 6466; reg. particolare: 5455 del 20/10/1988**

Atto di Vendita del 14.10.1988 rep. n. 14267-10578 Rogante Notaio Dr. Germano Birone

Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a Nucetto (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Nucetto il 03/02/1908 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Nucetto il 30/10/1916 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Unità negoziale:

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	5	353	-	1096 mq
Nucetto	T	5	481	-	780 mq

Altre unità immobiliari non oggetto della presente Stima

Storia catastale dalla data di acquisto

Tipo Mappale del 24/07/2008 Pratica n. CN0224672 in atti dal 24/07/2008 (n. 224672.1/2008) – **soppressione mappale 353, genera i mappali 645 e 646**

Tipo Mappale del 24/07/2008 Pratica n. CN0224672 in atti dal 24/07/2008 (n. 224672.2/2008) – **soppressione mappale 481. Viene unito al mappale 645**

2)Trascritta a Mondovì ai n. reg. generale: 2484; reg. particolare: 2086 del 14/04/1989

Atto di Vendita del 01.04.1989 rep. n. 57364-10327 Rogante Notaio Dr. Alberto Siffredi

Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXX nato a Nucetto il 20/03/1932 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.1

XXXXXXXXXXXX nato a Nucetto il 21/10/1928 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.2

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	5	350	-	494 mq
Nucetto	T	5	351	-	1030 mq

Unità negoziale n.2:

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	5	348	-	1342 mq
Nucetto	T	5	349	-	2934 mq

Storia catastale dalla data di acquisto

Tipo Mappale del 24/07/2008 Pratica n. CN0224672 in atti dal 24/07/2008 (n. 224672.2/2008) – soppressione mappali 348, 349, 350, 351, vengono uniti al mappale 645

6.2 Precedenti proprietari

EX FOGLIO 5 MAPPALI 353 E 481 (CHE ORA COSTITUISCONO IL MAPPALE 645)

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Nucetto il 03/02/1908 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di Proprietà di 1/2

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Nucetto il 30/10/1916 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di Proprietà di 1/2

Atto non rilevabile

EX FOGLIO 5 MAPPALI 350 E 351 (CHE ORA COSTITUISCONO IL MAPPALE 645)

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a NUCETTO (CN) il 20/03/1932 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di Proprietà di 1/1

A fronte di Atto del 08/07/1978 Pubblico ufficiale BIRONE G Sede MONDOVI' (CN) Repertorio n. 310 - UR Sede MONDOVI' (CN) Registrazione Volume 360 n. 2604 registrato in data 20/07/1978 - Voltura n. 2385 in atti dal 09/12/1986

EX FOGLIO 5 MAPPALI 348 E 349 (CHE ORA COSTITUISCONO IL MAPPALE 645)

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Nucetto il 21/10/1928 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di Proprietà di 1/1

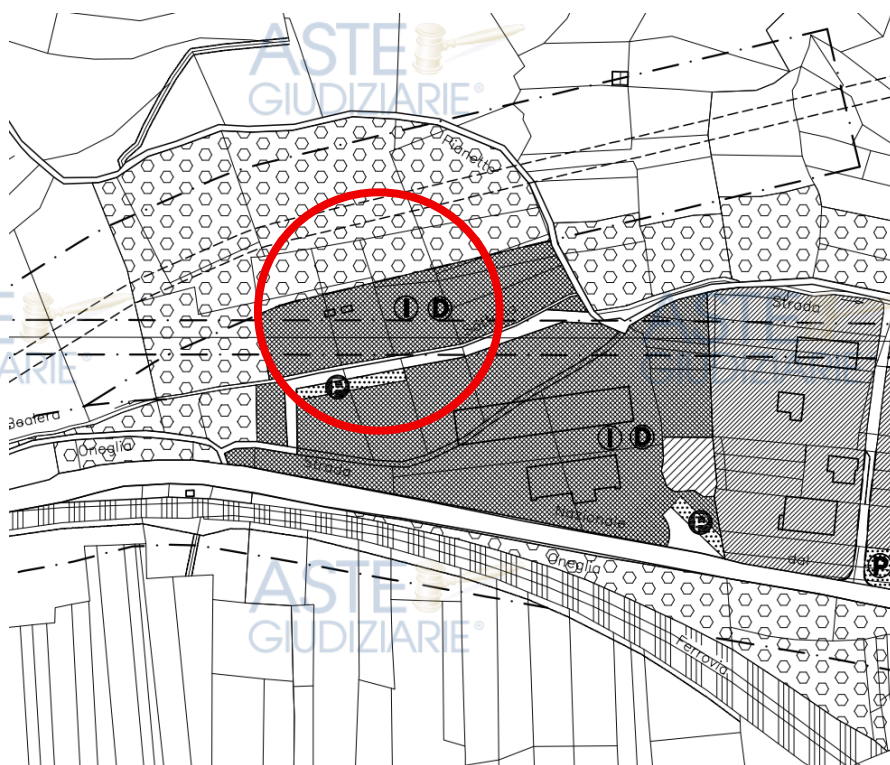
A fronte di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/12/1982 - UR Sede MONDOVI' (CN) Registrazione Volume 1067 n. 80 registrato in data 18/03/1983 - Voltura n. 14185 in atti dal 09/12/1986

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Convenzione Edilizia n. 13710 di rep. e 10161 di raccolta del 21/04/1988, tra il Comune di Nucetto e la società XXXXXXXXXXXX per la costruzione di edificio direzionale;
- Concessione Edilizia n. 45/88 del 30/12/1988 inerente la costruzione di fabbricato ad uso laboratorio archivio e officina, in capo alla XXXXXXXXXXXX;
- Concessione Edilizia n. 12/88 del 28/04/1988 inerente la costruzione di fabbricato ad uso uffici, in capo alla XXXXXXXXXXXX;
- Concessione Edilizia n. 21/89 del 15/01/1990 inerente la realizzazione di centro sportivo con posa di precario e impianto P.R., in capo alla XXXXXXXXXXXX;

8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Piano Regolatore Generale Comunale, Variante parziale n° 3 al P.R.G.C. approvata con D.C. del Comune di Nucetto n° 16 in data 27 aprile '98, parere di compatibilità espresso con deliberazione Giunta Provinciale n° 205 in data 7 aprile 1998, inquadra l'area come segue:



AREE A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA



AREE ESISTENTI CONFERMATE

I Industria D Terziario direzionale

9. CONSISTENZE:

Mappale 645

Mapp.	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento
645		Spogliatoi	sup.lorda reale	34,00
645		Portico	sup.lorda reale	9,00
645		Campo Tennis 1	sup.lorda reale	645,00
645		Campo Tennis 2	sup.lorda reale	645,00
645		Verde	sup.lorda reale	4.020,00
Sup. lorda reale				5.353,00
TOTALE LOTTO 4				5.353,00

N.B.: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: platea in cls condizioni: non rilevabile.
Strutture verticali:	materiale: muratura di blocchetti cls condizioni: discrete.
Solai/copertura:	tipologia: a due falde, copertura con struttura lignea condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: serramenti in alluminio, con vetro singolo condizioni: pessime.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: metallo/PVC, condizioni: discrete.
Manto di copertura:	tipologia: tegole, struttura: lignea, condizioni: discreto
Pareti esterne:	materiale: tamponamento muratura con blocchetti cls tinteggiati, condizioni: discrete.
Pavim. interna:	materiale: piastrelle: pessimo.
Rivestimento:	materiale: piastrelle in ceramica nei servizi igienici, condizioni: pessimo.
Porte di ingresso:	tipologia: serramenti in metallo, condizioni: discrete

Impianti

Citofonico:	assente
Gas:	tipologia: non definibile (assente per tipologia immobile);
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione:220V; condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Fognatura:	tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura, ispezionabilità: discreta, condizioni: non rilevabili, conformità: non definibile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Antincendio:	assente

Telefonico: assente
Riscaldamento e ACS: tipologia: boiler elettrico condizioni: pessime conformità: non definibile
Ascensore: assente
Antifurto: assente.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

L'impianto si presenta in pessimo stato manutentivo e in disuso da diversi anni. Gli spogliatoi sono stati oggetto di vandalismo con vetri rotti e scritte sui muri, mentre il tappeto sintetico dei campi da tennis è ormai danneggiato in più parti.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1. Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al metodo del Costo (o Cost Approach), il quale stima il valore di un immobile sulla base del costo necessario per ricostruirlo o sostituirlo, opportunamente deprezzato, a cui si somma il valore del terreno. Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà.

Struttura del metodo:

- Valore del terreno
stimato normalmente con metodo comparativo
- Costo di ricostruzione o sostituzione
costo a nuovo (direct and indirect costs)
- Deprezamenti
fisico
funzionale
economico / esterno

Nel complesso le unità immobiliari in esame, si trovano in condizioni pessime, con materiali e finiture risalenti all'epoca costruttiva.

L'analisi ha definito il Valore Corrente di Utilizzo (VCU), che indica il valore attribuito al complesso immobiliare in relazione alla sua consistenza, alle sue caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso nonché al suo stato manutentivo e alla sua vita residua, nel presupposto di un suo utilizzo continuato nel contesto produttivo in essere alla data della stima.

Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale i beni potrebbero essere trasferiti fra una parte cedente ed una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza di tutti i fatti rilevanti, con equità per entrambe, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stessi.

La determinazione del Valore Corrente di Utilizzo è stata effettuata mediante l'applicazione del "Metodo del Costo" che si basa sul principio della sostituzione il quale definisce come valore massimo di una proprietà, per un investitore prudente ed informato, il Costo necessario per rimpiazzarne una nuova con utilità equivalente a quella in esame. Poiché quest'ultima normalmente non è nuova ed è disponibile per la sua vita residua, si rende necessario ridurre il suddetto Costo a fronte del deperimento fisico e dell'obsolescenza funzionale attribuibili alla proprietà medesima al momento della stima.

Nello sviluppo della stima si considerano il Costo di Ricostruzione o il Costo di Rimpiazzo al fine di determinare il minore dei costi di investimento. I costi sono in accordo con i correnti prezzi di mercato ed includono materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari, costi di installazione e di allacciamento, ma non prevedono il costo degli straordinari, gli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali. Gli oneri di urbanizzazione (computati sulla base delle tabelle comunali) e gli oneri finanziari durante la costruzione sono inclusi nel costo, mentre non vengono considerati gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi finanziarie speciali.

Il "Costo di Ricostruzione" è definito come il costo necessario, alla data della stima, per riprodurre l'esatta replica di un bene con uno di identico tipo e materiali. Occorre però precisare che tale "ricostruzione" è giustificata soltanto se essa rappresenta il modo più economico per costruire il bene medesimo.

Se la riproduzione esatta risulta fisicamente non possibile (es. determinati materiali di costruzione non sono più disponibili) oppure non tecnicamente valida, a motivo delle innovazioni tecnologiche intervenute, la procedura corretta di valutazione richiede la determinazione del “Costo di Rimpiazzo”, definito come il costo necessario, alla data della stima, per realizzare un bene con correnti tecnologie e materiali, che siano in grado di sostituire il bene esistente, possedendone la stessa capacità, resa, desiderabilità ed utilità.

Dopo avere determinato il limite massimo del valore, vale a dire la somma che un investitore prudente sarebbe disposto ad impiegare se la proprietà fosse nuova, si effettueranno le opportune detrazioni per il deperimento fisico e l'obsolescenza funzionale rilevati ed attribuibili alla proprietà in esame.

Queste detrazioni misurano quindi la perdita di valore della proprietà in oggetto rispetto ad una nuova e consistono:

- a) Deperimento fisico: è definito come la perdita di valore, di un bene, attribuibile a logoramento risultante da utilizzo passato e manutenzione effettuata, esposizione agli agenti atmosferici, ecc.
- b) Obsolescenza funzionale: è definito come la perdita di valore causata da fattori inerenti a eccesso di capacità di componenti rispetto all'equilibrio produttivo dell'intero complesso, inadeguatezza od incapacità a svolgere le funzioni designate, avanzamenti tecnologici intervenuti nel settore ed eccesso di costi operativi.

E' opportuno osservare come in un qualsiasi momento ogni elemento del deperimento fisico e della obsolescenza funzionale può essere considerato “curabile” od “incurabile”.

Curabile è quella condizione che può essere economicamente rettificata per mezzo di riparazioni sostanziali e/o dal rimpiazzo dei componenti e può essere eliminato con un investimento specifico. In questi casi il valore del deprezzamento curabile è rappresentato dal “costo della cura”.

Incurabile è quella condizione che riflette la graduale perdita di valore che comincia a verificarsi nel momento stesso in cui un bene è messo in servizio e non è eliminabile.

Tale valore non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo della proprietà.

Al valore come sopra determinato, va sommato il Valore di Mercato del terreno, determinato adottando il Metodo Comparativo (o del Mercato).

Costi

La presente sezione analizza e definisce il costo parametrico di costruzione (costo diretto, con esclusione degli oneri indiretti quali onorari e spese tecniche ed oneri concessori comunali) per i singoli volumi edilizi, con distinzione tra parte edile ed impiantistica.

Tale studio basa la propria fondatezza sull'analisi di pubblicazioni editoriali quali: DEI - Tipografia del Genio Civile, Prontuari degli Ordini Professionali, Contratti di appalto, Computi metrici, ecc. Per quanto riguarda i Costi Indiretti si quantificano come percentuale sui costi diretti mentre per gli oneri concessori si fa riferimento alle delibere comunale e/o a eventuali specifiche Convenzioni.

Terreno

Al Valore come sopra determinato, va sommato il Valore di Mercato del terreno, determinato adottando il Metodo Comparativo (o del Mercato).

Al terreno oggetto di valutazione è stato assegnato un valore di mercato unitario sulla base delle ricerche effettuate nel mercato immobiliare di riferimento.

Per il bene in oggetto si esprime un giudizio di commerciabilità **basso**, in quanto trattasi di impianto sportivo ubicato in zona periferica di un comune di ridotte dimensioni, inserito in un contesto a prevalente destinazione produttiva e caratterizzato da uno stato manutentivo complessivamente **pessimo**. Tali condizioni, sia localizzative sia conservative, incidono in modo significativo sulla domanda potenziale, determinando una platea di possibili acquirenti estremamente limitata.

La valutazione si riferisce alla data del 31/01/2026.

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

11.3. Valutazione proprietà

Valore corrente di Utilizzo

AREA

	consistenza	Valore unitario	Valore
Area stabilimento - sedime	1.333	1 €/mq	€ 1.000
Area stabilimento - disponibile	4.020	1 €/mq	€ 4.000
Totale suolo	5.353		€ 5.000

	consistenza	CC unitario	COR	GOOD	VCU
Rete fognaria	34	15 €/mq	€ 1.000	25%	€ 250
Recinzioni	220	25 €/mq	€ 6.000	25%	€ 1.500
Totale sistemazioni suolo	254		€ 7.000		€ 1.750

Fabbricati

	consistenza	CC unitario	COR	GOOD	VCU
Spogliatoi	34	450 €/mq	€ 15.000	30%	€ 4.500
Portico	9	225 €/mq	€ 2.000	30%	€ 600
Campo Tennis 1	645	80 €/mq	€ 52.000	5%	€ 2.600
Campo Tennis 2	645	80 €/mq	€ 52.000	5%	€ 2.600
			€ -		€ -

Totale Fabbricati **1.333** **€ 121.000** **€ 10.300**

Impianti generali

Imp. Elettrici	1.333	15 €/mq	€ 20.000	15%	€ 3.000
Imp. Meccanici	34	120 €/mq	€ 4.000	15%	€ 600

Totale Impianti generali **€ 24.000** **€ 3.600**

TOTALE COSTI DIRETTI **€ 152.000** **10%** **€ 15.650**

Costi indiretti

Spese Progettazione	5%	€ 8.000	10%	€ 800
Oneri di Urbanizzazione e CCC	5%	€ 7.600	10%	€ 760
Oneri Finanziari	5%	€ 7.600	10%	€ 760

TOTALE COSTI INDIRETTI **€ 23.200** **€ 2.320**

TOTALE VALORE CORRENTE DI UTILIZZO - VCU **€ 22.970**

Costi procedura

Dep. Procedura -15%	15%	€ 3.000
---------------------	-----	---------

TOTALE VALORE CORRENTE DI UTILIZZO - DEPREZZATO -VCU **€ 19.970**
che si arrotonda ad Euro **€ 20.000**

11.4. Valutazione complessiva:

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- Si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese condominiali inavase, ulteriori irregolarità edilizie/catastali non rilevate, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;

ASTE GIUDIZIARIE®
Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore dell'Unità Immobiliare in esame alla data del 31/01/2026 è:

Lotto 4

- **Euro 20.000,00 (ventimila,00)**

ASTE GIUDIZIARIE®
Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera da vincoli, assegnazioni e pesi ed ipoteche**, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi a carico di chi compra.

Sui terreni in esame non si sono effettuate opere di riconfinamento e/o verifica di confini, allo stesso modo non si sono effettuate indagini di carattere ambientale.

ASTE GIUDIZIARIE®
Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa
- 4 - visure catastali
- 5 - scheda catastale
- 6 - fotocopia frontespizio pratiche edilizie

Distinti saluti

Savigliano li 31/01/2026

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo

