

## TRIBUNALE DI CUNEO

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

LOTTO 3

Beni per la quota di 1/1:

Comune di Nucetto (CN)

Catasto fabbricati:

Foglio 5, part. 307, sub 1, cat. D/7

Foglio 5, part. 307, sub 2, cat. D/1

Foglio 5, part. 634, sub 1, cat. BCNC

Foglio 5, part. 634, sub 2, cat. C/7

Foglio 5, part. 634, sub 3, cat. C/7

Foglio 5, part. 634, sub 4, cat. C/7

Foglio 5, part. 646, cat. F/1

Catasto terreni:

Foglio 5, part. 633

Foglio 5, part. 635

Foglio 5, part. 637

Foglio 5, part. 639

Foglio 5, part. 641

Foglio 5, part. 643

Foglio 5, part. 593

Foglio 5, part. 357

Foglio 3, part. 629

Foglio 3, part. 994

Foglio 3, part. 996

## 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@geostudiot.com](mailto:ariaudo@geostudiot.com)

[giorgio.ariaudo@geopec.it](mailto:giorgio.ariaudo@geopec.it)

Savigliano li, 31/01/2026



## LOTTO 3

### **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 XXXXXXXXXXXX.

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 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 complesso composto da capannone, palazzina uffici, tettoie e varie aree esterne utilizzate a piazzali per deposito/rimessa.

Le U.I. sono situate in zona periferica del Comune di Nucetto (CN), più precisamente in Via Nazionale n. 107.

### Particelle corrispondenti a catasto terreni:

- Comune di Nucetto (CN):
- Intestazione:
  - Ente Urbano
  - **Foglio 5, part. 307, di 1 ha 50 are 90 ca (15.090 mq)**
  - **Foglio 5, part. 634, di 9 are 32 ca (932 mq)**
  - **Foglio 5, part. 646, di 32 are 47 ca (3.247 mq)**
- Intestazione:
  - 1. XXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprieta' per 1/1
  - **Foglio 5, part. 633, Sem. Irr. Arb., di 05 ca (5 mq), r.d. 0,03**
  - **Foglio 5, part. 635, Sem. Irr. Arb., di 05 ca (5 mq), r.d. 0,03**
  - **Foglio 5, part. 637, Sem. Irr. Arb., di 08 ca (8 mq), r.d. 0,04**
  - **Foglio 5, part. 639, Sem. Irr. Arb., di 02 are 00 ca (200 mq), r.d. 1,08**
  - **Foglio 5, part. 641, Prato. Irr. Arb., di 01 are 14 ca (114 mq), r.d. 0,88**
  - **Foglio 5, part. 643, Prato. Irr. Arb., di 00 are 39 ca (39 mq), r.d. 0,30**
  - **Foglio 5, part. 593, Semin. Irrig., di 00 are 93 ca (93 mq), r.d. 0,65**
  - **Foglio 5, part. 357, Semin. Arbor., di 23 are 49 ca (2.349 mq), r.d. 7,28**

- Sono inoltre presenti i seguenti mappali sempre in capo a:
  - 1. XXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprieta' per 1/1
  - **Foglio 3, part. 629, Seminativo, di 39 ca (39 mq), r.d. 0,03**
  - **Foglio 3, part. 996, Sem. Irrig., di 14 ca (14 mq), r.d. 0,10**
  - **Foglio 3, part. 994, Sem. Irrig., di 70 ca (70 mq), r.d. 0,49**

**Identificato a catasto fabbricati:**

- Comune di Nucetto (CN):  
**Foglio 5, part. 307, sub 1**, cat. D/7, R.C. 29.954,50 €, Via Nazionale n. 107, piano S1-T-1-2.  
*(VARIAZIONE del 21/11/2005 Pratica n. CN0315286 in atti dal 21/11/2005 VAR. RENDITA COMM. STIMA (n. 114353.1/2005))*  
 Intestazione:  
 1. XXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprieta' per 1/1
  
- Comune di Nucetto (CN):  
**Foglio 5, part. 307, sub 2**, cat. D/1, R.C. 638,00 €, Via Nazionale n. 107, piano 3.  
*(VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2017 Pratica n. CN0066015 in atti dal 11/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16678.1/2017))*  
 Intestazione:  
 1. XXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprieta' per 1/1
  
- Comune di Nucetto (CN):  
**Foglio 5, part. 634, sub 2**, cat. C/7, R.C. 25,82 €, Via Campodello, piano T. *(VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2009 Pratica n. CN0267973 in atti dal 30/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24295.1/2009))*  
 Intestazione:  
 1. XXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprieta' per 1/1
  
- Comune di Nucetto (CN):  
**Foglio 5, part. 634, sub 3**, cat. C/7, R.C. 63,52 €, Via Campodello, piano T. *(VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2009 Pratica n. CN0267973 in atti dal 30/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24295.1/2009))*  
 Intestazione:  
 1. XXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprieta' per 1/1
  
- Comune di Nucetto (CN):  
**Foglio 5, part. 634, sub 4**, cat. C/7, R.C. 32,28 €, Via Campodello, piano T. *(VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2009 Pratica n. CN0267973 in atti dal 30/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24295.1/2009))*  
 Intestazione:  
 1. XXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprieta' per 1/1
  
- Comune di Nucetto (CN):  
**Foglio 5, part. 646**, cat. F/1, Via Campodello, piano T. *(COSTITUZIONE del 13/11/2008 Pratica n. CN0396831 in atti dal 13/11/2008 COSTITUZIONE (n. 10573.1/2008))*  
 Intestazione:  
 2. XXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Georeferenziazione immobili:**

Latitudine: 44.335762968095324  
 Longitudine: 8.055236935615541

**Classe sismica:**

zona sismica 4 (pericolosità sismica bassa)

**Zona climatica:**

zona climatica E, Gradi-giorno 2873

**Attestato di prestazione energetica:**

in corso di definizione

**Nel dettaglio:**

Lotto costituito da una palazzina uffici di ampie dimensioni, distribuita su due piani fuori terra ed uno interrato con impianto fotovoltaico in copertura, un capannone ad uso magazzino/officina e uffici disposto su tre piani fuori terra e collegato alla palazzina uffici da passerella coperta, ampio piazzale esterno, ulteriore piazzale esterno recintato ed un'area a parcheggio chiusa avente al suo interno tre tettoie metalliche a copertura dei mezzi. Il tutto accessibile direttamente dalla Via Nazionale tramite un accesso carraio e pedonale e da via del Pilone tramite due accessi carrai.

Sia la palazzina uffici che il capannone sono stati realizzati nel 1988 e presentano entrambi struttura in C.A., tamponature in elementi prefabbricati in CLS, copertura piana, serramenti in alluminio doppio vetro e pavimenti galleggianti per la parte ad uffici e battuto cls per la parte a magazzino/officina.

Le aree esterne sono in parte ricoperte con asfalto (porzione nord del mappale 307 e piazzali presenti sul mappale 646) mentre le restanti aree esterne risultano del tutto ricoperte con autobloccanti ad esclusione di alcune porzioni del mappale 307 lasciate a verde.

Nello specifico la palazzina uffici è così composta e distribuita (F. 5 Mapp. 307 sub. 1):

- Al piano seminterrato, accessibile da area esterna e scala interna con ascensore, corridoio interno, vani tecnici, svariati laboratori, sala conferenze e archivio;
- Al piano terra, accessibile da area esterna privata, ingresso in ampio atrio, reception, wc, svariati uffici e scala di collegamento ai restanti piani con relativo ascensore;
- Al piano primo, accessibile da scala interna, corridoio comune, sala riunioni wc, svariati uffici e passerella coperta di collegamento al capannone.
- Al piano copertura, accessibile tramite sale metalliche interne, impianto fotovoltaico (Fig. 5 mapp. 307 sub. 2) di potenza 70,20 kW e installato nel 2012.

Allo stesso modo il capannone è così composto (F. 5 Mapp. 307 sub. 1):

- Al piano terra/seminterrato, accessibile da area esterna e scala interna, tre ampi locali magazzino di altezza sei metri, con una porzione soppalcata con struttura metallica;
- Al piano primo, accessibile da area esterna e scala interna, tre ampi locali ad uso magazzino/officina, uffici e laboratorio, anche qui è presente una porzione soppalcata con struttura metallica;
- Al piano secondo, accessibile unicamente da scala interna, sono presenti alcuni locali uffici.

Mentre per quanto riguarda i mappali 634 e 646, di seguito la composizione dettagliata:

- Il mappale 634, accessibile unicamente da via del Pilone, è un area su due livelli, completamente rivestita con autobloccanti in cui sono presenti tre tettoie metalliche utilizzate a rimessa per i mezzi aziendali. Si precisa che su detta area è presente diritto di passaggio a favore del mappale 511 confinante (presente, inoltre, accesso carraio a quest'ultimo);
- Il mappale 646, accessibile da via del Pilone tramite piccola porzione di stradina asfaltata, sono presenti due piazzali asfaltati ed in parte recintati utilizzati a deposito. La restante parte del mappale è a prato incolto.

Infine si precisa che il mappale 357 è composto da un terreno in parte boschivo ed in parte prato incolto accessibile tramite stradina sterrata da Via del Pilone; mentre i mappali 643, 641, 637, 635, 633, 639, 593 risultano essere residui di frazionamenti passanti e rappresentano in gran parte margini laterali di 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 libero.

## 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: nessuna**

### 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 Ingiuntivo - Ipoteca Giudiziale  
rep 82 del 20/01/2023 pubblico ufficiale Tribunale di Cuneo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Bergamo (BG) c.f. XXXXXXXXXXXXX

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

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXXXXX  
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	646	-	EU – ENTE URBANO	32 are 47 centiare

Altre unità immobiliari non oggetto della presente Stima.

**2) Iscritta a Mondovì ai n. reg. generale: 1951; reg. particolare: 189 del 17.03.2017**

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria  
rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a Roma (RM) c.f. XXXXXXXXXXXXX  
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXcon sede a XXXXXXXXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXXXXX  
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 6.000.000,00 Euro

Importo capitale: 3.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Nucetto		F	5	307	1	D/7	-	Via Nazionale 107
Nucetto		F	5	307	2	D/7	-	Via Nazionale 107

Altre unità immobiliari non oggetto della presente Stima.

#### *Annotazioni*

*ANNOTAZIONE presentata il 21/04/2017 Servizio di P.I. di MONDOVI'*

*Registro particolare n. 399 Registro generale n. 2905*

*Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO*

**3) Iscritta a Mondovì ai n. reg. generale: 1951; reg. particolare: 190 del 17.03.2017**

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria

rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano (MI) c.f. XXXXXXXXXXXXX  
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX  
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 6.000.000,00 Euro

Importo capitale: 3.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Nucetto		F	5	307	1	D/7	-	Via Nazionale 107
Nucetto		F	5	307	2	D/7	-	Via Nazionale 107

Altre unità immobiliari non oggetto della presente Stima.

*Annotazioni*

*ANNOTAZIONE presentata il 21/04/2017 Servizio di P.I. di MONDOVI'*

*Registro particolare n. 400 Registro generale n. 2906*

*Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO*

**4) Iscritta a Mondovì ai n. reg. generale: 1951; reg. particolare: 191 del 17.03.2017**

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria

rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma (RM) 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 XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX  
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 2.000.000,00 Euro

Importo capitale: 1.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Nucetto		F	5	307	1	D/7	-	Via Nazionale 107
Nucetto		F	5	307	2	D/7	-	Via Nazionale 107

Altre unità immobiliari non oggetto della presente Stima.

*Annotazioni*

*ANNOTAZIONE presentata il 21/04/2017 Servizio di P.I. di MONDOVI'*

*Registro particolare n. 401 Registro generale n. 2907*

*Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO*

**5) Iscritta a Mondovì ai n. reg. generale: 1951; reg. particolare:192 del 17.03.2017**

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria  
rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a Milano (MI) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX  
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXXXXXXXX  
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà' per 1/1

Importo totale: 2.000.000,00 Euro

Importo capitale: 1.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Nucetto		F	5	307	1	D/7	-	Via Nazionale 107
Nucetto		F	5	307	2	D/7	-	Via Nazionale 107

Altre unità immobiliari non oggetto della presente Stima.

*Annotazioni*

*ANNOTAZIONE presentata il 21/04/2017 Servizio di P.I. di MONDOVI'*

*Registro particolare n. 402 Registro generale n. 2908*

*Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO*

**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 XXXXXXXXXXXXXXXXCF XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto  
di proprietà per la quota di 1/1

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a XXXXXXXXXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXXXXXXXX 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	307	1	D/7	-	Via Nazionale 107
Nucetto		F	5	646	-	F/1	-	Via Campodello
Nucetto		F	5	634	2	C/7	100 mq	Via Campodello
Nucetto		F	5	634	3	C/7	246 mq	Via Campodello
Nucetto		F	5	634	4	D/1	-	Via Campodello
Nucetto		F	5	307	2	D/7	-	Via Nazionale 107
Nucetto		T	5	633	-	T	5 centiare	-
Nucetto		T	5	635	-	T	5 centiare	-
Nucetto		T	5	637	-	T	8 centiare	-
Nucetto		T	5	639	-	T	02 are	-
Nucetto		T	5	641	-	T	1 are 14 centiare	-
Nucetto		T	5	643	-	T	39 centiare	-
Nucetto		T	5	593	-	T	93 centiare	-
Nucetto		T	5	357	-	T	23 are 49 centiare	-
Nucetto		T	3	629	-	T	39 centiare	-
Nucetto		T	3	994	-	T	70 centiare	-
Nucetto		T	3	996	-	T	14 centiare	-

Altre unità immobiliari non oggetto della presente Stima.

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

RELATIVAMENTE AL QUADRO B SI PRECISA CHE LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GRAVA 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 ha rilevato alcune irregolarità edilizie regolarizzabili tramite la presentazione di pratica edilizia in sanatoria per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e/o ripristino stato dei luoghi; nel dettaglio:

- Rispetto a quanto rappresentato e concesso con Concessione Edilizia n. 45/88 del 30/12/1988 e successive varianti, risultano presenti numerose opere di diversa distribuzione interna nella palazzina uffici e nel fabbricato artigianale ad ogni piano, alcune difformità prospettiche (aggiunta di una fila di finestre sui prospetti laterali della palazzina uffici e modifiche di alcune aperture nel fabbricato artigianale), spostamento della torre antenna, presenza di soppalco mai rappresentato al piano terra del fabbricato artigianale con modifica della scala di accesso a quest'ultimo. Infine, si segnala la presenza di ampia tettoia sul lato Ovest del mappale 307 ad utilizzo rimessa, mai concessa oltre a piccolo fabbricato ad uso deposito bombole anch'esso mai concesso. In merito alla tettoia ed il deposito bombole suddetti sarà necessario il ripristino, mentre le restanti opere possono essere sanate con apposita pratica di accertamento di conformità, ma comportano la presentazione di pratica strutturale completa in quanto è stato realizzato un soppalco e la modificata la scala di accesso ad esso collegata, modifiche che molto difficilmente possono essere sanate a livello strutturale con un semplice certificato di idoneità statica, ma è più logico pensare che le opere vadano denunciate direttamente al Genio Civile con relativa sanzione penale. Allo stesso modo è presente un locale pompe antincendio al piano terra del capannone non rappresentato a livello edilizio-concessorio, per cui sarà necessario fare le dovute regolarizzazioni.

Oneri professionali stimati (pratica edilizia e relativo rilievo accurato):	€ 25.000,00
Oneri per ripristini stimati:	€ 40.000,00
Oneri regolarizzazione totali stimati:	€ 10.000,00
(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	

*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:**

Alla luce delle considerazioni di cui al punto 4.3.1, ad avvenuta regolarizzazione della parte edilizia sarà necessario predisporre una variazione catastale docfa per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Oneri catastali totali stimati per variazione catastale: € 10.000,00  
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

## **5. ALTRE INFORMAZIONI:**

Si segnala che parte del mappale 307 e parte del mappale 637 risultano sormontate dal passaggio aereo di cavi elettrici collegati a tralicci Terna.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari

- XXXXXXXXXXXXsede in XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di Proprietà di 1/1 per mezzo dei seguenti atti:

#### PROVENIENZA FOGLIO 5 MAPPALE 307

**Trascritta a Mondovì ai n. reg. generale: 5416; reg. particolare: 4427 del 04/11/1986**

Atto di Vendita del 30.10.1986 rep. n. 11724-8703 Rogante Notaio Dr. Germano Birone

Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXXcon sede a XXXXXXXXXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXXXX

Contro: EDILTRE – S.R.L. con sede in Ceva (CN) c.f. 00346180086

#### **Unità negoziale:**

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	5	307	-	5337 mq
Nucetto	T	5	308	-	3309 mq

#### Storia catastale dalla data di acquisto

FRAZIONAMENTO del 07/10/1989 in atti dal 11/03/1991 (n. 2774.1/1989)

TIPO MAPPALE del 27/10/1989 Pratica n. CN0320259 in atti dal 04/11/2004 CABI CREMONA (n. 95129.1/1989) – **costituzione Ente Urbano, comprende la particella 308**

TIPO MAPPALE del 12/08/1999 Pratica n. CN0320371 in atti dal 04/11/2004 CABI CREMONA (n. 206897.1/1999) – **comprende i mappali 588,587,354,352,557,347,309,594**

#### PROVENIENZA FOGLIO 5 MAPPALE 593

**Trascritta a Mondovì ai n. reg. generale: 1069; reg. particolare: 885 del 20/02/1987**

Atto di Vendita del 18.02.1987 rep. n. 12167-9033 Rogante Notaio Dr. Germano Birone

Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXXcon sede a XXXXXXXXXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 13/02/1904 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale 1

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Nucetto il 11/08/1935 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale 2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Nucetto il 14/12/1947 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale 3

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Nucetto il 20/03/1932 c.f. RGSPRN32C20F972N

relativamente all'unità negoziale 4

#### **Unità negoziale n.1:**

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	5	354	-	2187 mq

#### **Unità negoziale n.2:**

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	5	352	-	1395 mq

**Unità negoziale n.3:**

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	5	347	-	1369 mq

**Unità negoziale n.4:**

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	5	557	-	1358 mq

**Storia catastale dalla data di acquisto**

FRAZIONAMENTO del 20/02/1990 in atti dal 01/03/1990 (n. 6058.1/1989) – **soppressione mappale 354 e generazione mappale 593**

**PROVENIENZA FOGLIO 5 MAPPALE 646**

**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 : XXXXXXXXXXXXcon sede a XXXXXXXXXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Nucetto il 03/02/1908 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

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

**Unità negoziale:**

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	5	309	-	754 mq
Nucetto	T	5	353	-	1096 mq
Nucetto	T	5	481	-	780 mq

**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 e generazione mappale 646**

**PROVENIENZA FOGLIO 5 MAPPALI 634-633-635-637-639-641-643**

**Trascritta a Mondovì ai n. reg. generale: 1882; reg. particolare: 1534 del 23/03/1990**

Atto di Vendita del 15.03.1990 rep. n. 16335-12136 Rogante Notaio Dr. Germano Birone

Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXXcon sede a XXXXXXXXXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Nucetto il 28/10/1913 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n.1

XXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Nucetto il 03/06/1949 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente alle unità negoziali n.2 e n.3

XXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Nucetto il 17/05/1953 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente alle unità negoziali n.2 e n.3

XXXXXXXXXXXXXXXXXnata a Nucetto il 05/04/1929 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n.3

**Unità negoziale n.1:**

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	5	545	-	264 mq

Nucetto T 3 928 - 230 mq

**Unità negoziale n.2:**

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	3	925	-	13 mq
Nucetto	T	3	926	-	17 mq
Nucetto	T	5	578	-	260 mq
Nucetto	T	5	306	-	135 mq

**Unità negoziale n.3:**

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	3	927	-	35 mq
Nucetto	T	5	544	-	349 mq

**Storia catastale dalla data di acquisto**

**Foglio 5 Mappale 634**

Tipo Mappale del 24/07/2008 Pratica n. CN0224670 in atti dal 24/07/2008 (n. 224670.2/2008) – **comprende le particelle fg. 5 n. 636,638,640,642,644,306,578**

Tipo Mappale del 24/07/2008 Pratica n. CN0224670 in atti dal 24/07/2008 (n. 224670.1/2008)

VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/02/2008 Pratica n. CN0082400 in atti dal 28/02/2008  
DIP.ESPOSTO NUM.62700/08 (n. 2403.1/2008) – **sostituisce il Fg.3 Mappale 925**

**Foglio 5 Mappale 633**

Tipo Mappale del 24/07/2008 Pratica n. CN0224670 in atti dal 24/07/2008 (n. 224670.1/2008)

VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/02/2008 Pratica n. CN0082400 in atti dal 28/02/2008  
DIP.ESPOSTO NUM.62700/08 (n. 2403.1/2008) – **sostituisce il Fg.3 Mappale 925**

**Foglio 5 Mappale 635**

Tipo Mappale del 24/07/2008 Pratica n. CN0224670 in atti dal 24/07/2008 (n. 224670.1/2008)

VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/02/2008 Pratica n. CN0082400 in atti dal 28/02/2008  
DIP.ESPOSTO NUM.62700/08 (n. 2403.1/2008) – **sostituisce il Fg.3 Mappale 926**

**Foglio 5 Mappale 637**

Tipo Mappale del 24/07/2008 Pratica n. CN0224670 in atti dal 24/07/2008 (n. 224670.1/2008)

VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/02/2008 Pratica n. CN0082400 in atti dal 28/02/2008  
DIP.ESPOSTO NUM.62700/08 (n. 2403.1/2008) – **sostituisce il Fg.3 Mappale 927**

**Foglio 5 Mappale 639**

Tipo Mappale del 24/07/2008 Pratica n. CN0224670 in atti dal 24/07/2008 (n. 224670.1/2008)

VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/02/2008 Pratica n. CN0082400 in atti dal 28/02/2008  
DIP.ESPOSTO NUM.62700/08 (n. 2403.1/2008) – **sostituisce il Fg.3 Mappale 928**

**Foglio 5 Mappale 641**

Tipo Mappale del 24/07/2008 Pratica n. CN0224670 in atti dal 24/07/2008 (n. 224670.1/2008) – **soppresso Fg.5 Mappale 545**

### **Foglio 5 Mappale 643**

Tipo Mappale del 24/07/2008 Pratica n. CN0224670 in atti dal 24/07/2008 (n. 224670.1/2008)  
soppresso Fg.5 Mappale 544

### **PROVENIENZA FOGLIO 5 MAPPALE 357**

**Trascritta a Mondovì ai n. reg. generale: 3120; reg. particolare: 2582 del 19/05/1990**

Atto di Vendita del 17.05.1990 rep. n. 16575 Rogante Notaio Dr. Germano Birone

Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXXcon sede a XXXXXXXXXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Nucetto il 08/07/1925 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

#### **Unità negoziale:**

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	5	356	-	1165 mq
Nucetto	T	5	357	-	2349 mq

### **PROVENIENZA FOGLIO 3 MAPPALI 994-996**

**Trascritta a Mondovì ai n. reg. generale: 77; reg. particolare: 70 del 07/01/1987**

Atto di Vendita del 24.12.1986 rep. n. 11945 Rogante Notaio Dr. Germano Birone

Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXXcon sede a XXXXXXXXXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Cengio il 07/08/1939 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n.1

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a Nucetto il 19/07/1946 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente alle unità negoziali n.1 e n.2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Quiliano il 29/07/1946 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente alle unità negoziali n.1

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a Nucetto il 12/06/1950 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n.1 e n.2

#### **Unità negoziale n.1:**

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	3	627	-	1300 mq

#### **Unità negoziale n.2:**

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	3	626	-	1345 mq

### **Storia catastale dalla data di acquisto**

#### **Foglio 3 Mappale 994**

Tipo Mappale del 24/07/2008 Pratica n. CN0224666 in atti dal 24/07/2008 (n. 224666.1/2008) –  
deriva dalla soppressione del Foglio 3 Mappale 627

#### **Foglio 3 Mappale 996**

Tipo Mappale del 24/07/2008 Pratica n. CN0224666 in atti dal 24/07/2008 (n. 224666.1/2008) –  
**deriva dalla soppressione del Foglio 3 Mappale 947**  
TIPO MAPPALE del 31/12/1998 in atti dal 06/08/1999 (n. 3616.1/1998) – **frazionamento Fig. 3**  
**Mappale 626, genera il Foglio 3 Mappale 947**

### **PROVENIENZA FOGLIO 3 MAPPALI 629**

**Trascritta a Mondovì ai n. reg. generale: 134; reg. particolare: 113 del 08/01/1985**

Atto di Vendita del 14.12.1984 rep. n. 9259 Rogante Notaio Dr. Germano Birone  
Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXXcon sede a XXXXXXXXXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXXXX  
Contro:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Nucetto il 03/02/1944 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX  
Relativamente all'unità negoziale n.1

#### **Unità negoziale n.1:**

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Consistenza
Nucetto	T	3	629	-	39 mq

Altre unità immobiliari non oggetto della presente Stima

### **6.2 Precedenti proprietari**

#### **FOGLIO 5 MAPPALE 307**

-XXXXXXXXXXXXX sede in CEVA (CN) c.f. 00346180086 per la quota di Proprietà di 1/1

A fronte di Atto del 05/11/1983 Pubblico ufficiale BIRONE Sede MONDOVI' (CN) Repertorio n. 7774 - UR Sede MONDOVI' (CN) Registrazione n. 3752 registrato in data 23/11/1983 - Voltura n. 95084 in atti dal 22/01/1988

#### **FOGLIO 5 MAPPALE 593**

-XXXXXXXXXXXXXXXXXnata a XXXXXXXX (CN) il 13/02/1904 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di Proprietà di 1/1

A fronte di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/07/1922 - Voltura n. 184487 in atti dal 22/01/1988

#### **FOGLIO 5 MAPPALE 646**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXXXXXXXXXXil 03/02/1908 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di Proprietà di 1/2

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

Oltre ventennio

#### **FOGLIO 5 MAPPALI 634-633-635**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXXXXXXXXXXil 03/06/1949 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di Proprietà di 1/2

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Nucetto il 17/05/1953 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di Proprietà di 1/2

A fronte di Atto del 17/05/1980 Pubblico ufficiale OGGERINO O Sede CEVA (CN) Repertorio n. 11769 - UR Sede MONDOVI' (CN) Registrazione n. 1346 registrato in data 02/06/1980 - Voltura n. 8485 in atti dal 09/12/1986

#### **FOGLIO 5 MAPPALI 637-643**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXXXXXXXXXXil 03/06/1949 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di Comproprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Nucetto il 17/05/1953 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di Comproprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a XXXXXXXXXXXXXXXXil 05/04/1929 c.f. NCLSTL29D45F972P per la quota di Usufrutto di 1/3  
Oltre ventennio

#### **FOGLIO 5 MAPPALI 639-641**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXXXXXXXXXXil 28/10/1913 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di Proprietà per 1/1  
Oltre ventennio

#### **FOGLIO 5 MAPPALE 357**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXil 08/07/1925 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX  
A fronte di Atto del 15/03/1978 Pubblico ufficiale BIRONE G Sede MONDOVI' (CN) Repertorio n. 68 - UR Sede MONDOVI' (CN) Registrazione Volume 359 n. 844 registrato in data 22/03/1978 - Voltura n. 4285 in atti dal 09/12/1986

#### **FOGLIO 3 MAPPALE 994**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Cengio il 07/08/1939 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX quota di Proprietà di 1/4
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a Nucetto il 19/07/1946 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX quota di Proprietà di 1/4
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Quiliano il 29/07/1946 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX quota di Proprietà di 1/4
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a Nucetto il 12/06/1950 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX quota di Proprietà di 1/4  
A fronte di Atto del 19/06/1976 Pubblico ufficiale ANFOSSI G Sede CEVA (CN) Repertorio n. 18319 - UR Sede MONDOVI' (CN) Registrazione Volume 352 n. 352 registrato in data 05/07/1976 - Voltura n. 278 in atti dal 26/02/1979

#### **FOGLIO 3 MAPPALE 996**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a Nucetto il 19/07/1946 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX quota di Proprietà di 1/2
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a Nucetto il 12/06/1950 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX quota di Proprietà di 1/2  
Oltre ventennio

#### **FOGLIO 3 MAPPALE 629**

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Nucetto il 03/02/1944 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà di 1/1

A fronte di Atto del 10/12/1976 Pubblico ufficiale OGGERINO O Sede CEVA (CN) Repertorio n. 8499 - UR Sede MONDOVI' (CN) Registrazione Volume 355 n. 3026 registrato in data 14/12/1976 – Voltura n. 12578 in atti dal 26/02/1979

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alla ricerca svolta presso gli archivi comunali del Comune di Nucetto sono state rilevate pratiche edilizie di seguito meglio descritte:

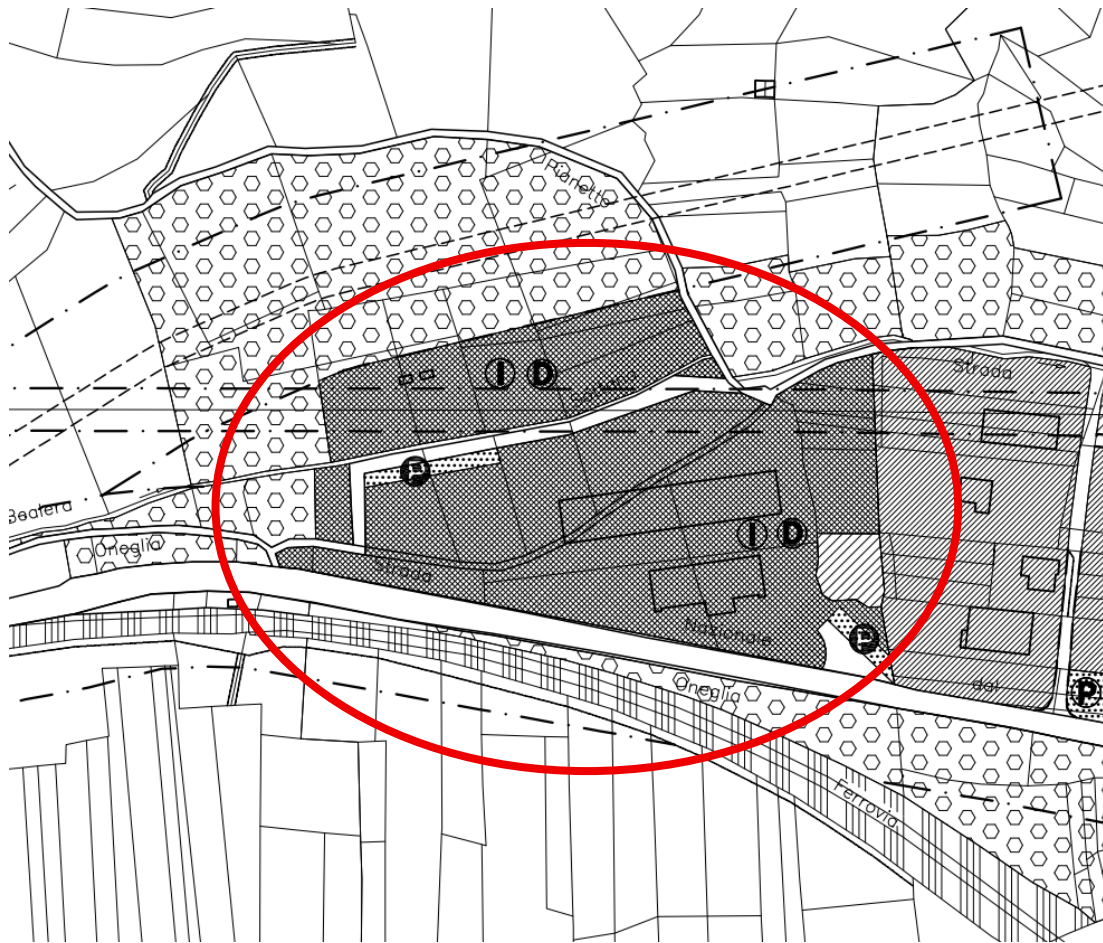
- Convenzione Edilizia n. 13710 di rep. e 10161 di raccolta del 21/04/1988, tra il Comune di Nucetto e la società XXXXXXXXXXXX per la costruzione di edificio direzionale;
- Concessione Edilizia n. 45/88 del 30/12/1988 inerente la costruzione di fabbricato ad uso laboratorio archivio e officina, in capo 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;
- Concessione Edilizia n. 26/91 inerente opere in variante alla Concessione Edilizia n. 45/88, in capo alla XXXXXXXXXXXX;
- Concessione Edilizia n. 22/95 del 13/11/1995, inerente “Sistemazione e parziale modifica dell’esistente parcheggio dipendenti”, in capo alla XXXXXXXXXXXX;
- Comunicazione lavori soggetti ad edilizia libera prot. 849 del 28/03/2012, inerente installazione di impianto fotovoltaico sulla struttura del tetto dell’immobile, in capo alla XXXXXXXXXXXX;
- Autorizzazione all’agibilità n. 12/88 del 02/01/1988 (Uffici), in capo alla XXXXXXXXXXXX.

Dichiarazione di conformità impianti:

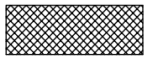
- Alla Autorizzazione all’agibilità n. 12/88 del 02/01/1988 non sono presenti i certificati di conformità delle opere eseguite e degli impianti.

## 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

## AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE



AREE PER SERVIZI ED INFRASTRUTTURE PUBBLICHE



## 9. CONSISTENZE:

### Mappale 307

Mapp.	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento	Coefficiente	Superficie ponderata
307	1	Palazzina uffici S1	sup.lorda reale	670,00	1,00	670,00
307	1	Palazzina uffici Portico PT	sup.lorda reale	66,00	0,30	19,80
307	1	Palazzina uffici PT	sup.lorda reale	682,00	1,00	682,00
307	1	Palazzina uffici P1	sup.lorda reale	699,00	1,00	699,00
307	1	Capannone PT	sup.lorda reale	1.117,00	1,00	1.117,00
307	1	Capannone - Soppalco PT	sup.lorda reale	174,00	0,50	87,00
307	1	Passerella Coperta	sup.lorda reale	47,00	0,30	14,10
307	1	Capannone P1	sup.lorda reale	1.534,00	1,00	1.534,00
307	1	Capannone - Soppalco P1	sup.lorda reale	59,00	0,50	29,50
307	1	Capannone - Uffici P1	sup.lorda reale	338,00	1,00	338,00
307	1	Impianto Fotovoltaico	sup.lorda reale	682,00		-
307		Area Esterna	sup.lorda reale	13.225,00	0,01	132,25
<b>Sup. lorda reale</b>				<b>19.293,00</b>		<b>5.322,65</b>
<b>TOTALE MAPP. 307</b>				<b>19.293,00</b>		<b>5.322,65</b>

### Mappale 634

Mapp.	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento	Coefficiente	Superficie ponderata
634	2	Tettoia	sup.lorda reale	99,00	0,20	19,80
634	3	Tettoia	sup.lorda reale	245,00	0,20	49,00
634	4	Tettoia	sup.lorda reale	125,00	0,20	25,00
634		Piazzale	sup.lorda reale	463,00	0,05	23,15
<b>Sup. lorda reale</b>				<b>932,00</b>		<b>116,95</b>
<b>TOTALE MAPP. 634</b>				<b>932,00</b>		<b>116,95</b>

## Terreni e altri mappali

Fg.	Mapp.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata
5	646	Terreno	sup.lorda reale	2.027,00	1,00	2.027,00
5	646	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	1.220,00	0,05	61,00
5	639	Lato strada	sup.lorda reale	200,00	0,01	2,00
5	641	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	114,00	0,05	5,70
5	643	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	39,00	0,05	1,95
5	633	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	5,00	0,05	0,25
5	635	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	5,00	0,05	0,25
5	637	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	8,00	0,05	0,40
5	357	Terreno	sup.lorda reale	2.349,00	1,00	2.349,00
3	629	Terreno	sup.lorda reale	39,00	1,00	39,00
3	996	Lato strada	sup.lorda reale	14,00	0,01	0,14
3	994	Lato strada	sup.lorda reale	70,00	0,01	0,70
5	593	Lato strada	sup.lorda reale	93,00	0,01	0,93
<b>Sup. lorda reale</b>				<b>6.183,00</b>		<b>4.488,32</b>
<b>TOTALE</b>				<b>6.183,00</b>		<b>4.488,32</b>

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

## 10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### - Palazzina uffici:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: struttura in C.A. (non verificabile) condizioni: non rilevabile.  
 Strutture verticali: materiale: C.A. condizioni: discrete.  
 Solai/copertura: tipologia: laterocemento prefabbricato, copertura piana: discrete

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: serramenti in alluminio, con vetro doppio condizioni: discrete.  
 Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.  
 Manto di copertura: tipologia: unica falda in lamiera, struttura: laterocemento, condizioni: discreto  
 Pareti esterne: materiale: tamponamento muratura in CLS prefabbricati, condizioni: discrete.  
 Pavim. interna: materiale: pavimento galleggiante negli uffici e piastrelle in ceramica nelle parti comuni condizioni: discrete.  
 Rivestimento: materiale: piastrelle in ceramica nei servizi igienici, condizioni: buone.  
 Porte di ingresso: tipologia: serramenti in alluminio, con vetro doppio condizioni: discrete

#### Impianti

Citofonico: presente

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:	presente
Telefonico:	presente, conformità: non definibile.
Riscaldamento e ACS:	tipologia: a gas metano, con caldaia nel piano terra e climatizzatori in alcuni vani con macchina frigorifera posta all'esterno, sistema di erogazione tramite fancoil negli ambienti condizioni: discrete. conformità: non definibile
Ascensore:	presente
Antifurto:	allarme antintrusione.

#### **CONDIZIONI MANUTENTIVE:**

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni in quanto, seppure realizzato con materiali di qualità, riporta le medesime finiture dell'epoca costruttiva e non è stato mai oggetto di ristrutturazioni. Il sopralluogo eseguito non rileva particolari criticità.

## **- Porzione artigianale:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni:	tipologia: struttura in C.A. (non verificabile) condizioni: non rilevabile.
Strutture verticali:	materiale: C.A. condizioni: discrete.
Solai/copertura:	tipologia: laterocemento prefabbricato, copertura piana: discrete

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni:	tipologia: serramenti in alluminio, con vetro doppio condizioni: discrete.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno/metallo, condizioni: discrete.
Manto di copertura:	tipologia: copertura piana con guaina bitumata, struttura: laterocemento, condizioni: non rilevabile
Pareti esterne:	materiale: tamponamento muratura in CLS prefabbricati, condizioni: discrete.
Pavim. interna:	materiale: pavimento galleggiante negli uffici e piastrelle in ceramica nelle parti comuni condizioni: discrete.
Rivestimento:	materiale: piastrelle in ceramica nei servizi igienici, condizioni: buone.
Porte di ingresso:	tipologia: serramenti in alluminio, con vetro doppio condizioni: discrete

#### **Impianti**

Citofonico:	assente
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, 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:	presente
Telefonico:	presente, conformità: non definibile.
Riscaldamento e ACS:	tipologia: a gas metano, sistema di erogazione tramite fancoil negli ambienti condizioni: discrete. conformità: non definibile
Ascensore:	assente
Antifurto:	allarme antintrusione in alcuni locali.

#### **CONDIZIONI MANUTENTIVE:**

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni in quanto, riporta le medesime finiture dell'epoca costruttiva e non è stato mai oggetto di ristrutturazioni. Il sopralluogo eseguito non rileva particolari criticità ad eccezione di alcune perdite di acqua nel magazzino più a nord dove è anche presente inoltre un carroponte.

## 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 comparativo (o del Mercato), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà.

Il parametro preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Per superficie lorda commerciale, si intende la superficie di pavimento utilizzata compreso il 100% dei muri interni e dei muri esterni, il 50% dei muri di divisione tra unità immobiliari, 50% dei locali soppalco, 30% dei locali accessori (tettoie, pensiline, ...). In merito ai mappali terreni invece è stato utilizzato un coefficiente compreso tra 0,5/1% in base alla sua destinazione e stato d'uso (ad eccezione dei mappali "lato strada" con i quali è stato utilizzato un parametro dello 0,01 %), mentre i terreni puramente agricoli è stato attribuito un parametro "secco" pari ad 1€/mq in base alle ricerche di mercato svolte in zona.

In merito all'impianto fotovoltaico presente in copertura alla palazzina uffici, la presente analisi considera il valore di mercato dell'impianto per la piena e completa fruibilità ed operatività dell'impianto stesso, internalizzate all'interno del valore.

Si segnala che gli anni successivi al ventesimo anno di produzione, vengono parificati ai costi di demolizione-bonifica necessari per la rimozione dell'impianto fotovoltaico una volta terminata la vita utile dello stesso.

Il valore di mercato viene determinato privo di gravami, ipoteche o contratti di locazione finanziaria (leasing), non vengono inoltre considerati eventuali rimborsi o restituzioni degli incentivi percepiti, in quanto sono da considerarsi importi in capo al soggetto venditore e non imputabili al Valore intrinseco del bene.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto, si ritiene idoneo utilizzare il Metodo Reddittuale, Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow). (Vedasi Allegato n. 7)

In considerazione che l'impianto risulta essere convenzionato con Tariffa incentivante del V conto energia, si assume:

- Tariffa incentivante e Premio per autoconsumo;
- Risparmio in bolletta per una quota utilizzata del 25% in scambio sul posto;
- Vita residua sino al 20° anno (scadenza Giugno 2032).
- Si ipotizzano delle imposte sul Margine Operativo Lordo del 20%;

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

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari per il Comune di Nucetto in zona B1/Centrale/CENTRO URBANO rileva parametri per la destinazione capannoni tipici compresi tra 280/495 €/mq.



Nello specifico si è preso in esame:

- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, spazi esterni, vicinanza a mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto ai servizi pubblici, zona in cui sorge etc.,
- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, verde, le urbanizzazioni presenti,
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc.,
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di cui sono destinati, si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc.
- la posizione dell'unità immobiliare in relazione a piano, orientamento
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo

Per il bene in esame si esprime un giudizio di commerciabilità **medio**, in quanto, nonostante la presenza di ampie superfici, di un agevole e funzionale accesso carraio nonché di area esterna di pertinenza esclusiva, la localizzazione in un contesto urbano di ridotte dimensioni, distante dai principali poli industriali e logistici di riferimento, incide negativamente sulla domanda potenziale, determinando una limitata appetibilità dell'asset per operatori economici e aziende attive nel territorio.

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, anche alla luce della crisi di mercato che più di ogni altra cosa ha investito anche il mercato immobiliare, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

- LOTTO 3 350,00 €/mq

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**

### Mappale 307

Mapp.	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
307	1	Palazzina uffici S1	sup.lorda reale	670,00	1,00	670,00	350,00	234.500,00
307	1	Palazzina uffici Portico PT	sup.lorda reale	66,00	0,30	19,80	350,00	6.900,00
307	1	Palazzina uffici PT	sup.lorda reale	682,00	1,00	682,00	350,00	238.700,00
307	1	Palazzina uffici P1	sup.lorda reale	699,00	1,00	699,00	350,00	244.700,00
307	1	Capannone PT	sup.lorda reale	1.117,00	1,00	1.117,00	350,00	391.000,00
307	1	Capannone - Soppalco PT	sup.lorda reale	174,00	0,50	87,00	350,00	30.500,00
307	1	Passerella Coperta	sup.lorda reale	47,00	0,30	14,10	350,00	4.900,00
307	1	Capannone P1	sup.lorda reale	1.534,00	1,00	1.534,00	350,00	536.900,00
307	1	Capannone - Soppalco P1	sup.lorda reale	59,00	0,50	29,50	350,00	10.300,00
307	1	Capannone - Uffici P1	sup.lorda reale	338,00	1,00	338,00	350,00	118.300,00
307	1	Impianto Fotovoltaico	sup.lorda reale	682,00		-	Vedi all. n. 7	60.000,00
307		Area Esterna	sup.lorda reale	13.225,00	0,01	132,25	350,00	46.300,00
<b>Sup. lorda reale</b>				<b>19.293,00</b>		<b>5.322,65</b>		<b>€ 1.923.000,00</b>

**TOTALE MAPP. 307 19.293,00 5.322,65 € 1.923.000,00**

### Mappale 634

Mapp.	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
634	2	Tettoia	sup.lorda reale	99,00	0,20	19,80	350,00	6.900,00
634	3	Tettoia	sup.lorda reale	245,00	0,20	49,00	350,00	17.200,00
634	4	Tettoia	sup.lorda reale	125,00	0,20	25,00	350,00	8.800,00
634		Piazzale	sup.lorda reale	463,00	0,05	23,15	350,00	8.100,00
<b>Sup. lorda reale</b>				<b>932,00</b>		<b>116,95</b>		<b>€ 41.000,00</b>

**TOTALE MAPP. 634 932,00 116,95 € 41.000,00**

### Terreni e altri mappali

Fg.	Mapp.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
5	646	Terreno	sup.lorda reale	2.027,00	1,00	2.027,00	1,00	2.000,00
5	646	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	1.220,00	0,05	61,00	350,00	21.400,00
5	639	Lato strada	sup.lorda reale	200,00	0,01	2,00	350,00	700,00
5	641	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	114,00	0,05	5,70	350,00	2.000,00
5	643	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	39,00	0,05	1,95	350,00	700,00
5	633	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	5,00	0,05	0,25	350,00	100,00
5	635	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	5,00	0,05	0,25	350,00	100,00
5	637	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	8,00	0,05	0,40	350,00	100,00
5	357	Terreno	sup.lorda reale	2.349,00	1,00	2.349,00	1,00	2.250,00
3	629	Terreno	sup.lorda reale	39,00	1,00	39,00	1,00	100,00
3	996	Lato strada	sup.lorda reale	14,00	0,01	0,14	350,00	50,00
3	994	Lato strada	sup.lorda reale	70,00	0,01	0,70	350,00	200,00
5	593	Lato strada	sup.lorda reale	93,00	0,01	0,93	350,00	300,00
<b>Sup. lorda reale</b>				<b>6.183,00</b>		<b>4.488,32</b>		<b>€ 30.000,00</b>

**TOTALE 6.183,00 4.488,32 € 30.000,00**

**TOTALE GENERALE - - € 1.994.000,00**

Regolarizzazione catastale	€	15.000,00
Rispristini	€	40.000,00
Regolarizzazione edilizia	€	35.000,00
Dep. Procedura -15%	€	299.100,00
<b>Valore a corpo</b>	<b>€</b>	<b>1.604.900,00</b>
<b>Base d'Asta arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>1.600.000,00</b>

#### **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 invase, 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;
- Al fine di regolarizzare le difformità rilevate in fase di sopralluogo rispetto alla disamina dei documenti edilizio/catastali in atti, con ripristini si è decurtata la somma di 90.000 euro;

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

### **Lotto 3**

- **Euro 1.600.000,00 (Unmilionesecentomila,00)**

Suddiviso come segue in arrot.:

## Mappale 307

Mapp.	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	TOT. ARROT. EURO
307	1	Palazzina uffici S1	sup.lorda reale	670,00	
307	1	Palazzina uffici Portico PT	sup.lorda reale	66,00	
307	1	Palazzina uffici PT	sup.lorda reale	682,00	
307	1	Palazzina uffici P1	sup.lorda reale	699,00	
307	1	Capannone PT	sup.lorda reale	1.117,00	
307	1	Capannone - Soppalco PT	sup.lorda reale	174,00	
307	1	Passerella Coperta	sup.lorda reale	47,00	
307	1	Capannone P1	sup.lorda reale	1.534,00	
307	1	Capannone - Soppalco P1	sup.lorda reale	59,00	
307	1	Capannone - Uffici P1	sup.lorda reale	338,00	
307	1	Impianto Fotovoltaico	sup.lorda reale	682,00	
307		Area Esterna	sup.lorda reale	13.225,00	
<b>Sup. lorda reale</b>				<b>19.293,00</b>	
<b>TOTALE MAPP. 307</b>				<b>19.293,00</b>	<b>€ 1.543.000,00</b>

## Mappale 634

Mapp.	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	TOT. ARROT. EURO
634	2	Tettoia	sup.lorda reale	99,00	7.000,00
634	3	Tettoia	sup.lorda reale	245,00	17.100,00
634	4	Tettoia	sup.lorda reale	125,00	8.800,00
634		Piazzale	sup.lorda reale	463,00	
<b>Sup. lorda reale</b>				<b>932,00</b>	
<b>TOTALE MAPP. 634</b>				<b>932,00</b>	<b>€ 32.900,00</b>

## Terreni e altri mappali

Fg.	Mapp.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	TOT. ARROT. EURO
5	646	Terreno	sup.lorda reale	2.027,00	
5	646	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	1.220,00	18.700,00
5	639	Lato strada	sup.lorda reale	200,00	570,00
5	641	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	114,00	1.600,00
5	643	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	39,00	570,00
5	633	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	5,00	80,00
5	635	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	5,00	80,00
5	637	Piazzale asfaltato	sup.lorda reale	8,00	80,00
5	357	Terreno	sup.lorda reale	2.349,00	1.900,00
3	629	Terreno	sup.lorda reale	39,00	80,00
3	996	Lato strada	sup.lorda reale	14,00	40,00
3	994	Lato strada	sup.lorda reale	70,00	160,00
5	593	Lato strada	sup.lorda reale	93,00	240,00
<b>Sup. lorda reale</b>				<b>6.183,00</b>	
<b>TOTALE</b>				<b>6.183,00</b>	<b>€ 24.100,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>-</b>	<b>€ 1.600.000,00</b>

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.

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
- 7 - Valutazione Impianto Fotovoltaico

Distinti saluti

Savigliano li 31/01/2026

Il Tecnico  
Geometra Giorgio Ariaudo

