



Centro uffici: Palazzo Vega 2°P/D
Via Trento, 48 – 12038 SAVIGLIANO - CN-
P.IVA 03966910048
mob. 348.26.58.630
tel. 0172. 74 08 31
ariaudo@geostudiost.com
www.geostudiost.com

TRIBUNALE CIVILE DI CUNEO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 34-2025

“ [REDACTED] ”

Giudice Delegato dott.ssa Paola Elefante

Liquidatore dott. Marco Pautassi

Dottore Commercialista

con studio in Savigliano Piazza C. Sperino n.1

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEI DIRITTI REALI ACQUISITI ALLA PROCEDURA IN ESAME

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.C.I.A.A. CN periti ed esperti n. 712/2022

c.f. RDAGRG872B20I470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,
telefono 0172/740831, cellulare 348.26.58.630,

mail: ariaudo@geostudiost.com

pec: giorgio.ariaudo@geopec.it



Savigliano li, 26/02/2026

LOTTO 1

INTRODUZIONE

Il sottoscritto **ARIAUDO geometra Giorgio**, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2313, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cuneo in elenco al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0093-2016, con studio in Savigliano, Via Trento n. 48 (tel. 0172.715899), a seguito dell'incarico ricevuto come da informativa a firma del liquidatore della procedura in esame atto n. 3 del 02/12/2025, con visto di autorizzazione del 5-12-25, relativamente alla procedura n. 34/2025, "CLERICO MARCO titolare omonima impresa individuale", relativamente alla valutazione dei Beni immobili acquisiti all'attivo della procedura, effettuato il sopralluogo ed in particolare presa visione dei beni in data 09/01/2026, effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, riferisce di seguito la propria valutazione, che si era riservato in sede di redazione di inventario, elaborando una relazione di stima con all'interno:

Viene elaborata una relazione di stima con all'interno :

- 1 - Identificazione dei beni immobili oggetto di stima
- 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/Trascrizioni sentenza liquidazione
 - 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 - Attuale proprietario
 - 6.2 - Precedenti proprietari oltre 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

Coerenze:

Da nord in senso orario: part.455, part.659, part.245, part.421, part.244, part.251, part.242, part.621, strada comunale, part.237, part.660, part.235.

Georeferenziazione:

Latitudine: 44.33222904

Longitudine: 7.78189301

Classe sismica:

Zona sismica: 3 (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

zona climatica: F, Gradi-giorno 3.110

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona montana, con prevalenza di terreni a castagneti, boschi, con le parti più pianeggianti coltivate a seminativo.

Servizi della zona: La maggior parte dei servizi si possono trovare nella vicina città di Villanova Di Mondovì. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche limitrofe: zona rurale/residenziale con abitazioni sparse in piccoli nuclei.

Collegam. pubblici (km): > 5 Km alla città di Frabosa Sottana, > 13 km alla stazione ferroviaria di Mondovì, > 16 Km al casello autostradale di Mondovì.

3) STATO DI POSSESSO:

Effettuata una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate competente, non sono emersi contratti di locazione a nome di Clerico Marco. I terreni pertanto sono da considerare liberi da contratti di affitto.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:- visure ipotecarie al 04/12/2025

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

1) ISCRIZIONE CONTRO (Mondovì) del 01/06/2017 - Registro Particolare 437 Registro Generale 4010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, atto notarile pubblico, Notaio Maddalena CATALANO Repertorio 55.585 Raccolta 21.358 del 24/05/2017

Unità negoziale n.1:

BENI a CT in Frabosa Sottana: Fg 5 n 240 Terreno di 165 mq
Fg 5 n 241 Terreno di 135 mq
Fg 5 n 243 Terreno di 1.819 mq
Fg 5 n 335 Terreno di 1.065 mq
Fg 5 n 658 Terreno di 948 mq
Fg 5 n 789 Terreno di 8.294 mq
Fg 5 n 790 Terreno di 4.557 mq

Soggetto Favore : CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BOVES – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (BOVES - CUNEO) – SOCIETÀ COOPERTATIVA sede BOVES(CN)
Codice Fiscale 00254540040

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

- *Relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

Soggetto Contro:

In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

- *Relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

4.2.2. Pignoramenti/Trascrizione sentenza liquidazione:

1) TRASCRIZIONE CONTRO (Mondovì) del 29/12/2025 - Registro Particolare 8323 Registro Generale 9927

ATTO GIUDIZIARIO- SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE TRIBUNALE DI CUNEO CF.960 012 40041 del 27/11/2025 Repertorio 61/2025

Unità negoziale n.1:

BENI a CT in Frabosa Sottana: Fg 5 n 789 Terreno di 8.294 mq
Fg 5 n 790 Terreno di 4.557 mq
Fg 5 n 240 Terreno di 165 mq
Fg 5 n 241 Terreno di 135 mq
Fg 5 n 243 Terreno di 1.819 mq
Fg 5 n 335 Terreno di 1.065 mq
Fg 5 n 632 Terreno di 2 mq
Fg 5 n 658 Terreno di 948 mq

Soggetto Favore :

Codice Fiscale -

relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1

Soggetto Contro:

alla U.N. n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

Trattasi di terreni agricoli privi di manufatti.

Non sono state riscontrate difformità

Oneri totali stimati: € 0,00

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni:

Trattasi di terreni agricoli privi di manufatti.

Non si rilevano difformità

Oneri catastali totali stimati: € 0,00

Catasto Fabbricati:

Trattasi di terreni agricoli privi di manufatti.

Non si rilevano difformità

Oneri catastali totali stimati : € 0,00

5) ALTRE INFORMAZIONI:

Durante il sopralluogo è stato rilevato come la particella n.632 potrebbe ricadere all'interno di un cortile privato di proprietà di terzi. Tale supposizione deriva dal confronto con la mappa catastale, nella quale è rappresentato uno spiazzo che, allo stato attuale dei luoghi, non risulta riscontrabile. Inoltre, dal Piano Regolatore l'area risulta destinata a viabilità esistente ed è confinante con la strada. In assenza di operazioni di riconfinamento, non è possibile affermare con certezza l'esatta collocazione della particella. Pertanto, ai fini della presente valutazione, la particella n. 632 non è oggetto di valutazione. Inoltre si è rilevato che è presente un'area colpita da un possibile PEC, quindi i terreni risulterebbero edificabili. Dalla delibera IMU comunale per le aree edificabili risulta che, in "Località Gosi", i terreni edificabili sono valutati 22,22 €/mq.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

1) [REDACTED] Diritto di: Proprietà
1/1

Da: TRASCRIZIONE FAVORE (Mondovì) del 18/09/1997 - Registro Particolare 4529 Registro Generale 5735

ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Beni caduti in successione:

BENI a CT in Frabosa Sottana: Fg 5 n 789 Terreno di 8.294 mq
Fg 5 n 790 Terreno di 4.557 mq
Fg 5 n 240 Terreno di 165 mq
Fg 5 n 241 Terreno di 135 mq

Fg 5 n 243 Terreno di 1.819 mq
Fg 5 n 335 Terreno di 1.065 mq
Fg 5 n 632 Terreno di 2 mq
Fg 5 n 658 Terreno di 948 mq

Nb: Cronistoria dati catastali Part 789 (ex 239) al CT:

Dal 17/01/2006

La part 789 di 8.294 mq di qualità cast frutto di classe 5, viene generata con FRAZIONAMENTO del 17/01/2006 Pratica n. CN0343346 in atti dal 17/01/2006 (n. 343346.1/2005)

Nb: Cronistoria dati catastali Part 790 (ex 239) al CT:

Dal 17/01/2006

La part 790 di 4.557 mq di qualità cast frutto di classe 5, viene generata con FRAZIONAMENTO del 17/01/2006 Pratica n. CN0343346 in atti dal 17/01/2006 (n. 343346.1/2005)

6.2 Precedenti proprietari: – oltre ventennio

1) TRASCRIZIONE FAVORE (Mondovì) del 07/03/1997 - Registro Particolare 1172 Registro Generale 1424

ATTO PER CAUSA DI MORTE- VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
 notaio Carlo Alberto PAROLA Repertorio 58.835 Raccolta 23.996 del 06/02/1997
 Beni caduti in successione:

U.N. 1 BENI a CT in Frabosa Sottana:

Fg 5 n 239 Terreno di 12.851 mq (ora part. 790-789)
Fg 5 n 240 Terreno di 165 mq
Fg 5 n 241 Terreno di 135 mq
Fg 5 n 243 Terreno di 1.819 mq
Fg 5 n 249 Terreno di 250 mq
Fg 5 n 250 Terreno di 5.720 mq
Fg 5 n 335 Terreno di 1.065 mq
Fg 5 n 632 Terreno di 2 mq
Fg 5 n 658 Terreno di 948 mq

Soggetto Favore : [REDACTED]

alla U.N. n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Soggetto Contro: [REDACTED]

alla U.N. n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

2) TRASCRIZIONE FAVORE (Mondovì) del 18/09/1997 - Registro Particolare 4529 Registro Generale 5735

ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Beni caduti in successione:

U.N. 1 BENI a CT in Frabosa Sottana:

Fg 5 n 239 Terreno di 12.851 mq (ora part. 790-789)
Fg 5 n 240 Terreno di 165 mq
Fg 5 n 241 Terreno di 135 mq
Fg 5 n 243 Terreno di 1.819 mq
Fg 5 n 249 Terreno di 250 mq
Fg 5 n 250 Terreno di 5.720 mq
Fg 5 n 335 Terreno di 1.065 mq
Fg 5 n 632 Terreno di 2 mq

Fg 5 n 658 Terreno di 948 mq

Soggetto Favore : [REDACTED]

alla U.N. n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Soggetto Contro: [REDACTED]

alla U.N. n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**3) TRASCRIZIONE FAVORE (Mondovì) del 08/10/2010 - Registro Particolare 5926
Registro Generale 7844**

ATTO PER CAUSA DI MORTE- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

notaio CATALANO Maddalena Repertorio 44.643 del 22/07/2004

Beni caduti in successione:

U.N. 1 BENI a CT in Frabosa Sottana:

Fg 5 n 239 Terreno di 12.851 mq (ora part. 790-789)**Fg 5 n 240 Terreno di 165 mq****Fg 5 n 241 Terreno di 135 mq****Fg 5 n 243 Terreno di 1.819 mq****Fg 5 n 249 Terreno di 250 mq****Fg 5 n 250 Terreno di 5.720 mq****Fg 5 n 335 Terreno di 1.065 mq****Fg 5 n 632 Terreno di 2 mq****Fg 5 n 658 Terreno di 948 mq**

Soggetto Favore : [REDACTED]

alla U.N. n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Soggetto Contro: [REDACTED]

alla U.N. n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

7) PRATICHE EDILIZIE:

Allo stato attuale trattasi di terreni agricoli privi di manufatti fuori terra.

8) DESTINAZIONE URBANISTICA:

Comune: FRABOSA SOTTANA

Cartografia Catastale aggiornata al 14/08/2025

P.R.G.C.: Variante Parziale 20

Fg.5 part.789:

- **Destinazioni urbanistiche:**
 - Zona E1 - aree agricole di rispetto degli abitati - Art.19
 - STR - Aree destinate alla viabilità esistente
- **Vincoli**
 - FASC_RISP - fasce di rispetto da viabilità, corsi d'acqua - Art.23
 - IDROGEOLOGICO - Area soggetta a vincolo idrogeologico - Art.27

- **Classi geologiche**
 - CLASSE II - Classe II - Art.27bis
 - CLASSE IIIND - Classe II indifferenziata - Art.27bis
 - Conoide Cn - Art.27bis

Fg.5 part.790:

- **Destinazioni urbanistiche:**
 - Zona E1 - aree agricole di rispetto degli abitati - Art.19
 - **R4 - Zona R4.6.2 - aree di completamento - Art.13**
- **Vincoli**
 - IDROGEOLOGICO - Area soggetta a vincolo idrogeologico - Art.27
- **Classi geologiche**
 - CLASSE II - Classe II - Art.27bis
 - CLASSE IIIND - Classe II indifferenziata - Art.27bis
 - Conoide Cn - Art.27bis

Fg.5 part.240:

- **Destinazioni urbanistiche:**
 - Zona E1 - aree agricole di rispetto degli abitati - Art.19
- **Vincoli**
 - FASC_RISP - fasce di rispetto da viabilità, corsi d'acqua - Art.23
 - IDROGEOLOGICO - Area soggetta a vincolo idrogeologico - Art.27
- **Classi geologiche**
 - CLASSE IIIND - Classe II indifferenziata - Art.27bis

Fg.5 part.241:

- **Destinazioni urbanistiche:**
 - Zona E1 - aree agricole di rispetto degli abitati - Art.19
- **Vincoli**
 - FASC_RISP - fasce di rispetto da viabilità, corsi d'acqua - Art.23
 - IDROGEOLOGICO - Area soggetta a vincolo idrogeologico - Art.27
- **Classi geologiche**
 - CLASSE IIIND - Classe II indifferenziata - Art.27bis

Fg.5 part.243:

- **Destinazioni urbanistiche:**
 - Zona E1 - aree agricole di rispetto degli abitati - Art.19
- **Vincoli**
 - IDROGEOLOGICO - Area soggetta a vincolo idrogeologico - Art.27
- **Classi geologiche**
 - CLASSE II - Classe II - Art.27bis
 - Conoide Cn - Art.27bis

Fg.5 part.335:

- **Destinazioni urbanistiche:**
 - Zona E1 - aree agricole di rispetto degli abitati - Art.19
- **Vincoli**
 - IDROGEOLOGICO - Area soggetta a vincolo idrogeologico - Art.27
- **Classi geologiche**
 - CLASSE II - Classe II - Art.27bis
 - Conoide Cn - Art.27bis

Fg.5 part.632:

- **Destinazioni urbanistiche:**
 - Zona E1 - aree agricole di rispetto degli abitati - Art.19
 - STR - Aree destinate alla viabilità esistente
- **Vincoli**
 - FASC_RISP - fasce di rispetto da viabilità, corsi d'acqua - Art.23
 - IDROGEOLOGICO - Area soggetta a vincolo idrogeologico - Art.27
- **Classi geologiche**
 - CLASSE IIIND - Classe III indifferenziata - Art.27bis

Fg.5 part.658:

- **Destinazioni urbanistiche:**
 - **R4 - Zona R4.6.1 - aree di completamento - Art.13**
 - **R4 - Zona R4.6.2 - aree di completamento - Art.13**
 - **SPP - SP - aree destinate a servi pubblici - Art.21**
 - **STR - Aree destinate alla viabilità esistente**
- **Vincoli**
 - IDROGEOLOGICO - Area soggetta a vincolo idrogeologico - Art.27
- **Classi geologiche**
 - CLASSE II - Classe II - Art.27bis
 - Conoide Cn - Art.27bis

CDU in corso di definizione

9) CONSISTENZE:

CATASTO TERRENI: COMUNE DI FRABOSA SOTTANA							
FOGLIO	PARTICELLA	NATURA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE MQ	RENDITA	
						Dominicale	Agrario
5	789	TERRENO	CAST FRUTTO	5	8.294,00	0,43 €	2,57 €
5	790	TERRENO	BOSCO MISTO	U	496,00	0,41 €	0,08 €
			SEMINATIVO	3	4.061,00	8,39 €	11,54 €
5	240	TERRENO	CAST FRUTTO	3	165,00	0,09 €	0,09 €
5	241	TERRENO	CAST FRUTTO	3	135,00	0,07 €	0,08 €
5	243	TERRENO	SEMINATIVO	3	1.819,00	3,76 €	5,17 €
5	335	TERRENO	SEMINATIVO	2	1.065,00	3,85 €	3,30 €
5	632	TERRENO	CAST FRUTTO	5	2,00	0,01 €	0,01 €
5	658	TERRENO	CAST FRUTTO	1	948,00	1,96 €	0,93 €
TOTALE GENERALE					16.985,00		
	pari a g.te p.si				4,46		
	pari ad HA				1,6985		

Nb: La superficie indicata è stata desunta dalle visure catastali aggiornate; non si sono effettuate verifiche di riconfinamento in quanto non espressamente richiesto nello svolgimento dell'incarico

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Il fondo presenta una morfologia mista, in quanto una porzione è costituita da terreno a prato a giacitura pedemontana, con pendenze variabili, mentre la restante parte presenta vegetazione spontanea a bosco a giacitura montana, caratterizzata da forti pendenze tipiche del contesto.

11) VALUTAZIONE COMPLEASSIVA 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, come definiti dalla normativa UNI 11612/2015 e UNI 11558/2014, nonché nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, da quanto riportato da Banca D'Italia e dalle Linee Guida ABI.

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, dove per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale un immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Vista la tipologia del bene in esame si è ricorso in particolare:

- al metodo del confronto di mercato (o Market Comparison Approach), 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, per determinare il valore di mercato dei TERRENI AGRICOLI.

Il metodo in esame è stato applicato per determinare il valore di mercato dei terreni agricoli, in quanto i valori di comparabili sono riscontrabili sul mercato immobiliare locale tramite ricerca su web, agenzia immobiliari della zona e professionisti del settore.

Il parametro di superficie 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 (valore reale/potenziale), si intende la superficie indicata in visura catastale.

Da indagini di mercato effettuate nel comune di Frabosa Sottana è emerso che:
Tabelle comparabili

	1	2	3
Comune	FRABOSA SOTTANA	MONDOVI'	MONDOVI'
Indirizzo	Via Ventimiglia	Località Sciolli	
Origine del dato	Notaio Alberto SIFFREDI atto del 15/12/2021	Immobiliare	Immobiliare
Tipo Immobile	Terreni FG 5	Terreno agricolo	Terreno agricolo
Destinazione	Zona Agricola	Zona Agricola	Zona Agricola

Superficie commerciale mq	6.667,00	12.500,00	14.689,00
Prezzo realizzo €	4.000,00	9.900,00	22.000,00
Prezzo richiesto €/mq	0,60	0,79	1,50
Prezzo richiesto €/g.ta p.se	2.285,89	3.017,52	5.706,31

	1	2	3
Ubicazione	0%	-20%	-20%
Caratteristiche generali/Destinazione	0%	0%	-15%
Stato manutentivo (Giacitura)	0%	-5%	-5%
Dimensioni	-5%	0%	0%
Accessori	0%	0%	0%
Trattativa (prezzo realizzo eccessivo)	0%	-10%	-10%

AGGIUSTAMENTO	-5%	-35%	-50%
---------------	-----	------	------

VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	0,57	0,51	0,75
------------------------------	------	------	------

MEDIA euro/mq	0,61
che si arrotonda ad Euro	0,61

In conclusione :

- i terreni ad uso agricolo vengono compravenduti a cifre pari a 0,61 €/mq pari a circa euro/g.ta p. 2.324,10
- mentre per i terreni edificabili a destinazione R4.6.2 il Comune con delibera n. 31 del 29/04/2020 ha individuato un valore pari a 22,22 €/mq pari a circa euro/g.ta p.se 84.658,20 (vedi delibera allegata parametro località GOSI).

NB: Se da un lato il terreno in esame risulta appetibile per la destinazione agricola, con tempi di vendita ridotti, a giudizio dello scrivente, il bene trova difficile commerciabilità con tempi di vendita molto lunghi a causa della destinazione urbanistica attuale. Da indagini di mercato emerge che lo sviluppo edilizio della zona sia “fermo”, con nessuna iniziativa in corso e non ci sono comunque richieste per costruzione di villette nuove da parte di privati. Si stà assistendo a realtà simili in altri comuni, dove i proprietari dei terreni “stanchi” di pagare IMU elevati, chiedono di far tornare agricoli i loro appezzamenti.

La valutazione si riferisce alla data del 28/01/2026

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

CATASTO TERRENI: COMUNE DI FRABOSA SOTTANA								
FOGLIO	PARTICELLA	NATURA	SUPERFICIE MQ	STATO ATTUALE	PRG	MQ (*da mappa catastale)	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO EURO
5	789	TERRENO	8.294,00	BOSCO	AGRICOLA	5.670,00	0,31	1.732,78
				PRATO	AGRICOLA	2.624,00	0,61	1.603,82
5	790	TERRENO	4.557,00	BOSCO	AGRICOLA	793,00	0,31	242,34
				PRATO	EDIFICABILE	2.334,00	22,22	51.861,48
5	241	TERRENO	135,00	BOSCO	AGRICOLA	135,00	0,31	41,26
5	243	TERRENO	1.819,00	PRATO	AGRICOLA	1.819,00	0,61	1.111,79
5	335	TERRENO	1.065,00	PRATO	AGRICOLA	1.065,00	0,61	650,94
5	632	TERRENO	2,00	DENTRO RECINZIONE	AGRICOLA	2,00	-	-
5	658	TERRENO	948,00	PRATO	EDIFICABILE	256,00	22,22	5.688,32
TOTALE GENERALE			16.985,00					
pari a g.te p.s.i			4,46					
pari ad HA			1,6985					
TOTALE AREA AGRICOLA						13.467,00		6.163,14
TOTALE AREA EDIFICABILE						3.518,00		78.169,96
TOTALE								84.333,10
Abbattimento per la proceduta							15%	12.649,97
Abbattimento per PEC e acquisto viabilità su proprietà di terzi non oggetto di PEC							30%	23.450,99
								48.232,15
che si arrotonda a								48.300,00

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- La quota oggetto di stima rappresenta 1/1 dell'intero valore di mercato.
- Si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali irregolarità edilizie/catastali, spese per sistemazione diritti per attingimento acqua, 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.
- Si applica una riduzione del 30% per la destinazione edificabile del lotto che in quella zona ad oggi trova scarsa appetibilità commerciale. Non solo ma in fase di eventuale PEC, sarà necessario trovare un accordo con il proprietario del terreno di cui alla part 659-464-234-420 estraneo al PEC stesso per completare la viabilità di accesso al lotto.
- Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato dell'Unità Immobiliare in esame alla data del 28/01/2026 è:

€ 48.300,00
(euro quarantottomilatrecento/00)

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, diritti d'acqua come praticati, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera pesi ed ipoteche**.

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.

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 catastale
- 4 - visure catastali
- 5- estratto PRGC
- 6- delibera n. 31 del 29/04/2020

Distinti saluti

Savigliano li 26/02/2026

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo

