



STUDIO TECNICO
Geom. Giorgio ARIAUDO

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 ASTI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 14-2025

“

”

Giudice Delegato dott. Marco Bottallo

Liquidatore dott. Luca Bongioanni

Dottore Commercialista

con studio in Cuneo Corso Nizza n. 22

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, 10/03/2026

LOTTO 2

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 prot. 4 del 18/7/25, relativamente alla procedura n. 14/2025, "...", relativamente alla valutazione dei Beni immobili acquisiti all'attivo della procedura, effettuato il sopraluogo ed in particolare presa visione dei beni in data 30/07/2025, 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 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 - 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

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Terreno agricolo in unico corpo, a giacitura pianeggiante, forma pressoché regolare, della superficie di 22.098,00 mq (pari a circa 5,80 giornate piemontesi), coltivati ad erba medica.

Il lotto risulta accessibile percorrendo una prima viabilità asfaltata di Via tetto del Ratto, per poi proseguire per circa 1400 mt su strada sterrata.

Identificati al catasto terreni:

N:	Intestazione	C.F./P.IVA	Catasto	FG	Part.	Qualità	Cl.	Sup. catastale mq.	R.D.	R.A.
1	1		T	Carmagnola 37	1	Seminativo	5	5.576	28,80	28,80
2	1		T	Carmagnola 37	23	Seminativo	5	11.066	57,15	57,15
3	1		T	Carmagnola 37	37	Seminativo	5	5.456	28,18	28,18

Coerenze lotto:

Da nord in senso orario: fosso a cielo aperto, part.4, part 2, part 40 (strada), fosso a cielo aperto.

Georeferenziazione: immobili in Carmagnola

Latitudine: 44.885933

Longitudine: 7.74796843

Classe sismica:

Zona sismica: 4 (pericolosità sismica molto bassa)

Zona climatica:

zona climatica: E, Gradi-giorno 2.714

Descrizione dei terreni:

Terreno agricolo in unico corpo, a giacitura pianeggiante, forma pressoché regolare, della superficie di 22.098,00 mq (pari a circa 5,80 giornate piemontesi), coltivati ad erba medica.

Il lotto risulta accessibile percorrendo una prima viabilità asfaltata di Via tetto del Ratto, per poi proseguire per circa 1400 mt su strada sterrata.

Alla data del sopralluogo sul campo era presente una coltivazione ad erba medica.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona agricola pianeggiante, con prevalenza di terreni coltivati e insediamenti rurali sparsi.

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

Caratteristiche limitrofe: zona agricola con immobili a confine del autostrada A6 Torino-Savona.

Collegam. pubblici (km): > 9 Km città di Carmagnola, > 9 km alla stazione ferroviaria di Carmagnola, > 7 Km al casello autostradale di Carmagnola.

3) STATO DI POSSESSO:

I terreni in oggetto risultano liberi, in quanto nella disponibilità del proprietario.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:- visure ipotecarie al 26-06-2025

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: nessuna

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

- 4.2.1. Iscrizioni:

1) Iscrizione (Torino 2) al n. reg. generale: 20339; reg. particolare: 3185 del 07/05/2021

Ipoteca Volontaria "Concessione a garanzia di mutuo fondiario", atto notaio Scilabra Alessandro del 29/04/2021 rep. n. 16700/8310

Capitale Euro 500.000,00 Totale Euro 1.700.000,00. Durata anni 19

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Villastellone	T	18	53		terreno	15363 mq	
Villastellone	T	18	46		terreno	19145 mq	
Villastellone	T	18	49		terreno	8003 mq	
Villastellone	T	18	54		terreno	15285 mq	
Carmagnola	T	6	28		terreno	4058 mq	
Carmagnola	T	7	12		terreno	7630 mq	
Carmagnola	T	7	47		terreno	7640 mq	
Carmagnola	T	7	48		terreno	3675 mq	
Carmagnola	T	7	67		terreno	3132 mq	
Carmagnola	T	7	68		terreno	4125 mq	
Carmagnola	T	7	73		terreno	9386 mq	
Carmagnola	T	7	84		terreno	3658 mq	
Carmagnola	T	8	139		terreno	4195 mq	
Carmagnola	T	37	1		terreno	5576 mq	
Carmagnola	T	37	23		terreno	11066 mq	
Carmagnola	T	37	37		terreno	5456 mq	
Carmagnola	T	8	213		terreno	30480 mq	
Carmagnola	T	8	196		terreno	8288 mq	

Carmagnola F 8 197 D/10
Carmagnola T 8 197 E.U. 3523 mq

Soggetto Favore : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASALGRASSO E SANT'ALBANO STURA, SOCIETA' COOPERATIVA Sede SANT'ALBANO STURA (CN) Codice fiscale 00167420041 Domicilio ipotecario eletto SANT'ALBANO STURA - VIA F. VALLAURI N. 24/26

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

Contro: nato a il c.f.

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

2) Iscrizione (Torino 2) al n. reg. generale: 39177; reg. particolare: 5907 del 27/09/2023

Ipoteca Giudiziale "decreto ingiuntivo", atto Giudiziaro Tribunale Cuneo cf 96001240041 del 08/05/2023 rep. n. 516/2023

Capitale Euro 119.927,59 Totale Euro 180.000,00.

Unità negoziale n.1:

Comune Catasto Foglio N. Sub. Categoria Consistenza Indirizzo

Carmagnola	F	8	198	1/2/3	D/10		Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	F	8	197		D/10		Via Tetto del Ratto 10 T
Carmagnola	T	7	47		terreno	7640 mq	
Carmagnola	T	7	48		terreno	3675 mq	
Carmagnola	T	7	67		terreno	3132 mq	
Carmagnola	T	7	68		terreno	4125 mq	
Carmagnola	T	7	73		terreno	9386 mq	
Carmagnola	T	7	84		terreno	3658 mq	
Carmagnola	T	8	139		terreno	4195 mq	
Carmagnola	T	37	1		terreno	5576 mq	
Carmagnola	T	37	23		terreno	11066 mq	
Carmagnola	T	37	37		terreno	5456 mq	
Carmagnola	T	6	28		terreno	4058 mq	
Carmagnola	T	7	12		terreno	7630 mq	
Carmagnola	T	8	213		terreno	30480 mq	
Villastellone	T	18	49		terreno	8003 mq	
Villastellone	T	18	53		terreno	15363 mq	
Villastellone	T	18	46		terreno	19145 mq	

Unità negoziale n.2:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Carmagnola	F	8	212	2	A/4	1,5 vani	Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	F	8	212	3	A/3	10 vani	Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	F	8	212	4	C/6	10 mq	Via Tetto del Ratto 10 T
Carmagnola	F	8	212	5	D/10		Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	T	8	140		terreno	9560 mq	
Carmagnola	T	9	57		terreno	2238 mq	
Carmagnola	T	9	60		terreno	1120 mq	

Soggetto Favore : Cognome BERGESE Nome EMANUELE Sesso M Nato il 30/06/1981 a CARMAGNOLA (TO) Codice fiscale BRG MNL 81H30 B791 N Domicilio ipotecario eletto SAVIGLIANO,P.ZZA DEL POPOLO 2 C/O AVV. BARBERO

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Contro: nato a il c.f.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

3) Iscrizione (Torino 2) al n. reg. generale: 7048; reg. particolare: 1208 del 21/02/2025

Ipoteca Giudiziale "decreto ingiuntivo", atto Giudiziario Tribunale Cuneo cf 96001240041 del 28/01/2025 rep. n. 97

Capitale Euro 11.611,59 Totale Euro 18.000,00.

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Carmagnola	T	7	46		terreno	502 mq	
Carmagnola	T	8	107		terreno	387 mq	
Carmagnola	T	8	196		terreno	8288 mq	
Carmagnola	T	7	12		terreno	7630 mq	
Carmagnola	T	8	213		terreno	30480 mq	
Carmagnola	T	37	1		terreno	5576 mq	
Carmagnola	T	37	23		terreno	11066 mq	
Carmagnola	T	37	37		terreno	5456 mq	
Carmagnola	T	7	47		terreno	7640 mq	
Carmagnola	T	7	48		terreno	3675 mq	
Carmagnola	T	7	67		terreno	3132 mq	
Carmagnola	T	7	68		terreno	4125 mq	
Carmagnola	T	7	73		terreno	9386 mq	
Carmagnola	T	7	84		terreno	3658 mq	
Carmagnola	T	8	139		terreno	4195 mq	
Carmagnola	T	6	28		terreno	4058 mq	
Carmagnola	T	8	197		E.U.	3523 mq	
Carmagnola	F	8	197		D/10		Via Tetto del Ratto 10 T
Carmagnola	T	8	198		E.U.	1906 mq	
Carmagnola	F	8	198	1/2/3	D/10		Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	T	8	140		terreno	9560 mq	
Carmagnola	T	9	57		terreno	2238 mq	
Carmagnola	T	9	60		terreno	1120 mq	
Carmagnola	T	8	212		E.U.	3663 mq	
Carmagnola	F	8	212	1	ENTE COMUNE		Via Tetto del Ratto 10
Carmagnola	F	8	212	2	A/4	1,5 vani	Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	F	8	212	3	A/3	10 vani	Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	F	8	212	4	C/6	10 mq	Via Tetto del Ratto 10 T
Carmagnola	F	8	212	5	D/10		Via Tetto del Ratto 10 T-1
Villastellone	T	18	54		terreno	15285 mq	
Villastellone	T	18	49		terreno	8003 mq	
Villastellone	T	18	46		terreno	19145 mq	
Villastellone	T	18	53		terreno	15363 mq	

Soggetto Favore : ASTESANA SPA Sede VILLAFALLETTO (CN) Codice fiscale 00186340048
 Domicilio ipotecario eletto SALUZZO - VIA BAGNI 1/ C C/O AVV.MARCO CAMISASSI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro: nato a il c.f.
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

4.2.2. Pignoramenti/Trascrizioni sentenza liquidazione:

1) Trascritta a Torino 2 ai n. reg. generale: 30081; reg. particolare: 22425 del 07/07/2025

Atto Giudiziario Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale Tribunale di Asti del
 24.06.2025 rep. n. 37/2025

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Carmagnola	F	8	198	1/2/3	D/10		Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	F	8	197		D/10		Via Tetto del Ratto 10 T
Carmagnola	T	7	47		terreno	7640 mq	
Carmagnola	T	7	48		terreno	3675 mq	
Carmagnola	T	7	67		terreno	3132 mq	
Carmagnola	T	7	68		terreno	4125 mq	
Carmagnola	T	7	73		terreno	9386 mq	
Carmagnola	T	7	84		terreno	3658 mq	
Carmagnola	T	8	139		terreno	4195 mq	
Carmagnola	T	37	1		terreno	5576 mq	
Carmagnola	T	37	23		terreno	11066 mq	
Carmagnola	T	37	37		terreno	5456 mq	
Carmagnola	T	6	28		terreno	4058 mq	
Carmagnola	T	7	12		terreno	7630 mq	
Carmagnola	T	8	213		terreno	30480 mq	
Villastellone	T	18	54		terreno	15285 mq	
Villastellone	T	18	49		terreno	8003 mq	
Villastellone	T	18	53		terreno	15363 mq	
Villastellone	T	18	46		terreno	19145 mq	

Unità negoziale n.2:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Carmagnola	F	8	212	2	A/4	1,5 vani	Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	F	8	212	3	A/3	10 vani	Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	F	8	212	4	C/6	10 mq	Via Tetto del Ratto 10 T
Carmagnola	F	8	212	5	D/10		Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	T	8	140		terreno	9560 mq	
Carmagnola	T	9	57		terreno	2238 mq	
Carmagnola	T	9	60		terreno	1120 mq	

Unità negoziale n.3:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Carmagnola	T	7	10		terreno	473 mq	

Soggetto Favore : MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
DEL PATRIMONIO DI A C.F. I

- Relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Relativamente alla U.N. n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- Relativamente alla U.N. n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6

Contro: i nato a t vil: c.f.

- Relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Relativamente alla U.N. n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- Relativamente alla U.N. n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

RELATIVAMENTE AL QUADRO B SI PRECISA CHE LA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA GRAVA SU TUTTE LE PERTINENZE E LE ACCESSIONI, ENTI COMUNI, AREE URBANE. I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI SONO COSI' STATI INDIVIDUATI DAL RICHIEDENTE, IN QUALITA' DI TITOLARE DELL'OMONIMA DITTA INDIVIDUALE CON SEDE IN CARMAGNOLA, VIA TETTO DEL RATTO N.10, IN QUANTO DESUNTI DA VISURE CATASTALI.

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

Oblazione stimate :	€ 0,00
Oneri totali stimati:	€ 0,00
(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni:

Catasto Fabbricati:

Oneri catastali totali stimati:	€ 0,00
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)	

Oneri catastali totali stimati:	€ 0,00
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)	

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

1) A _____ (cf. _____) nato a _____ il _____ Diritto di:
Proprietà 1/1

Da:

TRASCRIZIONE A FAVORE (Torino 2) del 24/02/2017 - Registro Particolare 5187 Registro Generale 7693

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACQUISTO DI LEGATO notaio Ocelli Alberto ATTO DEL 08/02/2017 N.R. 78161/45633

SOGGETTO ACQUIRENTE FAVORE:

nato a _____ il _____, CF _____
Relativamente all'unità negoziale n.2 per la quota di 1/1
Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/2

SOGGETTO VENDITORE CONTRO:

nato a _____ il _____, CF _____
relativamente all'unità negoziale n.2 per la quota di 1/1
Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/2

U.N.1

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Carmagnola	F	8	212	2	A/4	1,5 vani	Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	F	8	212	3	A/3	10 vani	Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	F	8	212	4	C/6	10 mq	Via Tetto del Ratto 10 T
Carmagnola	F	8	212	5	D/10		Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	T	8	140		terreno	9560 mq	
Carmagnola	T	9	57		terreno	2238 mq	
Carmagnola	T	9	60		terreno	1120 mq	

U.N.2

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Carmagnola	T	7	47		terreno	7640 mq	
Carmagnola	T	7	48		terreno	3675 mq	
Carmagnola	T	7	67		terreno	3132 mq	
Carmagnola	T	7	68		terreno	4125 mq	
Carmagnola	T	7	73		terreno	9386 mq	
Carmagnola	T	7	84		terreno	3658 mq	
Carmagnola	T	8	139		terreno	4195 mq	
Carmagnola	T	37	37		terreno	5456 mq	
Carmagnola	T	37	23		terreno	11066 mq	
Carmagnola	T	37	1		terreno	5576 mq	

2) / (cf.) nato a () il : Diritto di:

Proprietà 1/1

Da:

TRASCRIZIONE A FAVORE (Torino 2) del 16/08/2017 - Registro Particolare 23650 Registro Generale 35273

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Pubblico ufficiale MONCALIERI Repertorio 887/9990/17 del 12/05/2017

SOGGETTO ACQUIRENTE FAVORE:

nato : () il : , CF

Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n.2 per la quota di 1/6

Relativamente all'unità negoziale n.3 per la quota di 1/1

SOGGETTO VENDITORE CONTRO:

nato a () i , CF I

Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n.2 per la quota di 1/6

Relativamente all'unità negoziale n.3 per la quota di 1/1

U.N.1

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Carmagnola	T	9	60		terreno	1120 mq	
Carmagnola	T	8	140		terreno	9560 mq	
Carmagnola	T	9	57		terreno	2238 mq	
Carmagnola	F	8	212	1			
Carmagnola	F	8	212	2	A/4	1,5 vani	Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	F	8	212	3	A/3	10 vani	Via Tetto del Ratto 10 T-1
Carmagnola	F	8	212	4	C/6	10 mq	Via Tetto del Ratto 10 T
Carmagnola	F	8	212	5	D/10		Via Tetto del Ratto 10 T-1

U.N.2

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Carmagnola	T	7	10		terreno	473 mq	

U.N.3

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Carmagnola	T	7	48		terreno	3675 mq	
Carmagnola	T	7	67		terreno	3132 mq	
Carmagnola	T	7	68		terreno	4125 mq	
Carmagnola	T	7	73		terreno	9386 mq	
Carmagnola	T	7	48		terreno	3675 mq	
Carmagnola	T	7	67		terreno	3132 mq	
Carmagnola	T	7	68		terreno	4125 mq	
Carmagnola	T	7	73		terreno	9386 mq	
Carmagnola	T	7	84		terreno	3658 mq	
Carmagnola	T	8	139		terreno	4195 mq	
Carmagnola	T	37	1		terreno	5576 mq	
Carmagnola	T	37	37		terreno	5456 mq	
Carmagnola	T	8	212		terreno	3663 mq	
Carmagnola	T	7	47		terreno	7640 mq	
Carmagnola	T	7	84		terreno	3658 mq	
Carmagnola	T	37	23		terreno	11066 mq	

Carmagnola	T	18	46	terreno	19145 mq
Carmagnola	T	18	53	terreno	15363 mq

6.2 Precedenti proprietari: – oltre ventennio

1) FG.37 PART.1/37

o nato a () il , CF

Proprietario fino al 16/08/2017 a fronte di:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/07/1994 - Registro Particolare 12951 Registro Generale 18690

ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Notaio Fissore Luigi Repertorio 181.903/47.711 del 22/06/1994

SOGGETTO ACQUIRENTE FAVORE:

nato a () il , CF

Per la quota di '1/2 di proprietà. (consolidando la piena proprietà per provenienze antecedenti il ventennio)

SOGGETTO VENDITORE CONTRO:

nato a () il , CF

Per la quota di '1/2 di proprietà

Per i beni:

BENI a CT Carmagnola: Fg.5 n.20 di mq.5333

Fg.37 n.1 di mq.5576

Fg.37 n.37 di mq.5456

Fg.7 n.73 di mq.9386

Fg.7 n.84 di mq.3658

Fg.7 n.48 di mq.3675

Fg.7 n.67 di mq.3132

Fg.7 n.68 di mq.4125

Fg.8 n.139 di mq.4195

2) FG.37 PART.23

nato a () il , CF

Proprietario fino al 17/12/2016 a fronte di:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/06/1999 - Registro Particolare 14305 Registro Generale 22274

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Notaio Pini Renata Repertorio 53701 del 09/06/1999

SOGGETTO ACQUIRENTE FAVORE:

nato a () il , CF

Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1

SOGGETTO VENDITORE CONTRO:

nato a () il , CF

Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/2

1 nato a () il , B

Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/2

U.N.1

BENI a CT Carmagnola: **Fg.37 n.23 di mq.11066**

7) PRATICHE EDILIZIE:

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

8) DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il P.R.G.C. di CARMAGNOLA variante generale approvata con D.G.R. n. 28/9/1998 N. 21-25536, individua l'area in esame come:

- IIB1 - Aree agricole produttive;
- parte VA - Fasce di rispetto alla Viabilità;
- parte VA - Fasce di rispetto ai corsi d'acqua;

CDU in corso di definizione

9) CONSISTENZA:

TERRENI AGRICOLI							
Catasto	FG	Part.	Qualità	Cl.	Sup. catastale mq.	R.D.	R.A.
T	Carmagnola 37	1	Seminativo	5	5.576	28,80	28,80
T	Carmagnola 37	23	Seminativo	5	11.066	57,15	57,15
T	Carmagnola 37	37	Seminativo	5	5.456	28,18	28,18

Per un totale di mq 22.098 pari a g.te p.si 5,8

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

I terreni agricoli in esame alla data del sopralluogo risultano con coltivazione ad erba medica. La giacitura è pianeggiante e la forma è pressochè regolare, il lotto risulta accessibile da strada sterrata.

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 primo metodo 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.

Per i terreni la superficie lorda commerciale, corrisponde alla superficie indicata in visura catastale.

La banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Torino, per la regione agraria numero 175 (pianura di Carmagnola), per l'annualità 2024, individua valori medi pari a:

REGIONE AGRARIA N°: 17 PIANURA DI CARMAGNOLA Comuni di: CAMBIANO, CARMAGNOLA, CHIERI, ISOLABELLA, POIRINO, PRALORMO, RIVA PRESSO CHIERI, SANTENA, TROFARELLO, VILLASTELLONE				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO IRRIGUO	46006	SI	SI	
PRATO IRRIGUO ARBORATO	46006			
SEMINATIVO	33368			
SEMINATIVO ARBORATO	31474			
SEMINATIVO IRRIGUO	45209			
VIGNETO	34228			

Da indagini di mercato effettuate sulla provincia di Torino è emerso che i terreni agricoli ad uso seminativo di buona produttività, posti fronte strada, a giacitura pianeggiante, con diritti irrigui, vengono compravenduti in media a prezzi variabili da 15 a 20.000 euro/g.ta p.se. (vedi atti Scilabra del 21/5/24 rep 18068 e atto Pini del 18/12/23 rep 119.831)

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, alla dimensione del lotto, al fine di valorizzare il bene, si ritiene appropriato attribuire per i terreni agricoli un valore al mq. commerciale pari a:

- terreni agricoli seminativo 6,56 €/mq pari a circa euro/g.ta p.se 25.000,00

La valutazione si riferisce alla data del 09/03/2026

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

VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI									
Catasto	FG	Part.	Qualità	Cl.	Sup. catastale mq.	R.D.	R.A.	Euro	
T	Carmagnola 37	1	Seminativo	5	5.576	28,80	28,80	36.587,93	
T	Carmagnola 37	23	Seminativo	5	11.066	57,15	57,15	72.611,55	
T	Carmagnola 37	37	Seminativo	5	5.456	28,18	28,18	35.800,52	
					22.098			145.000,00	
			Mq		22.098,00			145.000,00	
			G.te psi		5,80				
			dep. Acquisito asta					15%	21.750,00
			che si arrotonda ad Euro						123.250,00

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, criticità assenza concessione preferenziale, 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.

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato dell'Unità Immobiliare in esame alla data del 09/03/2026 è:

€ 123.250,00

(euro centoventitremiladuecentocinquanta/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 da sempre 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

Distinti saluti

Savigliano li 09/03/2026



Il Tecnico
Geometa Giorgio Ariaudo

