



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, 15/04/2026

LOTTO 4

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 sopralluogo 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 catastale di 19.145,00 mq (pari a circa 5,02 giornate piemontesi) in Comune di Villastellone.

Il lotto risulta accessibile percorrendo una prima viabilità asfaltata di Via Villastellone a confine con il Comune di Carmagnola, per poi proseguire per circa 100 mt su strada interna sterrata nel comune di Villastellone. Il lotto si trova a sinistra di detta viabilità.

Identificati al catasto terreni:

N.	Intestazione	C.F./P.IVA	Quota prop.tà	Catasto	FG	Part.	Qualità	Cl.	Sup. catastale mq.
21			1/1	T	Villastellone 18	46	Seminativo	3	19.145
						TOTALE	Mq		19.145,00
							G.te psi		5,02

Coerenze lotto:

Da nord in senso orario: fg.18 part. 45, part.51, part.53, part.47, fg.19 part.187,188 (altra strada interpodereale)

Georeferenziazione: immobili in Carmagnola

Latitudine: 44.9077946

Longitudine: 7.7506560

Classe sismica:

Zona sismica: 4 (pericolosità sismica molto bassa)

Zona climatica:

zona climatica: E, Gradi-giorno 2.576

Descrizione dei terreni:

Trattasi di terreni agricoli in un unico corpo della superficie di 19.145 mq (pari a circa 5,02 giornate piemontesi). L'appezzamento presenta una forma regolare e una giacitura pianeggiante. Alla data del sopralluogo risultava incolto a fronte di una semina di frumento, già tagliato nei mesi precedenti.

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 Villastellone. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche limitrofe: zona agricola con immobili a confine con il Comune di Carmagnola.

Collegam. pubblici (km): < 5 Km città di Villastellone, < 4 km alla stazione ferroviaria di Villastellone, < 9 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: Nessuno

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) del 07/05/2021 - Registro Particolare 3185; Registro Generale 20339
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO
FONDIARIO Pubblico Ufficiale **o del 29/04/2021 N.R. 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 A 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

SOGGETTO CONTRO:

- nato a il 6 c.f.

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

Segue annotazione n 3838 del 26/10/2023 -erogazione a saldo-

2) ISCRIZIONE (Torino 2) del 27/09/2023 - Registro Particolare 5908; Registro Generale 39177
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Pubblico Ufficiale TRIBUNALE
DI CUNEO del 08/05/2023 N.R. 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 A FAVORE:

1) Nato il 1 a) Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

- 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

SOGGETTO 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) del 21/02/2025 - Registro Particolare 1208; Registro Generale 7048
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Pubblico Ufficiale TRIBUNALE
DI CUNEO del 28/01/2025 N.R. 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 A FAVORE:

1) Sede) (1) Codice fiscale) Domicilio ipotecario
eletto 5

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

SOGGETTO CONTRO:

- 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) TRASCRIZIONE (Torino 2) del 07/07/2025 - Registro Particolare 22425 Registro Generale 30081
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO del 24/06/2025 N.R. 37

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 A FAVORE:

MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
DEL PATRIMONIO DI

- *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*

SOGGETTO CONTRO:

- *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 COSÌ STATI INDIVIDUATI DAL RICHIEDENTE, IN QUALITÀ 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

Trattasi di terreno agricolo privo di manufatti

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:

Trattasi di terreno agricolo privo di manufatti

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)

5) ALTRE INFORMAZIONI:

Da dichiarazione del proprietario, il Terreno risulta dotato di acqua irrigua come da sempre praticata. Nell'atto di provenienza di cui a trascrizione rep 35978/24336 del 9/12/1992, atto 1° del 23/11/1992 rep 32437/76880, viene precisato che "...esiste pozzo sulla part. 47 di proprietà...")

A solo scopo indicativo si trasmette la ricostruzione che è stato possibile fare a seguito dell'accesso atti presso la Città metropolitana in merito ai pozzi denunciati dal sig.

Durante l'attività di indagine il proprietario ha fornito indicazioni precise documentate da n. 4 targhette che identificherebbero opere di captazione idrica in capo allo stesso (TO-P-06218; TO-P-06219; TO-P-06220; TO-P-06231) per l'irrigazione dei terreni aziendali.

A fronte di una ulteriore e dettagliata verifica presso la Città Metropolitana di Torino in Corso Inghilterra 7 è emerso che le opere di captazione di cui sopra risulterebbero autorizzate con le seguenti concessioni di derivazione d'acqua sotterranea:

Concessione di derivazione d'acqua sotterranea, intestata al Sig. codice utenza TO14462, posizione pratica 025506, assentita con Determinazione Dirigenziale n. 48-3810 del 7/02/2011. Trattasi di concessione preferenziale con provvedimento definitivo già rilasciato, ricomprendente 3 pozzi in Carmagnola: Foglio 68, particella 7 - Codice univoco identificativo TO-P-06218; Foglio 37, particella 78 - Codice univoco identificativo TO-P-06220; Foglio 12, particella 7 - Codice univoco identificativo TO-P-06219. Il disciplinare collegato alla concessione preferenziale attesta che "La quantità complessiva di acqua concessa ad uso abbeveraggio bestiame è fissata in 0,5 l/s massimi e 0.06 l/s medi per un volume annuo di mc 1.000. Inoltre l'acqua derivata è utilizzata per irrigare Ha 15,25 di terreno"

Nb: Con Comunicazione del 14/01/2010 protocollata alla Provincia di Torino area ambiente il 25/01/2010, nonché al protocollo 78935 del 28/01/2010, il sig. segnalava di aver erroneamente indicato i dati catastali chiedendo la correzione dei medesimi come segue in Comune di Carmagnola:

- Fg 7 part 68 in sostituzione di Fg 68 part 7
- Fg 7 part 77 in sostituzione di Fg 12 part 7
- Fg 8 part 136 in sostituzione di Fg 37 part 78

Nonostante questa dichiarazione e disamina di tutti i documenti presenti nella pratica visionata in Città Metropolitana, non è possibile individuare la corretta posizione dei pozzi eccezion fatta per il pozzo di cui al codice univoco TO-P-06218. (peraltro ad oggi non più funzionante), allo stesso modo non è possibile individuare quali siano le particelle che rientrano nella superficie irrigabile di Ha 15,25. Sarà a carico dell'acquirente verificare onde eventualmente perfezionare i sub ingressi per cointilizzo opere di presa perfezionando la concessione di derivazione.

Connessione con il Sig. : Concessione di derivazione d'acqua avente codice utenza TO11021, posizione pratica 001085, assentita con Determinazione Dirigenziale n. 922-245942 del 26/07/2006. Trattasi di concessione preferenziale con provvedimento definitivo già rilasciato, ricomprendente 2 pozzi in Villastellone: Foglio 18, particella 28 "" - codice identificativo targa TO-P-02630; Foglio 18, particella 51 - codice identificativo targa TO-P-02631.*

"L'acqua derivata è utilizzata per irrigare 9,54 Ha di terreno"

Anche in questo caso il Fg 18 part 51 (sulla quale insisterebbe il pozzo di cui al codice To-P-02631) non risulta di proprietà. Allo stesso modo non è possibile individuare quali siano le particelle che rientrano nella superficie irrigabile di Ha 9,54

Sarà a carico dell'acquirente verificare onde eventualmente perfezionare i sub ingressi per cointilizzo opere di presa perfezionando la concessione di derivazione.

Inoltre risulterebbe una connessione con il Sig. nato, titolare della ditta con sede a Carmagnola, Via Tetti Ratto n. 10. Tale nominativo è censito in anagrafica ma non risulta essere correlato ad alcuna concessione di derivazione d'acqua sotterranea.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuale proprietario:**• **FG.18 PART. 46**

1). (cf.) nato a () il : 5 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 del 12/05/2017****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	
Villastellone	T	18	46		terreno	19145 mq	
Villastellone	T	18	53		terreno	15363 mq	

SOGGETTO ACQUIRENTE FAVORE:

o nato a () 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 () 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

TRASCRIZIONE A FAVORE (Torino 2) del 07/05/2021 - Registro Particolare 14906 Registro Generale 20338

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Pubblico ufficiale Notaio o Repertorio 16700/8310 del 29/04/2021

U.N.1

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Villastellone	T	18	46		terreno	19145 mq	
Villastellone	T	18	53		terreno	15363 mq	

SOGGETTO ACQUIRENTE FAVORE:

nato () 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 1/1

6.2 Precedenti proprietari: - oltre ventennio

1) FG.18 PART. 46

nato a c.f. -piena proprietà-
Proprietario fino al 17/12/2016 a fronte di:

TRASCRIZIONE A FAVORE (Torino 2) del 09/12/1992 - Registro Particolare 24336 Registro Generale 35978

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Pubblico ufficiale a Repertorio 32437/6880 del 23/11/1992

U.N.A

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Villastellone	T	18	47		terreno	19145 mq	

U.N.B

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Villastellone	T	18	46		terreno	19145 mq	

U.N.C

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Villastellone	T	18	45		terreno	15228 mq	

SOGGETTO ACQUIRENTE FAVORE:

nato a () il 1 , CF
nata a () il 2, CF
Coniugati in regime di comunione legale dei beni, relativamente all'unità negoziale A
nato a () CF I
Relativamente all'unità negoziale B

nato a () il 1, CF
nata a () il 2, CF
Coniugati in regime di comunione legale dei beni, relativamente all'unità negoziale C

SOGGETTO VENDITORE CONTRO:

nato a () il 1, CF
nata a () il 2, CF
Coniugato in regime di comunione legale dei beni, relativamente a tutte le unità negoziali

II/VENDITA

...altri beni

7) PRATICHE EDILIZIE:

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

8) DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il P.R.G.C. di VILLASTELLONE, cartografia Catastale aggiornata al 12/10/2025:

Destinazione urbanistiche:

- Aree Agricole - A - Art.3.5.1, Art.3.5.3, Art.3.5.4, Art.3.5.5, Art.3.5.2 STRADA
- Viabilità - Art.3.2.2

Vincoli:

- RISPETTO METANODOTTO - fascia di rispetto del metanodotto - Art.4.2.4
- RISPETTO STRADA - fascia di rispetto stradale - Art.4.2.4

CDU in corso di definizione

9) CONSISTENZA:

Catasto	FG	Part.	Qualità	Cl.	Sup. catastale mq.	R.D.	R.A.
T	Villastellone 18	46	Seminativo	3	19.145	168,09	128,54
		TOTALE	Mq		19.145,00		
			G.te psi		5,02		

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:

Trattasi di terreni agricoli in un unico corpo della superficie di 19.145 mq (pari a circa 5,02 giornate piemontesi). L'appezzamento presenta una forma regolare e una giacitura pianeggiante. Alla data del sopralluogo risultava incolto a fronte di una semina di frumento, già tagliato nei mesi precedenti.

11) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione in oggetto viene svolta dal Geom Giorgio Ariaudo, iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313 c.f. RDAGRG872B20I470B P.IVA 02427580044, con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48, telefono 0172.74.08.31 cellulare 348.26.58.630, email: ariaudo@geostudiost.com, giorgio.ariaudo@geopec.it.;

VALUTATORE IMMOBILIARE LIVELLO AVANZATO PROPERTY VALUER | ADVANCED LEVEL in base alla norma UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare. Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza e alla UNI/PdR 19:2016 Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558, in possesso di Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0093-2016.

Certificato rilasciato da Inarcheck, previa accertamento delle competenze in capo al sottoscritto, di tutti i procedimenti di stima comprendenti il metodo del confronto di mercato (o Market Approach), il metodo del costo (o Cost Approach) e il metodo della capitalizzazione finanziaria (o Income Approach) incluse le metodiche finanziarie complesse quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato.

Il rapporto estimativo in esame viene elaborato nel rispetto degli standard valutativi di riferimento: Codice delle Valutazioni Immobiliari; e/o Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (promosse dall'ABI); ovvero agli International Valuation Standards (IVS) edizione 2022, e s.m.i.

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 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 17 (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%	Cultura 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, in Comune di Villastellone 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)

Trovandosi a confine con la Provincia di Cuneo, dove i terreni agricoli vengono compravenduti a cifre molto più importanti (oltre 50.000 euro/g.ta p.se), e visto il continuo consumo di suolo agricolo, si ritiene che su tali terreni ci possa raggiungere cifre anche più importanti di quelle sopra indicate.

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 15/04/2026

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.	euro/mq	
T	Villastellone 18	46	Seminativo	3	19.145		
		TOTALE	Mq		19.145,00	6,56	125.623,36
			G.te psi		5,02		
			dep. Acquisto asta			15%	18.843,50
			Euro				106.779,86
			che si arrotonda ad euro				106.780,00

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 diritti irrigui, 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 15/04/2026 è:

€ 106.780,00

(euro centoseimilasettecentootanta/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 15/04/2026



Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo

