



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 CUNEO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 6/2025 del 27/03-09/04/2025:

“] nato a (CN), il (CN)
cf.], residente in n. (CN)

Giudice Delegato dott.ssa Roberta Bonaudi
Curatore Fallimentare Dr. Giovanni Imberti
Dottore Commercialista
con studio in Carrù Via Mazzini, 15

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

E DEI DIRITTI REALI ACQUISITI ALLA LIQUIDAZIONE DI

“ A CF. ”

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, 09/12/2025

LOTTO UNICO

INTRODUZIONE

Premessa:

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, UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0093-2016 con studio in Savigliano, Via Trento n. 48 (tel. 0172.715899), seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice delle procedura in data 10/05/2025, relativamente alla LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 6/2025 del 27/03-09/04/2025: " " nato a (CN), il , codice fiscale , residente in , n. , (CN), relativamente alla valutazione dei Beni Immobili acquisiti all'attivo della procedura, effettuato il sopralluogo ed in particolare presa visione del bene in data 21/05/2025, 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:

- 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 da oltre il 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 DELLA VENDITA:

Oggetto della presente stima è un complesso immobiliare composto da porzione di villetta bifamigliare rurale di due piani fuori terra oltre seminterrato, porzione di tettoia/deposito agricolo di due piani fuori terra, corte privata e terreno agricolo della superficie catastale di 2.100 mq, costituenti insieme unico Lotto immobiliare situato in Lagnasco (CN), via Tapparelli n. 18 (in visura catastale Via Coppe).

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla Via Tapparelli(in visura catastale Via Coppe).

Nello specifico, per quanto riguarda i fabbricati, attraverso cancello di proprietà si giunge alla corte privata su cui insistono sia l'abitazione che la tettoia. Per quanto riguarda invece il terreno agricolo, esso è accessibile direttamente da Via Tapparelli.

Georeferenziazione:

Latitudine: 44.621532

Longitudine: 7.560704

Classe sismica:

zona 3A (Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.)

zona climatica E gradi-giorno 2.804

Al fine di una migliore identificazione delle unità costituenti il suddetto Lotto, si è proceduto alla suddivisione in "corpi" come di seguito descritti:

CORPO A:

Proprietà per la quota di 1/1 di abitazione rurale disposta su due piani fuori terra più interrato e costituente porzione di villetta bifamigliare. Situata in Lagnasco (CN), Via Tapparelli n.18. (in visura catastale Via Coppe).

Identificati al Catasto Fabbricati: Comune di Lagnasco (CN)

Intestato a: _____ nato a _____ il _____, cf _____, prop. per 1/1:

- **Foglio 15, part. 209, sub 1**, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 Vani, Sup. Catastale 222 mq, rendita 413,17 €, Via Coppe, piano S1-T-1.

VARIAZIONE del 10/09/2012 Pratica n. CN0309211 in atti dal 10/09/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 35313.1/2012) Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. cn0414941 del 14/10/2011 Annotazioni: 2-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)

Identificati al Catasto Terreni: Comune di Lagnasco (CN)

Intestato a: Ente Urbano

- **Foglio 15, part. 209** Sup. 799 mq. (SR)

Tipo Mappale del 22/12/2004 Pratica n. CN0376143 in atti dal 22/12/2004 (n. 376143.1/2004)

nel dettaglio:

porzione di villetta bifamigliare rurale costituita da: al piano terra corte privata, ampio balcone che permette l'accesso all'unità, ingresso, bagno, soggiorno, secondo balcone, camera, cabina armadio/lavanderia, cucina, dispensa, studio; tramite rampa di scale interna si giunge al piano primo/sottotetto in cui sono presenti ampio disimpegno, bagno, camera e mansarda. Infine il piano seminterrato, raggiungibile unicamente dalla corte privata, è composta da tre vani cantina e una centrale termica.

Nb: Sono in proprietà esclusiva con diritto di passaggio a favore di terzi rampa scala da piano terra al piano primo, oggi non accessibili a fronte di lavori di ristrutturazione del 2007.

Coerenze in un solo corpo in senso orario:

- Nord: mapp. 208;
- Est: mapp. 210;
- Sud: mapp. 209 sub. 3, via Tapparelli;
- Ovest: Via Tapparelli, mapp. 208.

NB: Si segnala che parte dell'impianto di riscaldamento/ACS con boiler utilizzato per l'unità in oggetto è stato installato e realizzato all'interno della cantina di proprietà di terzi e identificata alla part. 209 sub. 3.

Dal rogito notarile di provenienza emerge che dal piano terra/rialzato al piano seminterrato il sig. _____ ha diritto di passaggio. Inoltre la porzione di scala che dal piano terra/rialzato conduce al piano primo/sottotetto è di proprietà esclusiva di _____, ma gode di servitù di passaggio a favore della proprietà vicina come meglio precisato al punto 4 della presente.

A fronte dei lavori di ristrutturazione del 2007, tramite accordi verbali tra i due proprietari della villetta, le parti hanno deciso: di cedere la cantina ove sono presenti gli impianti a servizio del sub. 1 ad _____ in cambio del vano scala oggetto di sola servitù di passaggio.

Tale situazione dovrà essere regolarizzata dal nuovo acquirente, il quale nel caso non trovasse un accordo con la vicina proprietà dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da atto di provenienza e sostenere i costi di rifacimento e spostamento dell'impianto di riscaldamento. In alternativa regolarizzare la chiusura vano scala con permuta cantina, con predisposizione dei frazionamenti catastali e relativo atto notarile.

Per le unità immobiliari in oggetto sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica rispettivamente:

- Part 209 sub. 1: in corso di definizione

CORPO B:

Proprietà per la quota di 1/1 di porzione tettoia/magazzino agricolo distribuito su due piano fuori terra. Situato in Lagnasco (CN), Via Tapparelli n.18. (in visura catastale Via Coppe).

Identificati al Catasto Fabbricati: Comune di Lagnasco (CN)

Intestato a: _____, prop. per 1/1:

- **Foglio 15, part. 208, sub 1**, categoria D/10, rendita 540,00 €, Via Coppe, piano T-1.

*VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2005 Pratica n. CN0080881 in atti dal 21/02/2005
VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 44640.1/2005) Annotazioni: classamento e rendita validati*

Identificati al Catasto Terreni: Comune di Lagnasco (CN)

Intestato a: Ente Urbano

- **Foglio 15, part. 208 Sup. 968 mq.**

Tipo Mappale del 22/12/2004 Pratica n. CN0376143 in atti dal 22/12/2004 (n. 376143.1/2004)

nel dettaglio:

Proprietà per la quota di 1/1 di porzione di tettoia/deposito agricolo con corte privata così composto: al piano terra tettoia aperta su tre lati a doppia altezza (h. max 8,95 mt.), magazzino/tettoia aperta su due lati (h. 3,26 mt.), magazzino chiuso e ripostiglio; attraverso scala interna si accede al piano primo composta da un vano ricovero chiuso, corridoio, servizi igienici con docce che danno accesso ad ampio solaio aperto. Si

precisa infine che è presente inoltre un locale sottotetto non accessibile se non con apertura priva di scala, tra la soletta del piano primo ed il tetto.

Nei due magazzini sono presenti stufe a legna per il riscaldamento, in quanto i locali vengono utilizzati dai braccianti agricoli che lavorano in azienda per la raccolta della frutta. Allo stesso modo è presente una caldaia alimentata da bombole a gas per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria dei servizi igienici/docce.

Coerenze in un solo corpo in senso orario:

- Nord: mapp. 213;
- Est: mapp. 210;
- Sud: mapp. 209;
- Ovest: mapp. Via Tapparelli.

NB: si segnala che sul lato nord del suddetta proprietà, esterna alla recinzione, è presente una strada sterrata privata che permette anche l'accesso ai fondi agricoli di terzi.

Per le unità immobiliari in oggetto sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica rispettivamente:

- Part 208 sub. 1: in corso di definizione

CORPO C:

Proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo della superficie catastale di 2.100,00 mq. Situato in Lagnasco (CN), Via Tapparelli.

Identificati al Catasto Terreni: Comune di Lagnasco (CN)

Intestato a: _____ nato a _____ il _____ cf _____, prop. per 1/1:

- **Foglio 15, part. 211**, qualità Frutteto, classe 1, mq 2.100, reddito dominicale 86,76 €, reddito agrario 26,57 €.

nel dettaglio:

Proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo di forma regolare, pianeggiante, attualmente piantumato per la maggior parte ad Actinidia ed irrigabile con diritti irrigui, ed in parte a prato con sovrastante orto e mezzi agricoli abbandonati.

Coerenze in un solo corpo in senso orario:

- Nord: mapp. 213 – 134;
- Est: mapp. 212;
- Sud: mapp. Via Tapparelli;
- Ovest: mapp. 210

Per l'unità immobiliare in oggetto non sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica in quanto trattasi di terreno agricolo, escluso da suddetta normativa.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: piccolo comune di 1.400 abitanti della provincia di Cuneo in Piemonte, distante circa 30 km da Cuneo e 6 km da Saluzzo.
- Servizi della zona: il centro cittadino offre i principali servizi alla persona, ma la maggior parte dei servizi si possono trovare nella città di Saluzzo distante circa 6 km e di Savigliano distante circa 10 km.
- Caratteristiche limitrofe: situato in zona agricola distante circa 3 km dal centro cittadino, la zona è caratterizzata dalla forte presenza di coltivazioni a frutteto con presenza di alcune aziende agricole sparse.
- Collegam. pubblici (km): 3km fermata autobus, > 6 km stazione ferroviaria di Saluzzo, > 10 km stazione ferroviaria di Savigliano, > 20 km autostrada Torino-Savona, casello di Marene.

3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda l'unità identificata nel corpo A, gli immobili risultano liberi da contratti di locazione e a disposizione del sig. _____, mentre per quanto riguarda il corpo B, tale unità risulta in parte occupata da braccianti agricoli per la raccolta della frutta nel periodo estivo. All'interno dei beni di cui al corpo A e corpo B sono presenti beni personali, in parte di proprietà della famiglia di _____ ed in parte dei braccianti agricoli. Sul corpo C è presente un orto condotto dal sig. _____ oltre vecchie attrezzature agricole abbandonate, cassoni in plastica e tubi per irrigazione.

Il Corpo C è stato concesso in locazione alla _____, con sede a _____ (_____), via _____, civico _____, codice fiscale e partita iva _____, corrispondente al numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Cuneo: _____, Repertorio Economico Amministrativo numero: _____ indirizzo pec: _____ con contratto di affitto di fondo rustico ai sensi art 45 legge 203/85.

Durata contratto dal 9/7/24 al 10/11/2033, canone per l'intera durata del contratto Euro 3.000, pari ad euro/anno 300,00.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – aggiornamento al 13/05/2025 :

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:

-Servitù a favore della part. 209 sub. 2 (ora Sub. 3), proprietà acquistata dai coniugi _____ e _____, avente per oggetto: il diritto di realizzare e mantenere nella cantina in cui è ubicata la centrale termica a servizio dell' unità abitativa da loro ora acquistata, un'apertura per l'aerazione sfociante sotto il balcone dell'alloggio del signor _____ (part. 209 sub. 1),

prospiciente la rampa di accesso alle cantine di sua proprietà; nonché, a carico della rampa di scale sempre di proprietà di ed a favore dell' unità immobiliare abitativa dei coniugi (ed in particolare a favore dei locali sottotetto che ne fanno parte) servitu' di passaggio pedonale per permettere l'accesso ed il recesso ai e dai locali stessi. Il tutto come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 06/12/2005 Rep. 45294/ 16401 Rogante Notaio Bonanno Carlo e registrato a Saluzzo il 30/12/2005 Trascritto a Saluzzo al n. di Registro Particolare 7005 e Registro Generale 9778.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, derivante da atto notarile pubblico, concessione a garanzia di mutuo, a favore di con sede in (), cf per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, contro nato a il cf , per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, con atto a firma Notaio Amianto Paolo in Savigliano, in data 07/07/2010, rep. 15022/5530, iscritto a Saluzzo in data 12/07/2010, R.G. 4870, R.P. 749.

Importo ipoteca: 800.000€

Importo capitale: 400.000€

Durata: anni 30

Relativamente ad Unità Negoziale n.1, così identificata:

Comune	catasto	foglio	n	sub	categoria	consist.	Indirizzo
Lagnasco	F	15	208	1	D/10		Via Coppe
Lagnasco	F	15	211	-	TERRENO	2100 mq	Via Coppe
Lagnasco	F	15	209	1	A/2	8 vani	Via Coppe

Oltre ad altri beni.

4.2.2. Pignoramenti: Nessuna

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

Nota di trascrizione Registro generale n. 8380 Registro particolare n. 6754 Presentazione n. 3 del 27/11/2025. ATTO GIUDIZIARIO Data 09/04/2025 Numero di repertorio 14/2025, TRIBUNALE CUNEO Codice fiscale 960 012 40041 Sede CUNEO (CN), SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Richiedente DOTT. GIOVANNI IMBERTI Codice fiscale Indirizzo CARRU'

Relativamente ad Unità Negoziale n.1, così identificata:

Comune	catasto	foglio	n	sub	categoria	consist.	Indirizzo
Lagnasco	F	15	208	1	D/10		Via Coppe P T-1
Lagnasco	F	15	209	1	A/2	8 vani	Via Coppe P. S1-T-1
Lagnasco	F	15	211	-	TERRENO	2100 mq	

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO DI CF Relativamente all'unità negoziale n. Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO: --

Nato il ' a Sesso Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. Per il diritto di PROPRIETA' Per la
quota di 1/1

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 meglio descritte nel capitolo 7 che segue, si rilevano difformità tra stato autorizzato e stato dei luoghi nello specifico:

- CORPO: A:

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia meglio descritte nel capitolo 7 che segue, si rilevano difformità tra stato autorizzato e stato dei luoghi nello specifico:

- Mancata presentazione di variante alla D.I.A. 25/2007 per opere di diversa distruzione interna, recupero sottotetto, aperture esterne, realizzazione scala interna.
- Chiusura del vano scala centrale della villetta a favore della proprietà vicina.
- La recinzione è stata realizzata in modo difforme da quanto dichiarato dalla licenza del 16/04/67.

- CORPO: B:

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia meglio descritte nel capitolo 7 che segue, si rilevano difformità tra stato autorizzato e stato dei luoghi nello specifico:

- opere di diversa distruzione interna al piano primo, realizzazione di servizi igienici e soletta non autorizzati.

NOTA: Si precisa inoltre che i fabbricati hanno destinazione "rurale" in quanto realizzati in capo ad imprenditore agricolo. Per tale ragione, qualora il futuro acquirente non fosse imprenditore agricolo, dovranno essere versati al Comune gli oneri di urbanizzazione e C.C. dovuti con relativa pratica edilizia.

Durante l'indagine effettuata, non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, o idrico.

In conclusione:

A giudizio dello scrivente per legittimare la situazione esistente è necessario presentare domanda di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 come modificato dal Decreto Legislativo 27.12.2002, n. 301 e s.m.i. e/o (nel caso di vendita fallimentare previo decreto di trasferimento) domanda di Condonò ai sensi dell'art. 32 della L. 30 settembre 2003, n. 269 convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e s.m.i.

- adeguamenti sanatoria edilizia per mancata variante lavori 2007:	€ 8.000,00
- ripristino vano scala originario e/o regolarizzazione con costi notaio/ catasto:	€ 5.000,00
- oneri per cambio d'uso da rurale a civile I e II 6,04 euro/mc oltre costo	
Costruzione:	€ 10.000,00
- adeguamenti sanatoria edilizia per servizi igienici a 1P magazzino e/o ripristini:	€ 9.500,00
(iva e contributi cassa esclusi)	

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte di questo ausiliario 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 all'esperto, 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:

Corpo A:

- da segnalare diversa distribuzione interna al piano terra tra cui creazione di cabina armadio nella camera, eliminazione di pareti interne costituenti l'attuale soggiorno, presenza di scala interna e chiusura di alcune porte intere. Per quanto riguarda il piano sottotetto anche qui si rilevano difformità nella rappresentazione della distribuzione interna e serramenti esterni, con un maggiore superficie trasformata in abitazione rispetto alla attuale scheda catastale.
- **La variazione catastale dovrà essere prodotta prima dell'atto di trasferimento in quanto le modifiche di cui sopra possono incidere in modo significativo sulla rendita catastale.**

Corpo B:

- al piano primo si riscontra la presenza di un muro divisorio all'interno del locale ricovero ed un altro all'interno dei servizi igienici. Le difformità di cui sopra, nel contesto della attuale categoria catastale non incidono in modo significativo sull'attribuzione della rendita catastale.

Corpo C:

- non si segnalano difformità di rilievo.

Catasto Terreni

Non si rilevano difformità

Oneri catastali totali stimati:

(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)

€ 0,00

Catasto Fabbricati:

Oneri catastali totali stimati Corpo A:

spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)

€ 1.500,00

5) ALTRE INFORMAZIONI:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate
ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 0,00

Nb: Trattasi di unità immobiliare priva di regolamento di condominio

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari da oltre il ventennio:**

dal 6/12/2005

cf () proprietario per la quota di '1/1 a fronte di :

1. TRASCRIZIONE del 30/12/2005 - Registro Particolare 7003 Registro Generale 7996 Notaio BONANNO CARLO Repertorio 45294/16401 del 06/12/2005 COMPRAVENDITA E - Immobili siti in LAGNASCO (CN).

A favore Cognome _____ Nome _____ Nato il _____ a _____ Sesso _____
Codice fiscale _____ Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro _____ con sede in _____ Codice fiscale _____
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di

1/1

Beni:

Comune	catasto	foglio	n	sub	categoria	consist.	Indirizzo
Lagnasco	F	15	208	1	D/10		Via Coppe
Lagnasco	F	15	211	-	TERRENO	2100 mq	Via Coppe
Lagnasco	F	15	209	1	A/2	8 vani	Via Coppe

NOTA:

NELLA PRESENTE VENDITA SONO ALTRESI' COMPRESI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA IL PIANEROTTOLO AL PIANO RIALZATO, LA RAMPA DI SCALE DAL PIANO RIALZATO AI LOCALI DEL PIANO SOTTOTETTO DA VENDERE AI CONIUGI _____ E LA RAMPA DI SCALE IN PROSECUZIONE, PER ACCEDERE AI LOCALI DEL PIANO SOTTOTETTO VENDUTI ALLO STESSO SIGNOR _____ NELLA VENDITA DI CUI SOPRA E' PURE COMPRESA L'ACQUA IRRIGUA DI DOTAZIONE.CONDIZIONI PARTICOLARI LE PARTI CONVENGONO INOLTRE LE SEGUENTI CLAUSOLE ACCESSORIE AL PRESENTE ATTO, ALLE QUALI ATTRIBUISCONO, OVE DEL CASO, NATURA ED EFFICACIA REALE: 1) SARANNO EFFETTUATE, A SPESE COMUNI, SIA LE OPERE DI MANUTENZIONE ALLA CANNA FUMARIA ESISTENTE A SERVIZIO DELLA PROPRIETA' VENDUTA AL SIGNOR _____ SIA LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA CANNAFUMARIA A SERVIZIO DELLA PROPRIETA' VENDUTA AI CONIUGI _____ (FOGLIO 15 MAPPALE 209 SUB 2) . PER QUANTO RIGUARDA LA PRIMA CANNA FUMARIA SI DOVRA' INTERVENIRE MEDIANTE L'INSTALLAZIONE DI UN IDONEO TUBO IN MATERIALE INOX; LA REALIZZAZIONE DELL'ALTRA CANNA DOVRA' ESSERE EFFETTUATA IN MATERIALE INOX CON RIVESTIMENTO ESTERNO E RELATIVO CAMINO SFOCIANTE SUL TETTO; 2) I MURETTI DIVISORI FRA LA PROPRIETA' ACQUISTATA DAL SIGNOR _____ E QUELLA ACQUISTATA DAI CONIUGI _____ (MAPPALE 209 SUB 2 E 210 SUB 1)

VERRANNO REALIZZATI A CAVALIERE DEI CONFINI ESISTENTI; LA DIVISIONE DELLE TETTOIE APERTE SARA' COSTITUITA DA UN MANUFATTO IN MATERIALE "PIENO", SEMPRE POSTO A CAVALIERE DEL CONFINE ESISTENTE; 3) LE SPESE DI MANUTENZIONE DELLO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, CHE ATTRAVERSA LE PROPRIETA' E , SARANNO ACARICO DI CIASCUNA PARTE ACQUIRENTE PER IL RELATIVO TRATTO DI PROPRIETA' 4) IL PREESISTENTE POZZO ESISTENTE NELLA PROPRIETA' ORA VENDUTA AD RESTERA' IN PROPRIETA' ED USO ESCLUSIVO DEL SIGNOR STESSO; 5) LE OPERE DI MANUTENZIONE DEGLI ENTI CHE RESTANO IN COMUNIONE CON I SIGNORI SARANNO ESEGUITE SEMPRE A SPESE COMUNI FRA LEDUE PARTI ACQUIRENTI.

6.2 Precedenti proprietari (desunti da visura catastale):

- , cf () prop 1/1:
da Impianto meccanografico del 01/09/1977

Foglio 15 Particella 208 Subalterno 1 : COSTITUZIONE del 24/01/2005 Pratica n. CN0023476 in atti dal 24/01/2005 COSTITUZIONE (n. 285.1/2005)

Foglio 15 Particella 209 Subalterno 1: COSTITUZIONE del 24/01/2005 Pratica n. CN0023506 in atti dal 24/01/2005 COSTITUZIONE (n. 287.1/2005)

7) PRATICHE EDILIZIE:

In base alla ricerca svolta presso gli archivi comunali sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica: n. 25 del 1967** relativa alla Licenza edilizia per la costruzione di nuovo complesso rurale, da parte dell' ;
- **Pratica: D.I.A. 5/2006** (prot. n. 533 del 14-02-2006) per la realizzazione di manufatto di divisione del compendio immobiliare tra i signori ISAIA ;
- **Pratica: D.I.A. 25/2007** (prot. n. 4711 del 21-12-2007) relativa ad opere di riqualificazione di unità abitativa del signor .

8) DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel piano regolatore vigente:

Il P.R.G.C., approvato con D.C. nr. 26 del 04/11/2016 individua l'area in esame:

- "Zona E" Aree Agricole Produttive (art. 22);

Vincoli/limitazioni:

- P.S.F.F.: B
- P.A.I.: IIIA1 e aggiornamento aree allegabili del PGRA del T. Varaita: M

9) CONSISTENZA

Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Valore reale/potenziale (mq)
A	1	Cantine (p. S1)	sup.lorda reale	64,50	0,25	16,13
A	1	Residenziale (p. T)	sup.lorda reale	150,45	1,00	150,45
A	1	Balconi (p. T)	sup.lorda reale	29,68	0,33	9,79
A	1	Residenziale (p. I)	sup.lorda reale	59,22	1,00	59,22
A	1	Sottotetto (p. I)	sup.lorda reale	77,92	-	-

Sup. lorda reale 381,77 235,59

B	1	Tettoia (p. T)	sup.lorda reale	132,15	0,15	19,82
B	1	Magazzino (p. T)	sup.lorda reale	55,46	0,20	11,09
B	1	Ricovero (P. I)	sup.lorda reale	70,89	0,20	14,18
B	1	Servizi Igienigi (p. I)	sup.lorda reale	27,02	0,15	4,05
B	1	Tettoia/balcone (p. I)	sup.lorda reale	39,41	0,15	5,91

Sup. lorda reale 192,78 35,23

Corpo	Mapp.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Valore reale/potenziale (mq)
C	211	terreno	sup.lorda reale	2.100,00	1,00	2.100,00

Sup. lorda reale 2.100,00 2.100,00

N.B.: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco. La superficie indicata per i terreni è stata desunta dalle visure catastali, non sono state effettuate verifiche di riconfinamento, in quanto non espressamente richiesto nello svolgimento dell'incarico.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Relativamente al corpo A:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: cemento armato, condizioni: non rilevabile.
Strutture verticali:	materiale: pilastri in CA, condizioni: buoni.
Solai:	materiale: solai in latero-cemento, condizioni: buone.
Copertura:	materiale: solai in latero-cemento, condizioni: buone.
Scale:	materiale: soletta in C.A., condizioni: buone.
Scala interna:	materiale: metallo e vetro, condizioni: buone.
Balconi/porticati:	materiale: soletta in C.A., condizioni: discrete.

Relativamente al corpo B:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: cemento armato, condizioni: non rilevabile.
Strutture verticali:	materiale: pilastri in CA, condizioni: buoni.
Solai:	materiale: solai in latero-cemento, condizioni: buone.
Copertura:	materiale: solai in latero-cemento, condizioni: buone.
Scale:	materiale: soletta in C.A., condizioni: buone.
Balconi/porticati:	materiale: soletta in C.A., condizioni: discrete.

Corpo A:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	appartamento: tipologia: vetrata a doppio battente, materiale: PVC, doppio vetro, condizioni: buone, protezione: avvolgibili in materiale plastico/alluminio, condizioni: buone. cantina: materiale: ferro e vetro singolo, condizioni: scarse, protezione: assente.
Infissi interni:	appartamento: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato e vetro, condizioni: buone. Cantina: metallo, condizioni: discrete.
Manto di copertura:	tipologia: tegole o coppi, condizioni: non definibili
Pareti esterne:	materiale: doppia parete in laterizio intonacata, coibentazione: verosimilmente cassa vuota o mattoni farati, rivestimento: pietra, mattoni, idropittura, condizioni: buone.
Pavim. interna:	appartamento: materiale: piastrelle ceramiche, parquet, linoleum condizioni: buone. cantina: materiale: battuto in cls, condizioni: discrete.
Rivestimenti:	materiale: piastrelle ceramiche nel bagno, condizioni: buone.
Controsoffitto:	assenti.
Porta di ingresso:	tipologia: porta in legno blindata, condizioni: buone.
Impianti:	
Antenna TV:	presente, condizioni: non definibili.
Citofonico:	tipologia: audiocitofono, condizioni: buone, conformità: non definibile.

Gas:	presente bombolone non utilizzato, tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: tubi in acciaio, condizioni: buone, conformità: non definibile.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non definibile.
Fognatura:	recapito: fossa biologica, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non definibili, conformità: non definibile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: pozzo privato, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: buone, conformità: non definibile.
Antincendio:	assente
Telefonico:	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: non definibile.
Riscaldamento e ACS:	tipologia: radiatori a parete, alimentati da caldaia a pellet, per la produzione di acqua calda sanitaria sono presenti due boiler al piano interrato, condizioni: buone, conformità: non definibile. (In precedenza veniva utilizzato un bombolone a gas)
Antifurto:	tipologia: perimetrale sui serramenti, condizioni: non definibili.

Corpo B:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: vetrata fissa, vasistas, basculante, materiale: metallo, vetro singolo, condizioni: discrete, protezione: assente.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: metallo, condizioni: discrete.
Manto di copertura:	tipologia: tegole o coppi, condizioni: non definibili
Pareti esterne:	materiale: parete singola in laterizio a vista/intonacata, coibentazione: assente, rivestimento: mattoni a vista, condizioni: discrete.
Pavim. interna:	materiale: battuto in cls, piastrelle, condizioni: discrete.
Rivestimenti:	materiale: piastrelle ceramiche nel bagno, condizioni: buone.
Controsoffitto:	assenti.
Porta di ingresso:	tipologia: porta in metallo, condizioni: discrete.

Impianti:

Antenna TV:	assente.
Citofonico:	assente.
Gas:	presenti bombole, tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: tubi in acciaio, condizioni: buone, conformità: non definibile.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non definibile.
Fognatura:	recapito: fossa biologica, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non definibili, conformità: non definibile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: pozzo privato, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: buone, conformità: non definibile.
Antincendio:	assente
Telefonico:	assente.
Riscaldamento e ACS:	tipologia: stufe a legna, per la produzione di acqua calda sanitaria è presente caldaia a gas con bombole al piano primo, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Antifurto:	assente

Corpo C:

Terreno ad uso agricolo di forma regolare, pianeggiante, attualmente piantumato per la maggior parte ad Actinidia ed irrigabile con diritti irrigui, ed in parte a prato con sovrastante orto e mezzi agricoli abbandonati.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:**Corpo A:**

Nel complesso i locali si trovano in condizioni manutentive buone, con finiture di buona qualità. Da segnalare condizioni di macchie di umidità localizzate in corrispondenza della cucina, oltre infiltrazioni sottogronda lato nord.

I locali ad uso cantina si presentano in condizioni d'uso discrete.

Corpo B:

Nel complesso i locali si trovano in condizioni manutentive discrete, con finiture di scarsa qualità. Da segnalare condizioni di scarsa manutenzione al piano terra interno al magazzino.

Corpo C:

I terreni si trovano in condizioni di manutenzione scarsa, in parte a prato ed in parte a frutteto con presenza di materiali abbandonati.

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, 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, nello specifico, 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 del fabbricato e delle sue pertinenze.

Il metodo è stato applicato per determinare il valore di mercato dell'immobile, in quanto i valori di comparabili sono riscontrabili sul mercato immobiliare locale tramite ricerca su portali web, agenzie 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.

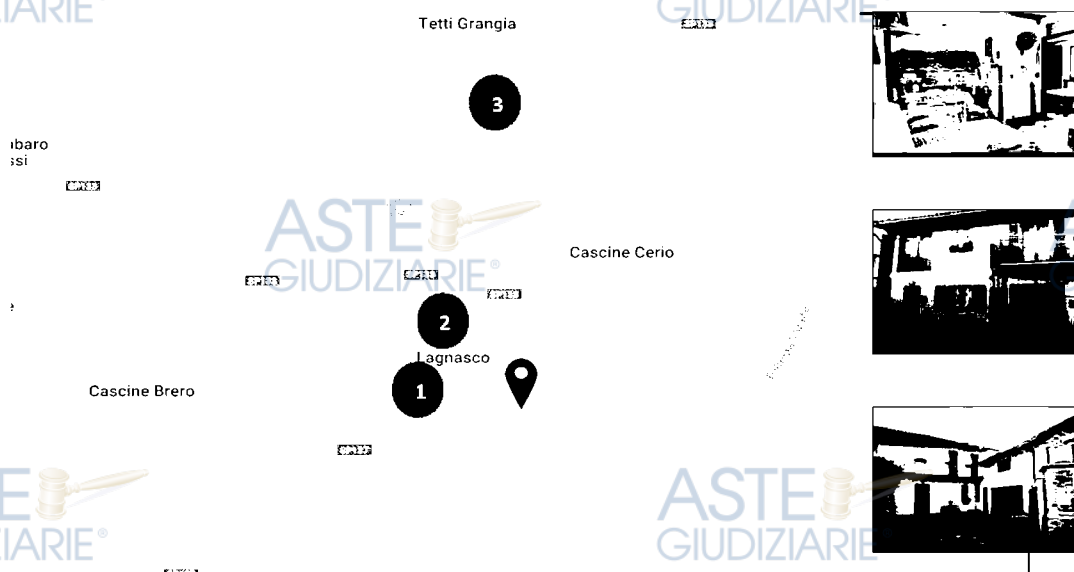
Per superficie lorda commerciale (valore reale/potenziale), si intende la superficie desunta da rilievi, con applicazione di abbattimenti contenuti nella misura del:

- 25% locali accessori
- 33% balcone
- 15/20% tettoie/deposito

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la città di Lagnasco in zona centro urbano fornisce indicazioni per un Valore di Mercato pari a:

- abitazioni civili, in stato d'uso normale, da 870 a 1.300 €/mq

ANALISI DEL MERCATO - 05.2025



	1	2	3
Comune	Lagnasco	Via Roma	Via Grangia
Posizione	Via Garibaldi 6	Piazza Vittorio Emanuele 16	Via Mondovì 97
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia
Tipo fabbricato	Abitazione	Abitazione	Abitazione
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Stato manutentivo	Discreto	Buono	Buono
Livello impiantistico	Adeguate	Buono	Buono
Livello di piano	T-1	T-1	T-1
Balconi	SI	SI	SI
Box auto	SI	SI	SI
Cantina	SI	SI	SI
Area esterna	SI	SI	SI

Superficie commerciale mq	155	95	158
Prezzo richiesto €	140.000,00	153.000,00	235.000,00
Prezzo richiesto €/mq	903,23	1.610,53	1.487,34

	1	2	3
Ubicazione	-10%	-10%	0%
Caratteristiche generali/Destinazione	5%	0%	0%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione primo periodo)	5%	-10%	-10%
Dimensioni	-10%	-10%	-10%
Accessori	0%	0%	0%
Piano	0%	0%	0%
Trattativa	-12%	-12%	-12%

AGGIUSTAMENTO	-22%	-42%	-32%
---------------	------	------	------

VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	705,00	934,00	1.010,00
------------------------------	--------	--------	----------

MEDIA euro/mq	883,00
che si arrotonda ad Euro	900,00

I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la razionalità del bene stesso.

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 verdi, 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 compendio in esame si esprime un giudizio di commerciabilità:

- Medio-basso: in quanto si tratta di beni, seppur in buone condizioni manutentive, posti in area agricola, con destinazione "rurale". Con problematiche e costi da sostenere per regolarizzare gli scambi tra vicini di casa, riguardanti il vano scala e la cantina.
- Il valore delle aree esterne è stato ricompreso all'interno del valore degli edifici.

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, **della tipologia di procedura in corso**, 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:

residenza	900,00	€/mq
-----------	--------	------

Per quanto riguarda il terreno in esame, alla luce della modesta superficie oggetto di vendita, si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. pari a:

C	terreno	11,82	€/mq
---	---------	-------	------

La valutazione si riferisce alla data del mese di Maggio 2025.

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:

a. Valutazione proprietà LOTTO Unico

LOTTO unico/Lagnasco

Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Valore reale/potenziale (mq)	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
A	1	Cantine (p. S1)	sup.lorda reale	64,50	0,25	16,13	900,00	14.512,50
A	1	Residenziale (p. T)	sup.lorda reale	150,45	1,00	150,45	900,00	135.405,00
A	1	Balconi (p. T)	sup.lorda reale	29,68	0,33	9,79	900,00	8.814,96
A	1	Residenziale (p. 1)	sup.lorda reale	59,22	1,00	59,22	900,00	53.298,00
A	1	Sottotetto (p. 1)	sup.lorda reale	77,92	-	-	900,00	-
Sup. lorda reale				381,77		235,59		€ 212.030,46

B	1	Tettoia (p. T)	sup.lorda reale	132,15	0,15	19,82	900,00	17.840,25
B	1	Magazzino (p. T)	sup.lorda reale	55,46	0,20	11,09	900,00	9.982,80
B	1	Ricovero (P. 1)	sup.lorda reale	70,89	0,20	14,18	900,00	12.760,20
B	1	Servizi Igienigi (p. 1)	sup.lorda reale	27,02	0,15	4,05	900,00	3.647,70
B	1	Tettoia/balcone (p. 1)	sup.lorda reale	39,41	0,15	5,91	900,00	5.320,35
Sup. lorda reale				192,78		35,23		€ 49.551,30

Corpo	Mapa	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Valore reale/potenziale (mq)	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
C	211	terreno	sup.lorda reale	2.100,00	1,00	2.100,00	11,82	24.822,00
Sup. lorda reale				2.100,00		2.100,00		€ 24.822,00

		Valore a Corpo	286.403,76
		Valore diritto e quota 1/1	286.403,76
		abbattimento	15%
			42.960,56
			1.500,00
			8.000,00
			5.000,00
			10.000,00
			9.500,00
		Base d'asta	209.443,20
		in arrotondamento	210.000,00

variazione catastale propedeutica per la vendita in esame
 adeguamenti sanatoria edilizia per mancata variante lavori 2007 (art 36 - 37 dm 380/01 smi)
 ripristino vano scala originario e/o regolarizzazione proprietà con costi notaio/ catasto
 oneri per cambio d'uso da rurale a civile I e II 6,04 euro/mc oltre costo costruzione
 adeguamenti sanatoria edilizia per servizi igienici a 1P magazzino e/o ripristini

11.4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Spese per adeguamenti edilizi/catastali e ripristini:	34.000,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, eventuali irregolarità edilizio/catastali non rilevate e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	42.960,56
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-



Prezzo base d'asta del lotto:



1) Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:

210.000,00

Che si arrotonda a

210.000,00

Euro duecentodiecimila,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, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, libera da vincoli, pesi ed ipoteche, con costi di adeguamento stato dei luoghi a carico di chi compra.

Sui beni 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 o integrazioni alla presente.

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa catastale
- 4 - visure catastali
- 5 - schede catastali

Distinti saluti

Savigliano li 09/12/2025

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo

