

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA - [REDACTED]

---

IMMOBILI IN COMUNE DI CHIUSA DI PESIO (CN)

Perizia dell'Esperto Geom. Garavagno Livio, nella procedura di Liquidazione Controllata della debitrice  
[REDACTED]

Liquidatore: *Dr. Massimo GRAMONDI* [REDACTED]

Creditori:

[REDACTED]

[REDACTED]

*MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEI BENI DI* [REDACTED]

Debitori:

[REDACTED]

[REDACTED]

## INCARICO

---

Il sottoscritto Geom. Garavagno Livio, con studio in [REDACTED]  
[REDACTED] in data 08/06/2021 veniva incaricato dall'Organismo di Composizione della Crisi di procedere alla stima degli immobili di proprietà della Signora [REDACTED] e del coniuge Signor [REDACTED] oggetto di procedimento di Liquidazione Controllata del sovraindebitato presso il Tribunale di Cuneo.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Chiusa di Pesio (CN) - Frazione Vigna n. 1, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chiusa di Pesio (CN) - Frazione Vigna n. 1
- **Bene N° 3** [REDACTED]
- **Bene N° 4** [REDACTED]

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Chiusa di Pesio (CN) - Frazione Vigna n. 1, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chiusa di Pesio (CN) - Frazione Vigna n. 1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1, PIANO T**

---

Fabbricato agricolo ad uso agriturismo ad un piano fuori terra ubicato in Frazione Vigna n. 1 - Località Piampossardo Sottano, distinto al Catasto Terreni al F. 31 particella n. 194 (n. 194 sub 1 al Catasto dei Fabbricati).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1**

---

Terreno agricolo di m2. 2.792 circostante al fabbricato ad uso agriturismo di cui al n. 194 sub 1 dello stesso Lotto 1.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di stima, appartiene ai seguenti proprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1**

---

L'immobile oggetto di stima, appartiene ai seguenti proprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1, PIANO T**

---

L'immobile è circondato a quattro lati dall'appezzamento di terreno distinto al F. 31 particella n. 197.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1**

---

Il terreno confina:

- a Nord con il rio affluente del Torrente Pesio e particella n. 88 del F. 31;
- a Sud con la particella n. 198 del F. 31;
- a Est con il rio affluente del Torrente Pesio;
- a Ovest con la particella n. 88 del F. 31.

## **CONSISTENZA**

---

### **BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1, PIANO T**

---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Fabbricato agricolo	67,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Fabbricato agricolo ad uso agriturismo.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2792,00 mq	2792,00 mq	1,00	2792,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2792,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2792,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	194	1		D10				492 €	T		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
31	194				Ente Urbano		78 mq				

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	197				Seminativo arborato	4	002792 mq	2,31 €	7,21 €	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1, PIANO T**

Il fabbricato si trova in buono stato conservativo, con necessità di lievi interventi di manutenzione ordinaria.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1**

Il terreno si trova in buono stato conservativo.

Parte del terreno è stato occupato da una struttura metallica ad uso tettoia aperta, eretta in aderenza al fabbricato ad uso agriturismo distinto con il n. 194 sub 1 del f. 31; parte del terreno in oggetto, nella zona antistante l'ingresso dell'agriturismo, è attualmente occupato da arnie per la produzione di miele di proprietà di terzi.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1, PIANO T**

Fondazioni: Cemento armato in opera (in buono stato). Esposizione (dell' U.I.U.): libera su quattro lati, con facciata principale esposta a Est. Altezza interna media utile: 3,80 metri. Str. verticali: muratura portante in laterizio, murature di tamponamento in laterizio (in buono stato). Solai: tetto a vista in legno (in buono stato). Copertura: a falde in legno (in buono stato). Manto di copertura: tegole di cemento (in buono stato). Pareti esterne: intonacate e tinteggiate (in buono stato, isolate). Pareti interne: in mattoni forati, intonacate e tinteggiate (in buono stato). Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura; Infissi interni: porte interne in legno; Infissi esterni: in PVC (in buono stato); Impianti tecnologici: impianto elettrico (a norma ed in buono stato); impianto termico: caldaia a gas GPL.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1,  
PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato dalla debitrice [REDACTED]

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1**

---

L'immobile risulta libero

Non risultano contratti di locazione agraria del terreno.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1,  
PIANO T**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1990 al 06/10/2004	[REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio [REDACTED]	09/08/1990	56031	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 06/10/2004 al 04/06/2014	[REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	04/06/2014			44806	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/06/2014 al 30/09/2021	[REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio [REDACTED]	04/06/2014	53302		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'unità immobiliare urbana distinta al n. 194 sub 1 del F. 31 è stata costituita in data 19/05/2014 in capo alla proprietà [REDACTED] a seguito di tipo mappale che ha variato la particella originaria n. 143, a sua volta derivante da tipo di frazionamento della particella n. 119 del F. 31.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1990 al 06/10/2004	[REDACTED] proprietaria per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio [REDACTED]	09/08/1990	56031	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 06/10/2004 al 04/06/2014	[REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio [REDACTED]	06/10/2004	44806	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 04/06/2014 al 30/09/2021	[REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio [REDACTED]	04/06/2014			53302	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 27/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Cuneo il 19/12/2011  
 Reg. gen. 13292 - Reg. part. 1687  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 220.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 110.000,00  
 Spese: € 110.000,00  
 Percentuale interessi: 4,80 %  
 Rogante: [REDACTED]  
 Data: 06/12/2011  
 N° repertorio: 51436  
 N° raccolta: 17922  
 Note: Si precisa che la formalità originaria comprende altre unità negoziali non oggetto della presente stima e pertanto con il decreto di trasferimento la formalità dovrà essere oggetto di restrizione di beni.
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Cuneo il 12/06/2014  
 Reg. gen. 4948 - Reg. part. 554  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 260.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 130.000,00  
 Spese: € 130.000,00  
 Percentuale interessi: 5,00 %  
 Rogante: C [REDACTED]  
 Data: 04/06/2014  
 N° repertorio: 53303  
 N° raccolta: 19435  
 Note: L'ipoteca relativa all'immobile n. 197 è iscritta contro [REDACTED] per la quota di 1/1. La nota comprende altri immobili distinti al n. 189 sub 1 e n. 189 (ente urbano) con ipoteca iscritta contro [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2.

### **Trascrizioni**

- Verbale di Pignoramento Immobili**  
 Trascritto a Cuneo il 16/07/2019  
 Reg. gen. 6917 - Reg. part. 5454  
 Quota: 1/1  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: La nota comprende altri beni immobili non oggetto della presente stima.
- DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**  
 Trascritto a Cuneo il 05/01/2021



e [REDACTED] per 1/2. La nota comprende altri immobili con ipoteca iscritta contro [REDACTED] per 1/1.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Cuneo il 16/07/2019

Reg. gen. 6917 - Reg. part. 5454

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: La nota comprende altri beni immobili non oggetto della presente stima.

- **DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

Trascritto a Cuneo il 05/01/2021

Reg. gen. 56 - Reg. part. 42

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEI BENI DI [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Relativamente alla particella n. 189 sub 1 (e 189 ente urbano) contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1, PIANO T**

---

Il fabbricato è inserito nel vigente P.R.G.C. del Comune di Chiusa di Pesio in zona "H - Aree produttive agricole", normate dall'Art. 28 delle N.d.A. e ricade in ambito di vincolo paesaggistico.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1**

---

Il terreno agricolo è inserito nel vigente P.R.G.C. del Comune di Chiusa di Pesio in zona "H - Aree produttive agricole", normate dall'Art. 28 delle N.d.A. e ricade in ambito di vincolo paesaggistico.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1, PIANO T**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato edificato mediante un intervento di ristrutturazione edilizia totale dell' originario edificio rurale, a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 229/2008 del 04/06/2009 per l'esecuzione di lavori di recupero di fabbricato dismesso ed ampliamento per realizzazione di agriturismo e collocazione di aree di pernottamento per i camper e staccionata di protezione in legno (con contestuale rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n. 229/2008 del 04/06/2009 - Autorizzazione allo scarico n. 229/2008/SP del 04/06/2009) - Autorizzazione ai sensi della L.R. 9 agosto 1989 n. 45 per interventi in terreni sottoposti al vincolo per scopi idrogeologici;
- Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. n. 182/2009 prot. n. 9286 del 30/10/2009 di Variante al P.C. n. 229/2008 (con contestuale rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n. 182/2009 del 19/11/2009);
- Richiesta di Certificato di Agibilità prot. n. 9966 del 23/11/2009 per l'esecuzione di lavori di recupero di fabbricato dismesso ed ampliamento per realizzazione di agriturismo e collocazione di aree di pernottamento per i camper e staccionata di protezione in legno;
- Comunicazione dell'Inizio dei lavori per intervento di Attività Edilizia Libera - C.I.L. n. 89/2014 del 12/05/2014 per la realizzazione di struttura temporanea al servizio attività agricola;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA n. 30/2017 del 21/02/2017 per cambio di destinazione d'uso senza opere (da locale "sala da pranzo" a locale "vendita e degustazione);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA n. 39/2017 del 23/03/2017 di Variante alla SCIA n. 30/2017 per cambio di destinazione d'uso senza opere (da locale "sala da pranzo" a locale "sala da pranzo e vendita);

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata, ad eccezione della struttura metallica ad uso tettoia aperta, attualmente presente all'esterno ed in adiacenza al fabbricato ad uso agriturismo, a suo tempo autorizzata con la citata CILA n. 89/2014 quale struttura temporanea al servizio dell'attività agricola, da rimuoversi al cessare della necessità e comunque entro il termine non superiore a 90 giorni (cioè entro il 10/08/2014).  
Tale tettoia risulta pertanto non più autorizzata e da rimuovere.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1**

---

Sul terreno è stata edificata una struttura metallica ad uso di tettoia aperta, a suo tempo autorizzata temporaneamente e già indicata nelle note relative alla regolarità edilizia del fabbricato ad uso agriturismo.

Essendo decaduta l'autorizzazione temporanea in data 10/058/2014, la struttura dovrà essere rimossa.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La valutazione degli immobili in oggetto, finalizzata alla ricerca del più probabile valore dei beni, si dovrebbe basare sulla ricerca del valore venale di beni consimili con riferimento alle quotazioni attuali correnti nell'ambito della zona di appartenenza degli stessi, mediante il metodo di stima comparativa monoparametrica. L'applicazione del cosiddetto Market Comparison Approach (MCA), basato su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e degli immobili oggetto di stima, a parere dello scrivente, non trova facile applicazione nel caso specifico, in quanto non si sono individuati dati di mercato attendibili inerenti immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, nel Comune di Chiusa di Pesio. Non si sono rilevati ulteriori dati oggettivi di scambi o compravendite avvenuti recentemente (uno - due anni) tali da consentire un riscontro attendibile dei prezzi di mercato, se non con riferimento in via residuale ai cosiddetti "asking price" o "prezzi di offerta", con tutte le riserve che comporta l'affidamento a dati di questo tipo. Nel caso specifico, si tratta di strutture a destinazione di agriturismo di nuova costruzione, di relativa recente edificazione, che tuttavia rivestono un certo interesse commerciale. L'immobile in corso di costruzione può anch'esso rivestire un certo interesse commerciale. Il valore medio di mercato è stato pertanto attribuito dallo scrivente sulla base di una sintesi estimativa basata sull'analisi dei costi di costruzione medi applicati nella zona per immobili simili a quelli oggetto di stima, sulla scorta di ulteriori dati del mercato immobiliare effettuate con riferimento ad immobili collocati nella medesima zona urbanistica, edificati nella stessa epoca degli immobili in oggetto e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Tali dati, relativi al valore medio di mercato, sono stati ricavati nella zona mediante sondaggio diretto presso imprese costruttrici, professionisti ed agenzie immobiliari, ed altresì ulteriormente confrontati con i dati statistici ricavabili dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per la Provincia di Cuneo - Comune di Chiusa di Pesio e dai dati riscontrabili nei borsini immobiliari pubblicati in rete. La valutazione è basata sullo stato attuale degli immobili, tenendo conto della loro vetustà, fruibilità, del loro stato di manutenzione, dell'effettiva consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre all'incidenza di eventuali irregolarità edilizie da sanare. La superficie delle unità immobiliari è calcolata secondo gli usi locali e cioè compresi i muri perimetrali esterni per l'intero spessore o per metà spessore se in comunione e, se presenti, un quarto dei balconi (25%), un quinto di cantine e solai (20%), oltre al 10% delle eventuali aree verdi o aree ad altra destinazione di uso esclusivo. Le superfici dei locali sono desunte dalle planimetrie catastali, confrontate e verificate con lo stato attuale degli immobili. Le eventuali aree urbane e le aree libere ad esse assimilabili vengono calcolate per l'intera superficie. La valutazione deve comunque intendersi a corpo e non a misura.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Chiusa di Pesio (CN) - Frazione Vigna n. 1, piano T  
Fabbricato agricolo ad uso agriturismo ad un piano fuori terra ubicato in Frazione Vigna n. 1 - Località Piampossardo Sottano, distinto al Catasto Terreni al F. 31 particella n. 194 (n. 194 sub 1 al Catasto dei Fabbricati).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 194, Sub. 1, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 194, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 101.400,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chiusa di Pesio (CN) - Frazione Vigna n. 1  
Terreno agricolo di mq. 2.792 circostante al fabbricato ad uso agriturismo di cui al n. 194 sub 1 dello stesso Lotto 1.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 197, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.116,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Agriturismo Chiusa di Pesio (CN) - Frazione Vigna n. 1, piano T	78,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 101.400,00	100,00%	€ 101.400,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Chiusa di Pesio (CN) - Frazione Vigna n. 1	2792,00 mq	0,40 €/mq	€ 1.116,80	100,00%	€ 1.116,80
				Valore di stima:	€ 102.516,80

Valore di stima: € 102.516,80

**Valore finale di stima: € 102.516,80**

Arrotondato per difetto a **€ 102.500,00**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Beinette, li 25/01/2022

Il tecnico

Geom. Garavagno Livio



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular purple stamp. The stamp contains the text "ORDINE DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI" around the top and "LIVORNO" at the bottom. A black square redaction covers the center of the stamp.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Chiusa di Pesio (CN) - Frazione Vigna n. 1, piano T  
Fabbricato agricolo ad uso agriturismo ad un piano fuori terra ubicato in Frazione Vigna n. 1 - Località Piampossardo Sottano, distinto al Catasto Terreni al F. 31 particella n. 194 (n. 194 sub 1 al Catasto dei Fabbricati).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 194, Sub. 1, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 194, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito nel vigente P.R.G.C. del Comune di Chiusa di Pesio in zona "H - Aree produttive agricole", normate dall'Art. 28 delle N.d.A. e ricade in ambito di vincolo paesaggistico.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chiusa di Pesio (CN) - Frazione Vigna n. 1  
Terreno agricolo di m2. 2.792 circostante al fabbricato ad uso agriturismo di cui al n. 194 sub 1 dello stesso Lotto 1.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 197, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno agricolo è inserito nel vigente P.R.G.C. del Comune di Chiusa di Pesio in zona "H - Aree produttive agricole", normate dall'Art. 28 delle N.d.A. e ricade in ambito di vincolo paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 102.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2021 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.500,00**

---

<b>Bene N° 1 - Agriturismo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiusa di Pesio (CN) - Frazione Vigna n. 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Agriturismo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 194, Sub. 1, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 194, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	78,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato si trova in buono stato conservativo, con necessità di lievi interventi di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato agricolo ad uso agriturismo ad un piano fuori terra ubicato in Frazione Vigna n. 1 - Località Piampossardo Sottano, distinto al Catasto Terreni al F. 31 particella n. 194 (n. 194 sub 1 al Catasto dei Fabbricati).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla debitrice ██████████		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiusa di Pesio (CN) - Frazione Vigna n. 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 197, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	2792,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno si trova in buono stato conservativo. Parte del terreno è stato occupato da una struttura metallica ad uso tettoia aperta, eretta in aderenza al fabbricato ad uso agriturismo distinto con il n. 194 sub 1 del f. 31; parte del terreno in oggetto, nella zona antistante l'ingresso dell'agriturismo, è attualmente occupato da arnie per la produzione di miele di proprietà di terzi.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo di m2. 2.792 circostante al fabbricato ad uso agriturismo di cui al n. 194 sub 1 dello stesso Lotto 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Cuneo il 19/12/2011  
Reg. gen. 13292 - Reg. part. 1687  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Spese: € 110.000,00  
Percentuale interessi: 4,80 %  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 06/12/2011  
N° repertorio: 51436  
N° raccolta: 17922  
Note: Si precisa che la formalità originaria comprende altre unità negoziali non oggetto della presente stima e pertanto con il decreto di trasferimento la formalità dovrà essere oggetto di restrizione di beni.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cuneo il 12/06/2014  
Reg. gen. 4948 - Reg. part. 554  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Spese: € 130.000,00  
Percentuale interessi: 5,00 %  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 04/06/2014  
N° repertorio: 53303  
N° raccolta: 19435  
Note: L'ipoteca relativa all'immobile n. 197 è iscritta contro [REDACTED] per la quota di 1/1. La nota comprende altri immobili distinti al n. 189 sub 1 e n. 189 (ente urbano) con ipoteca iscritta contro [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2.

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Cuneo il 16/07/2019

Reg. gen. 6917 - Reg. part. 5454

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: La nota comprende altri beni immobili non oggetto della presente stima.

- **DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

Trascritto a Cuneo il 05/01/2021

Reg. gen. 56 - Reg. part. 42

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEI BENI DI [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIUSA DI PESIO (CN) - FRAZIONE VIGNA N. 1**

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Cuneo il 19/12/2011

Reg. gen. 13292 - Reg. part. 1687

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Spese: € 110.000,00

Percentuale interessi: 4,80 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 06/12/2011

N° repertorio: 51436

N° raccolta: 17922

Note: La nota comprende altri beni immobili non oggetto della presente stima.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cuneo il 12/06/2014

Reg. gen. 4948 - Reg. part. 554

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Spese: € 130.000,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 04/06/2014

N° repertorio: 53303

N° raccolta: 19435

Note: L'ipoteca relativa all'immobile n. 189 sub 1 è iscritta contro [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2. La nota comprende altri immobili con ipoteca iscritta contro [REDACTED] per 1/1.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Cuneo il 16/07/2019

Reg. gen. 6917 - Reg. part. 5454

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: La nota comprende altri beni immobili non oggetto della presente stima.

- **DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

Trascritto a Cuneo il 05/01/2021

Reg. gen. 56 - Reg. part. 42

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEI BENI DI [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Relativamente alla particella n. 189 sub 1 (e 189 ente urbano) contro [REDACTED] per la quota di 1/2.