

AV. TO 4

**TRIBUNALE CIVILE DI ALESSANDRIA**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 24/2025**

**Dichiarata dal Tribunale di Alessandria con sentenza**

**n. 65/2025 del 25/09/2025**

Nei Confronti di:

\*\*\* \*\*

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO n. 1**

**Abitazione sita in:**

Via Malanotte n. 66/a – Loc. Prato Nevoso - 12083 – Frabosa Sottana (CN)

Fg. 29 – Mapp. 281 – Sub. 15

Il sottoscritto Geom. VERONESE Gian Franco, residente a Tortona Via F.lli Pepe n. 4, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Alessandria al n. 2181, essendo stato nominato, in qualità di perito estimatore incaricato dal curatore fallimentare Dott.sa MORETTI Laura (*come da incarico ricevuto con istanza n. 001 del 07/10/2025*), di procedere alla stima del valore di vendita relativo agli immobili facenti parte della Liquidazione controllata n. 24/2025 - Dichiarata dal Tribunale di Alessandria con sentenza n. 65/2025 del 25/09/2025 nei confronti del Sig. \_\_\_\_\_ vista la consistenza e l'ubicazione del'unità immobiliare oggetto di perizia si ritiene che possono essere formato un solo lotto vendibili singolarmente.

La seguente Relazione si riferisce all'immobile facente parte della LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 24/2025 - ed ubicato in Comune di Frabosa Sottana, Via Malanotte n. 66/a - Loc. Prato Nevoso, identificato al NCEU al Fg 29 - Mapp. 281 - Sub. 15

**Identificazione sommaria del bene e stato di fatto dei luoghi  
comprensiva dei confinanti**

Il bene oggetto di perizia è situato in un complesso condominiale denominato "RODODENDRI EST" al piano terra e primo di una porzione di edificio.

L'alloggio si compone di ingresso da porticato chiuso (*con scala in legno di accesso al soppalco*) a cui si accede alla zona giorno composta da unico locale compreso angolo cottura e soggiorno e con accesso all'ampio balcone, bagno, una camera da letto matrimoniale, una scaletta di accesso al primo piano il quale

attualmente ha destinazione di locale di deposito. Nella zona giorno è presente una stufa a legna con scarico a tetto. A corredo di detta unità immobiliare è presente altresì una piccola porzione di sedime esclusivo in parte a verde privato ed in parte occupato dalla strada di accesso anche ad altre U.I. .

Tale immobile è situato in area residenziale nella zona Est del concentrico dell'abitato della località Prato Nevoso in posizione panoramica ma distante dagli impianti da Sci e relativi impianti di risalita e più precisamente in Via Malanotte n. 66/a.

Le coerenze dell'unità immobiliare, procedendo in senso orario rispetto all'ingresso situato a Nord/Est da cui si accede dalla stradina interna del complesso condominiale, sono: a Sud/Est e Sud/Ovest con aree libere a verde (*in parte di pertinenza ed in parte comuni*) ed infine a Nord/Ovest in aderenza con altra U.I..

Alla data del sopralluogo (20/11/2025) i locali si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

I Locali sono dotati di impianto elettrico, idrico, riscaldamento ed acqua calda autonomo. La pavimentazione è in legno nella zona giorno e notte come pure le relative pareti verticali, i serramenti esterni sono in Legno dotati di vetro doppio.

Il primo piano è anch'esso totalmente con finitura in legno.

Le finiture interne ed esterne essendo in legno / pietra sono tipiche dei luoghi di montagna.

**Situazione Catastale**

Attualmente, (*Vedasi Visura catastale storica del 23/03/2026*), l'immobile risulta così censito:

Censito al N.C.E.U. al Fg. n. 29 Mapp. 281 Sub 15 – Zona Cens. - - -  
- Micro zona - - - del Comune di Frabosa Sottana con Categoria A/7 di classe 1,  
una consistenza di 4,0 Vani, superficie catastale totale di 67 Mq e rendita pari a  
€ 309,87 intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
con la quota di proprietà per l'intero 1/1.

Precedentemente, si sono verificate le seguenti significative variazioni:

In data 27/09/2011 a seguito di atto del 27/09/2011, pubblico ufficiale  
PITINO Vincenzo con sede in Carrù (CN), repertorio n. 12.026 –  
“Compravendita” nota presentata con modello unico n. 6059.1/2011 Reparto PI  
di Mondovì in atti dal 04/10/2011, veniva acquistato dall'attuale proprietario con  
la quota di 1/2 e per l'altra quota alla Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

In data 06/07/2015 a seguito di atto del 06/07/2015, pubblico ufficiale  
RISSO Luca con sede in Genova (GE), repertorio n. 926 – “Compravendita” nota  
presentata con modello unico n. 3425.1/2015 Reparto PI di Mondovì in atti dal  
10/07/2015, veniva acquistata anche l'altra metà del bene dall'attuale proprietario.

Analizzata l'attuale planimetria catastale depositata in banca dati  
dell'Agenzia delle Entrate in data 15/09/2011 prot. n. CN0384487 ed a seguito del  
sopralluogo effettuato in data 20/11/2025 presso gli immobile su indicato si  
rilevano difformità rispetto alla planimetria depositata (*assenza di  
rappresentazione in planimetria dell'attuale primo piano a destinazione locale di*

*deposito e relativa scala di accesso ed assenza altresì della rappresentazione della chiusura del porticato antistante l'ingresso con relativo soppalco e scala di accesso).*

Pertanto visto quanto su esposto **NON** si ha la corrispondenza catastale dell'immobile.

### **Stato di possesso del bene**

In seguito alla richiesta a mezzo PEC dell'esistenza di eventuali contratti d'affitto per entrambe le U.I., protocollata al n. 0203231 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cuneo in data 05/11/2025, la stessa rispondeva sempre a mezzo PEC in data 05/11/2025 con protocollo n. 0203443, che non risultano contratti di locazione attualmente in essere.

Infine si specifica che alla data del sopralluogo (20/11/2025) gli immobili sono abitati ed occupati dal proprietario.

### **Situazione Ipotecaria**

A seguito di ispezione ipotecaria eseguita in data 23/03/2026 presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Cuneo Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì sono risultate le seguenti formalità, a partire dal 29/10/1997:

**Fg. 29 – Mapp. 281 – Sub. 15**

**TRASCRIZIONE** del 04/10/2011 - Registro Particolare 6059 Registro Generale 7870 Pubblico ufficiale PITINO VINCENZO • Repertorio 12026/7545 DEL 27/09/2011 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

TRASCRIZIONE del 10/07/2015 - Registro Particolare 3425 Registro Generale 4233 Pubblico ufficiale RISSO LUCA Repertorio 926/760 del 06/07/2015 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

ISCRIZIONE del 10/07/2015 - Registro Particolare 436 Registro Generale 4234 Pubblico ufficiale RISSO LUCA Repertorio 927/761 del 06/07/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

TRASCRIZIONE del 21/10/2025 - Registro Particolare 6415 Registro Generale 7686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 24/2025 del 25/09/2025 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

#### Inquadramento urbanistico

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frabosa Sottana in data 20/11/2025 vengono rilevati i seguenti provvedimenti edilizi inerenti i fabbricati in oggetto ed in particolare:

- Permesso di Costruire n. 706 del 27/09/2010 per “Lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato a civile abitazione”;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 0003044 del 10/09/2011 per “Variante al P.diC. n. 706/2009”;
- Licenza di abitabilità del 03/10/2011;
- Permesso di Costruire n. 1061 del 21/07/2018 per “Lavori di chiusura porticato per realizzazione locale di deposito”.

Analizzata la documentazione urbanistico/edilizia correttamente depositata, rilasciata e fornitami, *(salvo eventuali altre pratiche non trovate/fornitami)* ed a seguito del sopralluogo presso l'immobile in oggetto effettuato in data 20/11/2025, si sono rilevate delle difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato in quanto sugli elaborati tecnici non è presente la rappresentazione in planimetria dell'attuale scala di accesso al primo piano ed assenza altresì della rappresentazione del soppalco con scala di accesso ubicato nel ex porticato.

Pertanto NON si ha la conformità edilizia .

#### **Imposta dovuta in caso di vendita**

Per quanto concerne gli immobili precedentemente descritti, in caso di vendita l'imposta dovuta NON è soggetta ad IVA di legge in quanto tali immobili sono stati acquistati da persona fisica ma è dovuta l'imposta di registro.

#### **Situazione condominiale**

La presente Unità immobiliare è facente parte del complesso Condominiale "RODODENDRI EST" sito in Via Malanotte 60 – 90 Loc. Prato Nevoso del Comune di Frabosa Sottana (CN) in particolare censito all'Unità 14/A2 – Edificio D8 –dell'anagrafe condominiale.

Ad oggi (24/03/2026) come comunicatomi dal relativo studio di amministrazione (tale alloggio ha un debito di € 2.060,42 a fronte di un totale di 2.426,18 annui inerenti al preventivo dell'attuale gestione ordinaria 2025/2026.

**Valutazione del bene**

Per la determinazione del valore dell'immobile descritto in codesta relazione si tiene conto della destinazione, delle caratteristiche, dello stato di conservazione e dell'ubicazione, del confronto con altri immobili con caratteristiche simili in vendita nelle vicinanze, reperiti su siti di agenzie immobiliari o da operatori del settore e della comparazione altresì dei valori deducibili dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso riferiti al 2° semestre 2025 - Zona Suburbana / Prato Nevoso -Artesina – Codice Zona: E1 (*tenendo conto della superficie catastale*), visto quanto precedentemente esposto si può valutare l'intero immobile, alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato il 20/11/2025, come segue:

- Range di valori per immobili simili in zona €/Mq 1.000,00/ 1.500,00;
- Quotazione OMI – Abitazioni civili: €/Mq 1.100,00 / 1.650,00

Pertanto come valore finale dell'immobile oggetto di stima si può adottare un valore a Mq. pari ad €/Mq 1.300,00 per cui il valore del LOTTO n. 1 è pari a:

Mq 67,00 (*ricavato dalla visura catastale*) x €/Mq 1.300,00 = € 87.100,00

(*valore catastale deducibile dalle rendite presente in visura € 309,87 x 126 = € 39.043,62*)

A cui sono da sottrarre gli ipotetici costi inerenti alle pratiche edilizie e catastali per la regolarizzazione del fabbricato:

- Onorario professionale per redazione sanatoria edilizia: € 2.500,00;
- Onorario professionale per redazione idoneità statica: € 1.800,00;
- Sanzione per Comune: € 1.032,00;

- Diritti di segreteria: € 50,00
- Onorario professionale per redazione pratica catastale: € 500,00
- Diritti di segreteria per pratica catastale: € 70,00

Pertanto come valore finale del **Lotto n. 1** si ha:

€ 87.100,00 – 2.500,00 – 1.800,00 – 1.032,00 – 50,00 – 500,00 – 70,00

= € 81.148,00

Arrotondato a € 81.000,00

Tale importo si riferisce al valore complessivo dell'intera proprietà (100%)

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto

Tortona li 26 Marzo 2026



ASTE  
GIUDIZIARIE® **Allegati**

Alla presente relazione si allegano i seguenti documenti:



- a) Estratto di Mappa catastale;
- b) Documentazione fotografica;
- c) Visura catastale storica del 23/03/2026;
- d) Ispezione ipotecaria inerente il fabbricato in oggetto del 23/03/2026;
- e) Planimetria catastale;
- f) PEC del 05/11/2025 dell' A.d.E. in merito ai contratti di locazione;
- g) Pratiche edilizie;
- h) Quotazioni OMI del 2° Semestre 2025;
- i) Situazione condominiale.



**ISTANZA N. 001  
07/10/2025**

Descrizione:

**Istanza nomina Geom. Veronese per aggiornemnto perizia**

Procedura:

**24/2025**

Tipologia Procedura:

**Liquidazione controllata**

Giudice Delegato:

**Dott. Michele Delli Paoli**

Liquidatore:

**Dott.ssa Laura Moretti**





- Fg 1, mappale 391, subalterno 8, cat. A/2, classe 4, 6 vani, 132 metri quadri, rendita euro 573,27, località Pianomoglia n. 27, piano T, comune di Tagliolo Monferrato (AL) per la quota del 100%, con pieno diritto di abitazione a favore di un terzo Sig. Piana Ivo nato nel 1944.
- Fg 1, mappale 391, subalterno 9, cat. A/2, classe 4, 6 vani, 130 metri quadri, rendita euro 573,27, Località Pianomoglia n. 27, piano 1, comune di Tagliolo Monferrato (AL) per la quota del 100%, con pieno diritto di abitazione a favore di un terzo Ivo nato nel 1944.

#### FRABOSA SOTTANA (CN)

- Fg 29, mappale 281, subalterno 15, cat. A/7, classe 1, 4 vani, 67 metri quadri, rendita euro 309,87, Via Malanotte n. 60, piano 1, comune di Frabosa Sottana (CN) per la quota del 100%.
- Per quanto concerne i beni siti in Tagliolo Monferrato, si richiede la nomina del Geom. Veronese per un aggiornamento di una perizia già esistente (ALL.TO N. 1) e redatta in data 16.10.2024;
- Per quanto concerne i beni siti in Frabosa Sottana, si rende necessaria la nomina dello stesso, affinché si effettui una ricognizione dei beni, mediante un accesso in loco alla quale parteciperà la sottoscritta e, successivamente, affinché rediga una perizia dell'immobile.
- Per i beni di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ Geom. Veronese procederà anche alla verifica della conformità edilizia, urbanistica e catastale e con tutte le operazioni necessarie ai fini della redazione del futuro rogito notarile.
- Il liquidatore ha acquisito la disponibilità del Geom. Gian Franco Veronese, con studio in Tortona via Fratelli Pepe 4, nato a Tortona il 20/03/1978 CF: VRNGFR78C20L304N (TEL: 0131 806544 FAX 0131 807791) e mail: verogian78@gmail.com, posta elettronica certificata : gian.franco.veronese@geopec.it, che ha manifestato la propria disponibilità ad effettuare tale perizia, accettando che il pagamento avvenga secondo le disponibilità ed i tempi della procedura.

#### Recapiti Curatore:

Dott.ssa Laura Moretti, con studio in Tortona Via L. Valenziano 3, tel. 0131/861342 fax 0131 863801 e-mail: laura.moretti@studiocaniggia.it, posta elettronica certificata: laura.moretti@pec.net

Con osservanza

Tortona, li 07.10.2025

Liquidazione Controllata n. 24/2025

PIANA MAURIZIO





**Il liquidatore  
Laura Moretti**



Firmato Da: Moretti Laura Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. - NG CA 3 Serial#: 1566548732fbee5246f6dhd4a03fa358b

