

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia Estimativa

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Delfinetti Marco, nell'ambito della Procedura di

Liquidazione Giudiziale n.33/2025 emessa dal Tribunale di Asti in data 9 luglio 2025 in forza di sentenza n.47/2025, depositata in data 27 luglio 2025, a carico della società "*****" (con sede a *****, capitale sociale euro 2.000,00, Codice fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Cuneo: *****, Numero REA: CN - *****, società costituita in Italia, con durata fino al 31 dicembre 2050), e dei soci illimitatamente responsabili ***** sopra generalizzata (titolare di una quota pari al 99% del capitale sociale della suddetta società) e ***** sopra generalizzato (titolare della restante quota pari all'1% del capitale sociale della suddetta società).

INCARICO

In data 20/10/2025, il sottoscritto Geom. Delfinetti Marco, con studio in Via San Teobaldo 3/a - 12051 - Alba (CN), email: geom.delfinetti@gmail.com, PEC: marco.delfinetti@geopec.it, il Curatore Dott. Michele Sibona con studio In Alba, Via Macrino n.4, veniva nominato Esperto Estimatore per la valutazione dei beni di cui alla Procedura di **Liquidazione Giudiziale n.33/2025** a carico della ditta ***** con sede legale in ***** , P.Iva: ***** e dei soci illimitatamente responsabili. Tale procedura è stata attivata a seguito della sentenza n. 47/2025 del Tribunale di Asti.

PREMESSA

I beni IMMOBILI oggetto di procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione ante 1967 con terreno di pertinenza ubicato a Monticello d'Alba (CN) - Via Stazione 33, individuato nella mappa del Catasto dei Terreni al foglio 7 particella 1244 e censito a Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 1244.
- **Bene N° 2** – Fabbricato di civile abitazione non completato al piano primo ubicato a Monticello d'Alba (CN) - Via Stazione 33, individuato nella mappa del Catasto dei Terreni al foglio 7 particella 659 e censito a Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 659 subalterni 1-2-3.
- **Bene N.3** – Terreno agricolo attualmente a bosco misto sito in Monticello d'Alba ed individuato a Catasto Terreni al foglio 9 particella 411

BENI IMMOBILI

DESCRIZIONE

BENE N.1 – FABBRICATO CIVILE VERSO STRADA

Fabbricato di civile abitazione libero da quattro lati, con lotto di terreno di pertinenza completamente recintato, avente un piano interrato e due piani fuori terra. Immobile individuato nella mappa del Catasto Terreni al foglio 7 particella 1244 di mq. 1144. Posto nel borgo di Monticello d'Alba, lungo la principale strada di accesso al centro abitato a circa 380 metri dal Municipio, l'edificio costruito probabilmente nei primi decenni del 900 è localizzato in area residenziale.

Al piano interrato è localizzato un locale di sgombero di mq.42.25 e altezza mt. 2,00 raggiungibile unicamente da scala a chiocciola interna.

Il piano terreno di superficie lorda mq. 88,27 circa e altezza cm. 267 è composto da soggiorno su ingresso con elegante scala a vista semicircolare per accesso al piano primo, cucina, camera, antibagno, bagno e disimpegno per accesso al piano interrato.

Il piano primo di superficie lorda mq. 88.27 circa, raggiungibile da scala interna semicircolare, è composto da disimpegno, n.3 camere, bagno e ampio terrazzo.

Il fabbricato, pur necessitando di un intervento di ristrutturazione, si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale ai piani rialzato e primo. Al piano interrato si registrano infiltrazioni dal muro controterra lato N/O verso la particella 855 confinante. Dispone di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento a radiatori non funzionante.

Il lotto di pertinenza a forma rettangolare individuato nella mappa del Catasto Terreni al fg. 7 particella 1244 di superficie mq. 1144 è completamente delimitato da recinzione in parte costituita da muretto con superiore cancellata ed in parte da rete metallica con paletti tendirete. L'accesso avviene da cancello metallico con apertura automatica a due ante per l'ingresso carraio da Via Stazione. Il lotto è destinato al suo interno in parte a giardino con presenza di piante ornamentali ed in parte a cortile pavimentato con autobloccanti di cemento. All'interno del lotto si trova il bene n.2, fabbricato di civile abitazione individuato in mappa alla particella 659 la cui edificazione risulta ancora da completare.



Regime fiscale della vendita:

Il regime fiscale è quello dell'Imposta di Registro in misura proporzionale, poiché l'operazione è considerata "fuori campo IVA" per carenza del requisito soggettivo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE 2 – FABBRICATO CIVILE DA COMPLETARE sul retro

Fabbricato civile a due piani fuori terra edificato nel 2001-2002 individuato nella mappa del Catasto Terreni al foglio 7 particella 659 e non completato.

Il piano terreno di superficie lorda mq. 103 circa e altezza cm. 284 è composto da ampio magazzino con accesso carrabile da due portoni basculanti, ufficio, bagno e locale tecnico. Il piano primo di superficie lorda mq. 105,40 è destinato ad appartamento uso civile abitazione e composto da soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, due bagni oltre a due ampi balconi e un terrazzo di arrivo scala esterna.



I locali al piano terreno risultano completati e dotati di porte esterne, serramenti interni, pavimenti, impianto elettrico, elementi sanitari. I locali al piano primo si presentano completamente al grezzo e quindi pareti divisorie in mattoni forati ancora da intonacare, solai in cemento armato a vista, mancano i telai delle porte interne e qualsiasi impianto oltre ai serramenti esterni, pavimentazioni scala di accesso esterna, pavimentazioni balconi e ringhiere.

Regime fiscale della vendita:

Il regime fiscale è quello dell'Imposta di Registro in misura proporzionale, poiché l'operazione è considerata "fuori campo IVA" per carenza del requisito soggettivo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE 3 – TERRENO AGRICOLO

Terreno agricolo su versante di media pendenza individuato nella mappa del Catasto Terreni al foglio n.9 particella 411 di superficie catastale mq. 2100.

Il terreno risulta individuabile in mappa e ortofoto ma non è stato possibile eseguire un sopralluogo in loco in quanto non facilmente identificabile. Le ortofoto identificano la particella nel bosco a circa 400 mt a nord di Strada Vallumbra. Il coltivo è bosco misto e non vigneto come indicato nella visura catastale.



Regime fiscale della vendita:

Il regime fiscale è quello dell'Imposta di Registro in misura proporzionale, poiché l'operazione è considerata "fuori campo IVA" per carenza del requisito soggettivo.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura di Liquidazione Giudiziale, appartiene ai seguenti debitori:

BENE 1 - 2

- ***** nata a ***** (CN) il *****, codice fiscale ***** per il diritto di proprietà di 1/1 a seguito di Voltura catastale d'ufficio del 12/11/2025 per RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO - ***** Voltura n. 38169.1/2025 - Pratica n. CN0256081 in atti dal 21/11/2025

BENE 3

- ***** nato a Alba il *****, codice fiscale ***** per il diritto di proprietà di 1/1

Precisazione: Il Sig. ***** è deceduto il giorno 12/11/2025 a ***** (CN). Si è verificata tacita riunione di usufrutto per cui la Sig.ra ***** risulta proprietaria per la quota di 1/1 dei Beni 1-2. In corso la Dichiarazione di Successione. Per quanto al Bene 3 i Sig.ri ***** hanno formalmente rinunciato all'eredità in forza di Atto notarile Notaio Cotto Lucia con sede n Alba, del *****, Repertorio n. ***** registrato a Cuneo il *****.

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

Per i Beni 1-2: ***** (Proprietà 1/1)

Per il Bene 3: ***** (Proprietà 1/1).

CONFINI

BENE 1-2

Il lotto particella 1244 (Bene 1) confina con Via Stazione, particella 855, 1005, 1007, 1006, 1049 e 2067.

La particella 659 (Bene 2) confina su tutti i lati con la particella 1244

BENE 3

Il terreno agricolo particella 411 confina con le particelle 18, 19, 29, 30 salvo altri.

CONSISTENZA

BENE 1 – Villetta da ristrutturare lato strada

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al PT e P1	126,40 mq	177,20 mq	1	177,20	2,67 m 2,70 m	Rialzato Primo
Locali interrati	36,30 mq	67,80 mq	0,20	13,60	2,00 m	Interrato
Balcone scoperto	26,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				196,00		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie lorda complessiva:				271,00 mq		

BENE 2 – Villetta da completare sul retro

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione da completare al P1	86,50 mq	105,40 mq	0,5 (da completare)	52,70 mq	270,00 m	Primo
Magazzino	65,60 mq	74,50 mq	0,50	37,25 mq	285,00 m	Terreno
Ufficio bagno CT	22,20 mq	28,40 mq	0,50	14,20 mq	270,00 m	Terreno
Balcone scoperto	28,30 mq	28,30 mq	0,15 (da completare)	4,25 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				108,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie lorda reale complessiva: 202,60 mq

DEFINIZIONE DEL LOTTO UNICO - MOTIVAZIONI

I beni non sono comodamente divisibili in natura in quanto il BENE 2, individuato in mappa alla particella 659, non dispone di proprio cortile di pertinenza autonomo. La corte particella 1244 è catastalmente collegata al BENE 1. Il lotto composto dalla particella 1244 e 659 dispone di un unico accesso carraio sul lato di Via Stazione e risulta al momento difficile dividere i beni in due lotti. Per quanto al terreno agricolo, stante il minimo valore, si è ritenuto opportuno includerlo nel lotto unico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Esiste continuità nella cronistoria catastale.

BENE 1-2: Il titolare catastale per quanto agli immobili catastalmente identificati nella mappa del Catasto Terreni al Comune di Monticello d'Alba foglio 7 particelle 1244 e 659 come appare nella visura, corrisponde a ***** in forza di Voltura catastale d'ufficio del 12/11/2025 per RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO - ***** Voltura n. ***** - Pratica n. ***** in atti dal 21/11/2025.

BENE 3: Il titolare catastale del terreno identificato nella mappa del Catasto Terreni al Comune di Monticello d'Alba foglio 9 particelle 411 corrisponde a ***** nato a Alba il ***** e deceduto a Verduno il *****. Gli eredi hanno formalmente rinunciato all'eredità con Atto notarile Not. Cotto Lucia del ***** repertorio n. *****.

DATI CATASTALI

BENE 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
7	1244				Ente Urbano		0.11.44			

Catasto Fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1244			A7	1	8,0 vani	226 mq	578,43 €	S1-T-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	
7	659				Ente Urbano		0.01.06				

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	659	1		C/2	1	74 mq		129,94 €	T	

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	659	2		A/4	1	1,5 vani	17 mq	23,24 €	T	

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	659	3		F/3					1	

Nota in merito all'unità immobiliare Sub.3 (appartamento al grezzo da completare): La categoria F3 identifica unità in corso di costruzione: è una categoria fittizia e provvisoria. È normale che manchi la rendita catastale (pari a zero) e spesso la planimetria dettagliata, sostituita dall'elaborato planimetrico. Non è soggetta a IMU/TASI in quanto priva di rendita. Deve essere aggiornata con la fine lavori e l'assegnazione di una categoria definitiva.

BENE 3

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	

9	411			Vigneto	04	0.21.00	16,27	9,76	
---	-----	--	--	---------	----	---------	-------	------	--

Corrispondenza catastale

BENE 1 – Fg.7 particella 1244: Non sussiste piena corrispondenza catastale tra lo stato rilevato e la planimetria catastale di cui alla Dichiarazione prot. CN0206561 del 20/06/2005. La pianta del piano rialzato (primo in planimetria) non riporta il disimpegno ove posizionata la scala a chiocciola per l'accesso al piano interrato. Inoltre la camera "pranzo" è chiusa e ha accesso da porta non indicata. Al piano secondo non è indicato il terrazzo.

BENE 2:

- Fg.7 Particella 659 sub.1: Non sussiste piena corrispondenza catastale tra lo stato rilevato e la planimetria catastale di cui alla Dichiarazione prot. CN0211428 del 27/06/2005. La pianta del piano terreno non riporta il vano tecnico con accesso dall'esterno.
- Fg.7 Particella 659 sub.2: Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato rilevato e la planimetria catastale di cui alla Dichiarazione prot. CN0211428 del 27/06/2005.
- Fg.7 Particella 659 sub.3: La planimetria catastale non è stata depositata in quanto l'appartamento è ancora allo stato grezzo e da completare. L'unità immobiliare è così indicata alla categoria F3 senza rendita. Presente elaborato planimetrico conforme.

BENE 3 – Fg.9 part. 411: Appezamento di terreno censito a Catasto Terreni identificabile nella sola mappa. Non sono stati definiti i confini con un riconfinamento in quanto non richiesto dalla procedura. Il terreno è attualmente a bosco misto.

Precisazione: La procedura di liquidazione giudiziale comprende anche le aree di cui al foglio 7 particelle 1244 e 659 come identificate nella mappa del Catasto Terreni e censite come Ente Urbano.

STATO CONSERVATIVO

BENE 1: la villetta è al momento occupata dalla vedova e figli del Sig. ***** il quale godeva, prima della sua morte, di diritto di usufrutto. Il fabbricato presenta discrete condizioni di manutenzione generale al piano rialzato e primo pur risultando completamente da ristrutturare sia per quanto gli interni che per quanto agli impianti tecnologici. Non si segnalano crepe sui muri o infiltrazioni d'acqua da tetto. Il piano interrato presenta delle infiltrazioni dal muro controterra sul lato nord/ovest e al momento si presenta in stato di abbandono.

BENE 2: Il fabbricato è al momento completato al piano terreno ed il bagno risulterebbe funzionante. Il piano primo è allo stato grezzo mancando ancora tutti gli impianti, falsi telai porte interne, sottofondi e pavimenti interni e dei balconi, intonaci, serramenti esterni e d'interni e tutti gli impianti tecnici (riscaldamento, idraulico, elettrico, gas-metano, antifurto, antenna ecc.). La struttura si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale anche se sarà da verificare in tutti i suoi componenti. Tutti gli impianti, anche quelli al piano terreno sono privi di certificazioni di conformità e da verificare.

PARTI COMUNI

La particella 1244 di mq. 1144 è pertinenziale al fabbricato BENE 1 censito a Catasto Fabbricato al fg.7 part.1244. Trattasi di ampia corte verso fronte strada e verso retro pavimentata con autobloccanti ed in parte area a verde a giardino. Il fabbricato BENE 2 non dispone formalmente di propria area di pertinenza. Di fatto la proprietà è unica e quindi la corte e l'area a giardino sono sempre stati in uso comune al fabbricato BENE 1 e BENE 2.

L'immobile, per quanto riscontrato agli atti, non risulta gravato da altre servitù, censo, livello e usi civici. I beni sono ceduti con tutti i relativi diritti, le ragioni, servitù attive e passive e passaggi soliti e fin qui praticati, a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, pertinenze dipendenze e accessioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 1:

Basandosi sugli elementi architettonici visibili in facciata, l'edificio sembra risalire al periodo dei primi decenni del Novecento, indicativamente tra il 1920 e il 1930. Lo stile è tipico delle villette signorili o delle case padronali piemontesi dell'epoca, che spesso mescolano elementi della tradizione locale con influenze Liberty o Eclettiche.

Ecco i dettagli principali che suggeriscono questa datazione:

- Finto Bugnato: Il piano terra presenta una decorazione che imita grandi blocchi di pietra, tecnica molto comune in Piemonte tra fine '800 e inizio '900 per dare un tono di solidità e importanza all'edificio.
- Decorazioni Liberty/Floreali: Sotto il cornicione e intorno alle finestre del primo piano si notano decorazioni geometriche e floreali stilizzate, tipiche dello stile "floreale" (Liberty italiano) che ebbe grande successo nel torinese e nel cuneese nei primi del Novecento.
- Balcone in Ferro Battuto: La ringhiera lavorata è un altro elemento caratteristico delle costruzioni di quel periodo, dove l'artigianato del ferro era molto curato.
- Simmetria della Facciata: La disposizione regolare e simmetrica delle aperture è un richiamo all'architettura classica ed eclettica tardo-ottocentesca.

L'edificio ha subito dei restauri successivi (come si nota dalla scala esterna o da alcuni serramenti), ma l'impianto originario e l'apparato decorativo sono chiaramente riconducibili al primo Novecento

Il fabbricato, completamente da ristrutturare ad un piano interrato e due piani fuori terra, presenta struttura portante muraria sul perimetro e sui setti interni, solai in putrelle e voltini di mattoni tra interrato e rialzato, solai superiori in laterocemento. All'esterno le facciate sono armoniosamente composte

Il tetto è composto da orditura principale e secondaria in legno che dovrà essere oggetto di verifica e manto di copertura in coppi vecchi e completa ripassatura con sostituzione dei coppi rotti. L'orditura principale e secondaria del tetto dovrà essere verificata. Presente un sottotetto attualmente non accessibile in sicurezza motivo per il quale lo scrivente non ha potuto accedere e di conseguenza non sono disponibili rilievi e documentazione fotografica.

Le facciate dispongono di serramenti in legno con vetro monolitico e persiane ad ante in legno fatiscenti. I muri sono intonacati e tinteggiati. Il tetto è perimetrato da pregevole cornicione in mattoni.

I pavimenti interni in piastrelle di ceramica smaltata e la scala semicircolare risalgono ad intervento risalente verosimilmente al 1999.

Il fabbricato unifamiliare dispone di impianto termico a radiatori alimentato da caldaia a gas metano posta nel sottoscala, ma non è più utilizzato da diversi anni e non è stato possibile verificare la funzionalità. Sono attualmente in uso delle stufe a legna e pellet sia al piano terreno che primo. L'acqua calda è alimentata da caldaia a gas. Presenti impianto idraulico per il bagno al piano rialzato e piano primo impianto elettrico per il quale sarà necessaria una completa revisione al fine di renderlo conforme alle norme vigenti.

Il piano interrato ad uso cantina/sgombero è stato verosimilmente ristrutturato nel 1999 con pavimento in ceramica. Presente solo impianto elettrico. Come anzidetto si rilevano infiltrazioni d'acqua dalla parete muraria lato N/O che hanno reso il vano non utilizzabile.

Il cortile di pertinenza permette la sosta di almeno 4 autovetture.

BENE 2

Fabbricato civile costruito tra il 1999 e il 2002 e non ultimato. La struttura è composta da fondazioni, pilastri e solai piani in cemento armato. Il tetto è composto da orditura principale e secondaria in legno e manto di copertura in tegole di cemento. Muratura di tamponamento a cassavuota per la quale non è stato possibile determinare la tipologia e spessore di isolante interno.

Il piano terreno è completato e in uso. Era stato originariamente progettato per l'attività della società oggetto di procedura di liquidazione giudiziale e quindi si trovano un ampio magazzino, un ufficio e un servizio igienico. Il vano ufficio e bagno sono pavimentati con piastrelle in ceramica mentre il magazzino con battuto di cemento lisciato al quarzo. I muri sono internamente intonacati e sono stati posizionati n.2 portoni basculanti per l'accesso carraio e vari serramenti esterni funzionanti. Presente impianto elettrico funzionante (da verificare) e impianto idrico sanitario per il bagno.

Il piano primo è internamente allo stato grezzo mancando tutti gli impianti, intonaci, sottofondi, pavimenti, davanzali interni, falsi telai delle porte interne ecc. La scala di accesso al piano primo e tutti i balconi/terrazzi sono allo stato grezzo mancando le alzate e pedate in pietra, i sottofondi, pavimenti, zoccolini e ringhiere.

STATO DI OCCUPAZIONE

I locali sono occupati senza un titolo specifico. Il tal caso l'immobile è da considerarsi come libero ai fini della vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 1-2

- Atto notarile di compravendita Not. Toppino Vincenzo del 21/10/2005. Repertorio n. 189026/63178, trascritto ad Alba il 24/10/2005 al RG n.8436 e RP n.5883.
- Atto notarile di permuta Not. Toppino Vincenzo del 10/06/2010. Repertorio n. 208375/75310, trascritto ad Alba il 17/06/2010 al RG n.4717, RP n.3422.
- Atto notarile Verbale di inventario di eredità Not. Cotto Lucia del 04/02/2026. Repertorio n.17644/14785, registrato a Cuneo il 66/02/2026 al n.2844/1T
- Atto notarile di rinuncia all'eredità Not. Cotto Lucia del 04/02/2026. Repertorio n.17645/14786, registrato a Cuneo il 09/02/2026 al n.2329/1T

BENE 3

- Atto notarile di compravendita Not. Toppino Vincenzo del 14/06/1984. Repertorio n. 64107. UR Sede ALBA (CN) Registrazione Volume 411 n. 2433 registrato in data 03/07/1984

Per quanto riguarda gli immobile oggetto di pignoramento: **sussiste continuità nelle trascrizioni** per il ventennio precedente alla Sentenza n.47/2025 - Liquidazione Giudiziale n.33/2025 emessa dal Tribunale di Asti in data 9 luglio 2025, depositata in data 27 luglio 2025, ;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle dichiarazioni rese dai componenti e su supporto degli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, si da atto ad ogni più ampio effetto che risultano iscritte presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cuneo Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta in data 17 giugno 2010 ai numeri 4719/815 per Euro 700.000,00 e capitale Euro 350.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero Società Cooperativa (ora Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese Società Cooperativa) con sede ad Alba (CN) codice fiscale: 00236570040, e contro soggetto terzo quale debitore ipotecario e ***** quale terzo datore di ipoteca titolare del diritto di usufrutto, in dipendenza di mutuo contratto con atto a rogito Notaio Vincenzo Toppino già alla residenza di Alba in data 10 giugno 2010 Repertorio n.208376 Raccolta n.75311, registrato ad Alba in data 17 giugno 2010 al numero 1882 serie 1T; detta ipoteca è stata successivamente annotata di atto integrativo in data 11 aprile 2014 ai numeri 2444/266 in dipendenza di atto a rogito Notaio Vincenzo Toppino già alla residenza di Alba in data 31 marzo 2014 Repertorio n.220154 Raccolta n.83489, registrato ad Alba in data 3 aprile 2014 al numero 1416 serie 1T;

- verbale di pignoramento immobili trascritto in data 17 dicembre 2024 ai numeri 9382/7445 in dipendenza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Asti in data 28 settembre 2024 Repertorio n.4178/2024, debitamente registrato, gravante sul diritto di usufrutto spettante a *****

- apertura liquidazione giudiziale n.33/2025 trascritta in data 7 agosto 2025 ai numeri 6710/5261 in dipendenza di sentenza n.47/2025 emessa dal Tribunale di Asti in data 9 luglio 2025, depositata in data 27 luglio 2025, pubblicata in data 29 luglio 2025, a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI *****" e contro la società "*****" nonché contro i soci della società stessa, *****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel presentare al Conservatore il titolo (ordinanza o decreto di trasferimento) unitamente alla nota di trascrizione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria, per un totale di € 294,00 salvo diversamente calcolato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE 1-2

Il fabbricato è identificato nella mappa del Piano Regolatore in area CA2 – Area di Centro Abitato di cui all'art. 5.3 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti. Vincoli: Zona soggetta a vincolo idrogeologico. Pericolosità Geomorfologica: Classe IIBp, IIIA1p. Area a bassa probabilità di inondazione (Area Em con Tr 300-500 anni) potenzialmente coinvolta da fenomeni con pericolosità media o moderata.

BENE 3: Area agricola

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 1

L'immobile non risulta pienamente regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è dotato di abitabilità/agibilità.

Il fabbricato risulta di antica costruzione probabilmente risalente tra il 1900 e 1930. Esso è stato oggetto di interventi edilizi. Infatti sono state rintracciate presso il Comune di Monticello d'Alba le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.106/1987 del 28/10/1987 per ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione
- Concessione Edilizia n.97/1988 di variante in corso d'opera alla CE 106/1987

BENE 2

L'immobile non risulta pienamente regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione risale a periodo tra il 1999 e 2002. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è dotato di abitabilità/agibilità.

Sono state rintracciate presso il Comune di Monticello d'Alba le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.10/1999 per costruzione di fabbricato con magazzino ed ufficio. La concessione non venne formalmente rilasciata.
- Concessione Edilizia n.31/2001 del 28/09/2001 per costruzione di fabbricato uso garage ed ufficio.
- Concessione Edilizia n.67/2001 del 11/01/2002 per variante alla CE 31/01 del 28/09/2001 per realizzazione di fabbricato di civile abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità – Bene 1-2

- Non esiste il certificato energetico degli immobili (APE).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rilevano le seguenti **parziali difformità**:

BENE 1

- Piano interrato: Riduzione dimensioni interne del vano magazzino. Riduzione lunghezza del vano tecnico e spostamento della porta di ingresso.
- Piano rialzato: chiusura con parete e porta del vano nominato "pranzo" nella CE n.97/1988. Confrontando le misure indicate nella tavola della CE 97/1988 e lo stato di fatto si è preso atto che alcune pareti divisorie interne non corrispondono pienamente al progetto. Lieve traslazione del pilastro di appoggio terrazzo sul retro.
- Piano primo: diverso posizionamento di talune pareti divisorie interne. Lieve aumento di superficie del terrazzo esterno sul retro.
- Facciate: lievi variazioni al posizionamento delle aperture in facciata salvo altre.

BENE 2

- Piano terreno: lieve riduzione della superficie coperta di impronta del fabbricato, diverso posizionamento di talune pareti divisorie interne, realizzazione del vano tecnico con nuovo accesso dall'esterno.
- Piano primo: lieve riduzione della superficie lorda, minime differenze nel posizionamento di talune pareti divisorie interne, mancata realizzazione del ripostiglio.
- Facciate: lievi variazioni al posizionamento delle aperture in facciata e nuova porta per accesso al vano tecnico del piano terreno.

Le parziali difformità possono essere, a parere di questo consulente, oggetto di **pratica edilizia in sanatoria**. A tal fine l'aggiudicatario dovrà affidare incarico a proprio professionista che eseguirà i rilievi e depositerà pratica

edilizia completa. Si stima che l'onere complessivo a carico dell'aggiudicatario possa essere di circa **7500,00 €** comprendendo il costo dell'oblazione, diritti di segreteria, bolli, diritti catastali e oneri professionali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La tipologia dei beni, il loro posizionamento e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la presenza di un solo cortile con unico accesso carraio dalla strada comunale, non permette la formazione di più lotti. Si è quindi deciso di procedere alla formazione di **un solo lotto** la cui vendita non sarà soggetta a IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **BENE N° 1** – Villetta unifamiliare risalente agli inizi del 900 ubicata in Monticello d'Alba (CN) - Via Stazione 33, piano S1-T-1, da ristrutturare, libera su quattro lati con un piano interrato e due piani fuori terra. Presenta ampia corte di pertinenza in parte a giardino ed in parte pavimentata ad uso parcheggio interno accessibile direttamente dalla strada comunale. L'immobile è posto in zona tranquilla e dista 8.5 km da Alba Piazza Garibaldi il che rende il bene particolarmente appetibile. Dista 11,3 Km dall'Ospedale Michele e Pietro Ferrero a Verduno, 10 km da Bra Piazza Spreitenbach. Piano interrato accessibile da scala interna a chiocciola e composto da magazzino di mq.31,3. Piano rialzato raggiungibile da scala esterna (6 gradini) composto da cucina, soggiorno, camera, antibagno, bagno, disimpegno per una superficie lorda di mq. 88,15. Piano primo di superficie lorda mq. 89,05 comunicante da scala interna composto da 3 camere, bagno, disimpegno e terrazzo.

In mappa al Catasto Terreni al Fg.7 part.1244 e censito al Catasto Fabbricati al Fg.7, Part. 1244.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio di stima, utilizzato per i Beni 1-2 ai fini della determinazione del più probabile valore dell'immobile, è quello del valore medio di mercato ricercando scegliendo ed equiparando beni con le stesse caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e temporali presenti sul mercato immobiliare nella stessa zona di interesse e mediante ricerca dei Valori OMI indicati dalla Agenzia delle Entrate. Il valore unitario a mq. di € 750,00/mq è stato volutamente calmierato comprendendo anche i costi necessari per lo sgombero e pulizia degli interni tutti e del cortile particella 1244.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Villetta residenziale storica. Monticello d'Alba (CN) - Via Stazione 33, piano S1-T-1	196 mq	750 €/mq	€ 147.000,00	100,00%	€ 147.000,00
				Valore di stima:	€ 147.000,00

- **BENE N° 2** – Fabbricato civile a due piani fuori terra e libero da 4 lati da ultimare. Composto al piano terreno da ampio magazzino (65,57 mq) di altezza mt.2,85, con due accessi carrai, vano ufficio (15,10 mq), bagno e vano tecnico per una superficie lorda complessiva di mq. 87,80. Piano primo allo stato

grezzo da ultimare per il completamento di appartamento uso civile abitazione raggiungibile da scala esterna autonoma composto da cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni, tre camere, due balconi ed un terrazzino. Superficie lorda del piano primo: mq. 105,40. In mappa al Catasto Terreni al Fg.7 part.659 e censito al Catasto Fabbricati al Fg.7, Part. 659 sub. 1-2-3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Fabbricato residenziale da ultimare. Monticello d'Alba (CN) - Via Stazione 33, piano T-1	108,40 mq	1400,00 €/mq	€ 151.760,00	100,00%	€ 151.760,00
Valore di stima:					€ 151.760,00

BENE n.3

Terreno agricolo attualmente a bosco misto sito in Monticello d'Alba ed individuato a Catasto Terreni al foglio 9 particella 411 di superficie mq. 2100. In mappa al Catasto Terreni al Fg.9 part.411.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Il criterio di stima, utilizzato per il Bene 3 ai fini della determinazione del più probabile valore dell'immobile, è quello del valore medio di mercato ricercando scegliendo ed equiparando beni con le stesse caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e temporali presenti sul mercato immobiliare nella stessa zona di interesse e mediante ricerca dei Valori Agricoli Medi anno 2025 indicati dalla Provincia di Cuneo – Regione Agraria 10 – Qualità Bosco misto.

Valore: Superficie per valore unitario = 2100 mq. x €/ha 6426,00 = **1.350,00 €**

Valore complessivo Beni 1-2-3 = € 300.110,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e stato d'uso e manutenzione: (300.110,00 x 8%) = 24.008,80	24.009,00	€
Oneri per pratica di sanatoria	7500,00	€

VALORE FINALE DI STIMA : € 300.110,00 – 10% (31.509,00) = € 268.601,00

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.

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di provenienza - Atto di compravendita del 21/10/2005 (nota)
2. Atto di provenienza - Atto di cessione quote del 10/06/2010 (titolo)
3. Atto di provenienza - Atto di permuta del 10/06/2010 (nota)
4. Atto di provenienza - Rinuncia eredità eredi *****
5. Ispezione Ipotecaria del 20/04/2026
6. Estratto di mappa - Fg.7 part. 1244 e 759 (Bene 1-2)
7. Estratto di mappa - Fg.9 part.411 (Bene 3)
8. Foto - Documentazione fotografica Bene 1
9. Foto - Documentazione fotografica Bene 2
10. Visure e schede catastali - Bene 1-2
11. Visura catastale - Bene 3
12. Concessione Edilizia 97/1998 - Bene 1
13. Concessione Edilizia 67/2001 - Bene 2
14. Tavola grafica descrittiva Bene 1
15. Tavola grafica descrittiva Bene 2