



TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI

- Sezione Liquidazioni Giudiziali -



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: “omissis”

REG. L.G.:

N. 42/2024



GIUDICE DELEGATO:

Dr. Andrea CARENA

CURATORE:

Dr.ssa Nicoletta MANTO con Studio in

Asti (AT), C.so Dante n. 84



... *omissis* ...



Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



e-mail: massimiliano.fantino@gmail.com - sito web: <http://www.studiofantino.it>





RELAZIONE DI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

suddivisa nelle seguenti parti:

PARTE I: QUESITO DI CONSULENZA TECNICA pag. 03

**PARTE II: RELAZIONE IPOCATASTALE –
TITOLARITÀ DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA pag. 04**

**PARTE III: DESCRIZIONE DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE pag. 11**

**PARTE IV: AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE
CATASTALI..... pag. 36**

PARTE V: STATO DI OCCUPAZIONE pag. 37

**PARTE VI: INDAGINI PRESSO L'AMMINISTRATORE
PRO TEMPORE DEL CONDOMINIO pag. 39**

PARTE VII: REGOLARITA' EDILIZIA pag. 41

**PARTE VIII: STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E
FORMAZIONE DEI LOTTI pag. 47**



-----*-----





PARTE I – QUESITO DI CONSULENZA TECNICA



Con riferimento alla nomina del 25-11-2024 (autorizzata dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato con visto del 26-11-2024):

“ ... stima dei beni indicati in premessa ... ”



-----*-----





PARTE II – RELAZIONE IPOCATASTALE



TITOLARITA' DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Nell'ambito delle operazioni peritali, l'esponente Esperto stimatore ex art. 216, comma 2, D.lgs. 14/2019 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) ha espletato una relazione ipocatastale riferita a tutti gli immobili in capo alla Liquidazione Giudiziale.

Di seguito viene riportata la suddetta relazione, fascicolata alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con l'ALLEGATO N.4.4, a cui si rimanda anche per la consultazione degli ALLEGATI richiamati, precisando che detta relazione è aggiornata con le variazioni catastali a cura dell'esponente Esperto stimatore ex art. 216 CCII:



“RELAZIONE IPOCATASTALE

IMMOBILI IN MONCALVO (AT), VIA ABELE TRUFFA N.21 E

N.21/A



DI PROPRIETA' DI

omissis

con sede in ASTI sede in ASTI (AT) cf: omissis



Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO (Codice: F336)





(vedere ALLEGATO N.4.1 e N.4.2);



- 1) **Foglio 13 Numero 358 Sub. 2**, Via Abele Truffa piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, sup. catastale 133 mq (escluse aree scoperte 115 mq), rendita Euro 371,85;
- 2) **Foglio 13 Numero 358 Sub. 4**, Via Abele Truffa piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, sup. catastale 124 mq (escluse aree scoperte 114 mq), rendita Euro 371,85;
- 3) **Foglio 13 Numero 358 Sub. 10**, Via Abele Truffa 21, piano 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 63, sup. catastale 71 mq, rendita Euro 110,62;
- 4) **Foglio 13 Numero 358 Sub. 11**, Via Abele Truffa 21, piano 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, sup. catastale 71, rendita Euro 110,62;
- 5) **Foglio 13 Numero 358 Sub. 12**, Via Abele Truffa 21/A, piano 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, sup. catastale 71 mq, rendita Euro 110,62;
- 6) **Foglio 13 Numero 358 Sub. 14**, Via Abele Truffa snc piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 205 mq, sup. catastale 228 mq, rendita Euro 317,62;
- 7) **Foglio 13 Numero 358 Sub. 18**, Via Abele Truffa piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, sup. catastale 26 mq, rendita Euro 37,18;
- 8) **Foglio 13 Numero 358 Sub. 19**, Via Abele Truffa piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, sup. catastale 21 mq, rendita Euro 29,44;



9) **Foglio 13 Numero 358 Sub. 20**, Via Abele Truffa piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, sup. catastale 19 mq, rendita Euro 26,34;

10) **Foglio 13 Numero 358 Sub. 21**, Via Abele Truffa piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, sup. catastale 24 mq, rendita Euro 30,99;

11) **Foglio 13 Numero 358 Sub. 23**, Via Abele Truffa piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, sup. catastale 20 mq, rendita Euro 27,89;

12) **Foglio 13 Numero 358 Sub. 26**, Via Abele Truffa snc piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, sup. catastale 18 mq, rendita Euro 26,34;

13) **Foglio 13 Numero 358 Sub. 29**, Via Abele Truffa snc piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, sup. catastale 15 mq, rendita Euro 20,14;

catastalmente intestati a

omissis CON SEDE IN ASTI sede in ASTI (AT) (c.f.: omissis) Proprietà 1/1.

PROVENIENZE

A) i suddetti immobili sono pervenuti alla società "**omissis**" con sede in Asti, codice fiscale omissis in forza di **atto di compravendita** (del terreno edificabile allora censito al Foglio 13 particella 285 di are 17.79, seminativo, ora particella 358 di are 17.79 ente urbano), **a rogito Notaio Giorgio GILI di Asti in data 6 giugno 2011 rep. 38.123 racc. 16.429** registrato in Asti il 29 giugno 2011 al n. 4223 serie IT, trascritto in Casale Monferrato il 4 luglio 2011 ai nn. 3465/2454, dalla società "**omissis**", con sede in Asti, codice fiscale e numero



di iscrizione nel Registro delle Imprese di Asti omissis (vedere ALLEGATO N.

14.2)

B) alla società "omissis" terreno pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio GILI in data 29 giugno 2006 repertorio n. 27265/8132

registrato ad Asti il 21 luglio 2006 al n. 3071 serie IT, trascritto a Casale Monferrato il 26 luglio 2006 ai nn. 4580/3058 dai signori **omissis**, nato a Moncalvo

il 6 ottobre 1937, codice fiscale: omissis (che ha dichiarato in atto di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni) per la quota di 2/6,

omissis, nata a Moncalvo il 7 dicembre 1946, codice fiscale: omissis (che ha dichiarato di essere di stato libero) per la quota di 1/6, **omissis**, nato a Mon-

calvo il 3 agosto 1952, codice fiscale: omissis (che ha dichiarato di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni) per la quota di 2/6 e

omissis, nata a Torino il 1° febbraio 1978, codice fiscale: omissis (che ha dichiarato di essere di stato libero) per la quota di 1/6 (vedere ALLEGATO N.

14.1);

C) ai signori omissis, omissis, omissis e omissis terreno pervenuto come segue:

ai signori omissis, omissis e omissis nato a Moncalvo il 2 agosto 1941, codice fiscale omissis in forza di **atto di compravendita autenticato dal notaio Massimo**

Cagnacci in data 22 luglio 2000 repertorio n. 3129/1641 registrato a Casale Monferrato il 1° agosto 2000 al n. 611, trascritto a Casale Monferrato il 2 agosto 2000

ai nn. 4153/3055 (vedere ALLEGATO N. **13**), dalla signora omissis nata a Moncalvo il 29 ottobre 1907, codice fiscale omissis (vedere ALLEGATO N. **13**);



alle signore omissis e omissis in forza di **successione di omissis, deceduto ab intestato il 24 settembre 2002** (dichiarazione di successione n. 1 vol. 1848 registrata ad Asti il 22 ottobre 2002, trascritta a Casale Monferrato il 13 giugno 2003 ai nn.3565/2655) (vedere ALLEGATI N. **4.3.3 e 4.3.4** – trascrizione della denuncia di successione e dell'accettazione tacita di eredità).

*Per quanto concerne gli atti di vincolo ed i regolamenti di condominio relativi agli immobili sopra descritti, si rimanda all'allegazione degli atti reperiti (vedere ALLEGATI N. **13, 14.1 e 14.2**) con particolare riferimento alla convenzione urbanistica di P.E.C. denominato "P.E.C. 2 VALLETTA" stipulata con il Comune di Moncalvo con atto autentificato dal*

*Segretario Comunale del Comune di Moncalvo in data 3 luglio 2002 repertorio n. 1046, e successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 19 dicembre 2002 per completamento del P.E.C. stesso, al PECLI denominato "Valletta completamento comparto 2/3" stipulato con il Comune di Moncalvo con atto a rogito Notaio Giorgio GILI in data 4 agosto 2010 rep. 36501/15124 registrato ad Asti il 13 agosto 2010 al n. 5352 serie IT, trascritto a Casale Monferrato il 17 agosto 2010 ai nn. 4443/3196, nonché alle note di trascrizione (vedere ALLEGATO N **4.3**) e al regolamento di condominio allegati al N. **9**.*

Si precisa che negli atti di provenienza sopra citati, gli immobili risultano liberi da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni privilegi anche di natura fiscale, ad eccezione dei vincoli sopra citati a favore del Comune di Moncalvo.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria iscritta in Casale Monferrato il 18 luglio 2011 ai nn.

3725/511 per euro 3.000.000,00 di cui euro 1.500.000,00 per capitale mutuato, derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Giorgio GILI in data 11 luglio 2011 rep. 38338 racc. 16.592, gravante sul mappale censito al Catasto Terreni al Foglio 13 Numero 285 fabbricato in corso di costruzione, a favore della “omissis” con sede in Asti, codice fiscale omissis, contro la società “omissis”;

- Ipoteca volontaria iscritta in Casale Monferrato il 25 luglio 2016 ai nn.

3673/450 per euro 380.000,00 di cui euro 190.000,00 per capitale mutuato, derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Giorgio GILI in data 21 luglio 2016 rep. 46621 racc. 22785, gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati Moncalvo al Foglio 13 Numero 358 Subalterni 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, a favore della “omissis” con sede in Asti, codice fiscale omissis, contro la società “omissis”; si precisa che con annotazioni di restrizione di beni successive i subalterni 7 e 28, 8 e 24, 3 e 27, 1 e 15 sono stati liberati dall’iscrizione ipotecaria.

- Trascrizione di sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in data 15 no-

vembre 2024 ai nn. 5433/4542 emessa dal Tribunale di Asti in data 24 ottobre 2024 rep. 65/2024, gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati Moncalvo al Foglio 13 Numero 358 Subalterni 2, 4, 10, 11, 12, 14, 18, 19, 20, 21, 23, 26, 29, a favore della “omissis contro la società “omissis” con sede in ASTI, c.f.: omissis (vedere ALLEGATO N.15).

CONCLUSIONI



Stante quanto precede, le intestazioni catastali sopra riportate risultano corrispondenti alle provenienze reperite e alle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 13 giugno 2025.



Ciò è quanto il sottoscritto pregiassi riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Asti, 13-06-2025

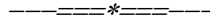


Allegati/cat

IL SOTTOSCRITTO

Esperto stimatore ex art. 216 CCII

Geom. Massimiliano FANTINO"



PARTE III – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE

L'oggetto della presente perizia è costituito da varie unità immobiliari a destinazione residenziale e accessoria, ubicate all'interno del fabbricato condominiale denominato "Condominio ANTICHE MURA", sito nel Comune di Moncalvo (AT), in Via Abele Truffa.

Di seguito si riporta una ripresa fotografica effettuata con drone del fabbricato condominiale (cfr. ALLEGATO N.17):





Di seguito si riporta la cartografia Open Street Map fascicolata anche con l'elaborazione da GIS mappa + foto satellitare con indicato il fabbricato condominiale (cfr. ALLEGATO N.3):



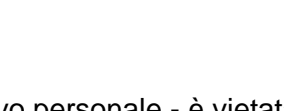
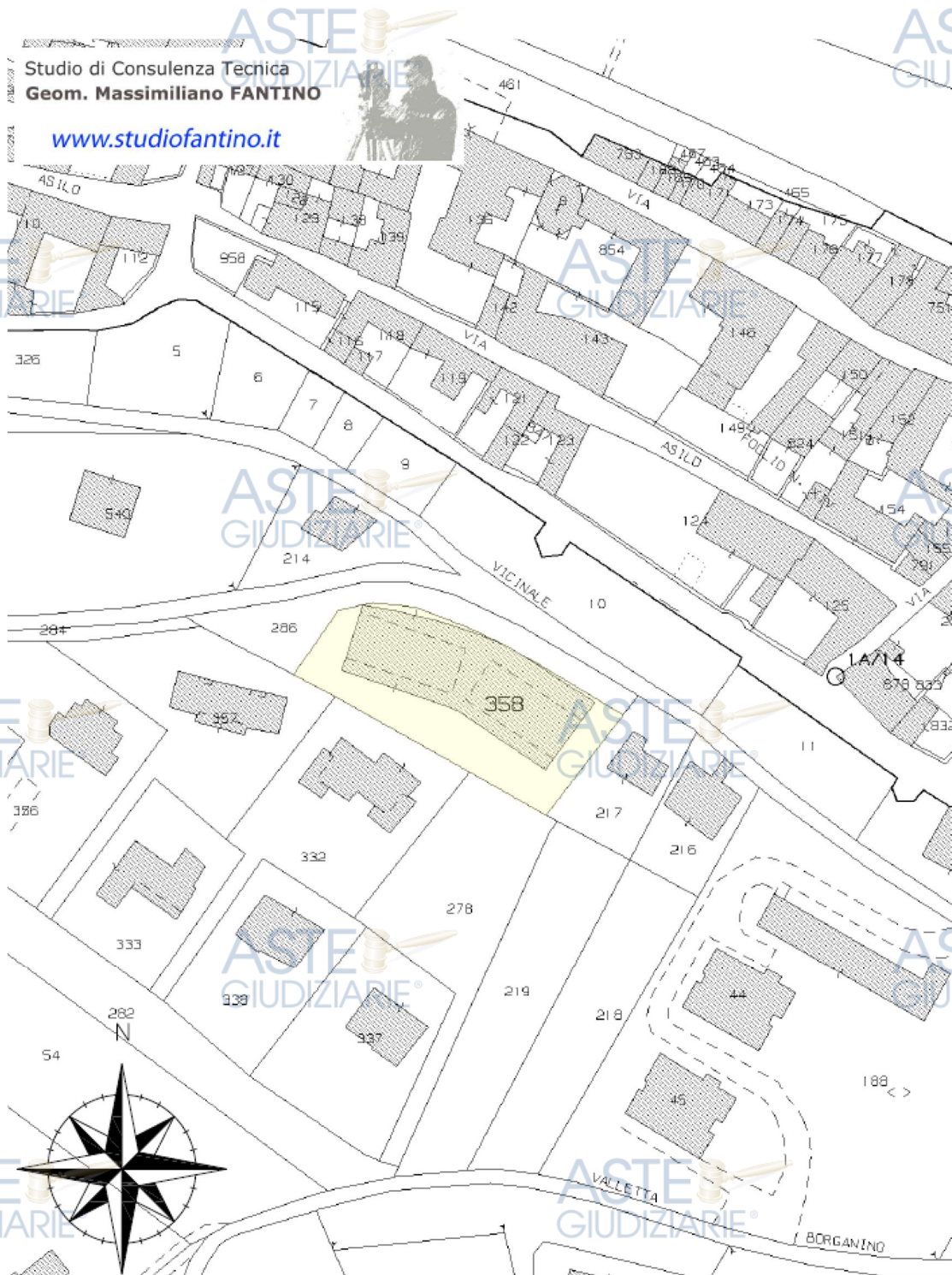
Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it





Il fabbricato condominiale ove sono ubicate unità immobiliare oggetto di Liquidazione Giudiziale risulta individuato in mappa al Catasto Terreni del Comune di MONCALVO al Foglio 13, mappale n. 358 (cfr. ALLEGATO N.2):





Le unità immobiliari oggetto di valutazione soggette a procedura di Liquidazione Giudiziale sono le seguenti:



LOTTO 1:

- 1 **n.1 appartamento con cantina perianziale** posto al piano terreno e seminterrato (F.13 N.358 Sub.2),
- 2 **n.1 locale sottotetto** posto al piano secondo (F.13 N.358 Sub.10),
- 3 **n.1 locale sottotetto** posto al piano secondo (F.13 N.358 Sub.11),
- 4 **n.1 autorimessa (trattasi di box auto)** posta al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.18).



LOTTO 2:

- 5 **n.1 appartamento con cantina perianziale** posto al piano terreno e seminterrato (F.13 N.358 Sub.4),
- 6 **n.1 locale sottotetto** posto al piano secondo (F.13 N.358 Sub.12),
- 7 **n.1 autorimessa (trattasi di box auto)** posta al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.23),
- 8 **n.1 posto auto** posto al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.26).



LOTTO 3:

- 9 **n.1 autorimessa (di ampie dimensioni)** posto al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.14).





10 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.19),

11 n.1 posto auto posto al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.29).

LOTTO 5:

12 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.20),

13 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.21).





Entrando più nello specifico, gli immobili oggetto di stima sono i seguenti (per la descrizione dettagliata si vedano anche i documenti allegati di seguito indicati):

- planimetrie di rilievo (cfr. ALLEGATI dal N.10.1 al N. 10.7);
- estratto di mappa aggiornato (cfr. ALLEGATO N.2);
- elaborazione da GIS mappa + foto satellitare (cfr. ALLEGATO N.3);
- elaborati planimetrici / planimetrie catastali (cfr. ALLEGATI N.5 e N.6);
- visure catastali (cfr. ALLEGATI N.4.1 e N.4.2);
- rilievo fotografico (cfr. ALLEGATO N.17).

LOTTO 1:

1 n.1 appartamento con cantina perianziale posto al piano terreno e seminterrato (Sub.2) **consito al Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO (Codice: F336) Foglio 13 Numero 358 Sub. 2**, Via Abele Truffa snc, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, sup. catastale 133 mq (escluse aree scoperte 115 mq), rendita Euro 371,85;

coerenze appartamento:

Vano scala condominiale, altra UIU, corte, altra UIU, Via Abele Truffa salvo altri o variati.

indirizzo aggiornato appartamento:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa 21

coerenze cantina:



Corridoio condominiale, Sub.4, terrapieno, altra UIU salvo altri o variati.

indirizzo aggiornato cantina:

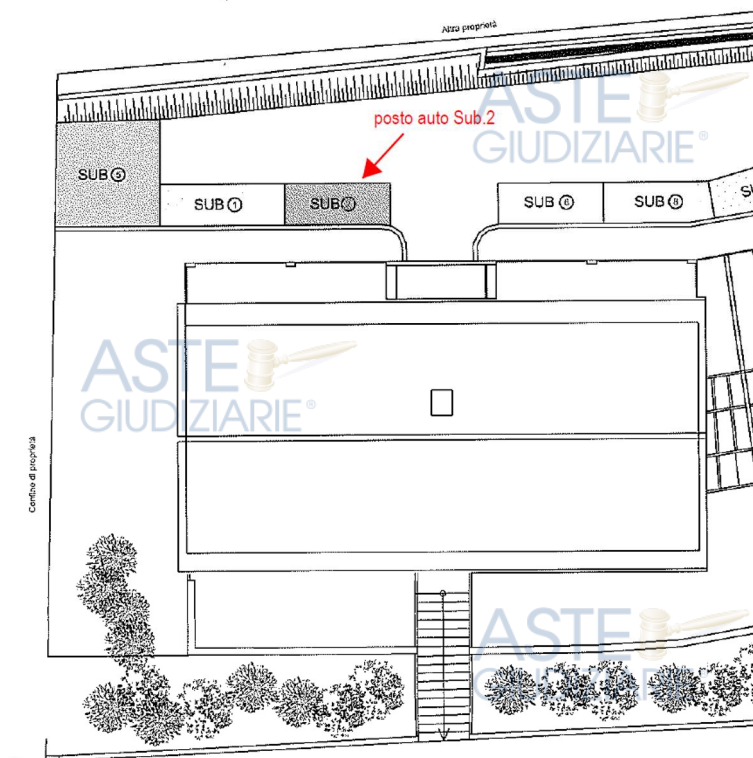
Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa SNC

posto auto esterno in uso esclusivo:

A pag. 18 di 19 del regolamento di condominio (cfr. ALLEGATO N.9) risulta la regolamentazione dei POSTI AUTO AL PIANO TERRENO:

“I posti auto al piano terreno nel cortile condominiale sono attribuiti in uso esclusivo ai proprietari dei singoli alloggi, come indicato in planimetria, pertanto è vietato ai condomini sostare fuori dai posti auto suddetti.”

Il posto auto attribuito all'appartamento **Sub.2** è quello raffigurato nella figura che segue:





2 n.1 locale sottotetto posto al piano secondo (Sub.10) **censito al Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO (Codice: F336) Foglio 13 Numero 358 Sub. 10**, Via Abele Truffa 21, piano 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 63, sup. catastale 71 mq, rendita Euro 110,62;

coerenze:

Vano scala condominiale, Sub.11 salvo altri o variati.

indirizzo aggiornato:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa 21.

3 n.1 locale sottotetto posto al piano secondo (Sub.11) **censito al Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO (Codice: F336) Foglio 13 Numero 358 Sub. 11**, Via Abele Truffa 21, piano 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, sup. catastale 71, rendita Euro 110,62;

coerenze:

Vano scala condominiale, Sub.10 salvo altri o variati.

indirizzo aggiornato:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa 21.

4 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato (Sub.18), **censita al Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO (Codice: F336) Foglio 13 Numero 358 Sub. 18**, Via Abele Truffa snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, sup. catastale 26 mq, rendita Euro 37,18;

coerenze:

Area di manovra condominiale, altra UIU, corte, altra UIU salvo altri o



ASTE GIUDIZIARIE®
variati.

ASTE GIUDIZIARIE®

indirizzo aggiornato:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa SNC.

LOTTO 2:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

5 n.1 appartamento con cantina perianziale posto al piano terreno e seminterrato (Sub.4) **censito al Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO (Codice: F336) Foglio 13 Numero 358 Sub. 4**, Via Abele Truffa snc, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, sup. catastale 124 mq (escluse aree scoperte 114 mq), rendita Euro 371,85;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

coerenze appartamento:

Vano scala condominiale, altra UIU, corte, corte, Strada Ronda salvo altri o variati.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

indirizzo aggiornato appartamento:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa 21/A.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

coerenze cantina:

Corridoio condominiale, altra UIU, terrapieno, Sub.2 salvo altri o variati.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

indirizzo aggiornato cantina:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa SNC

posto auto esterno in uso esclusivo:

A pag. 18 di 19 del regolamento di condominio (cfr. ALLEGATO N.9)

risulta la regolamentazione dei POSTI AUTO AL PIANO TERRENO:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

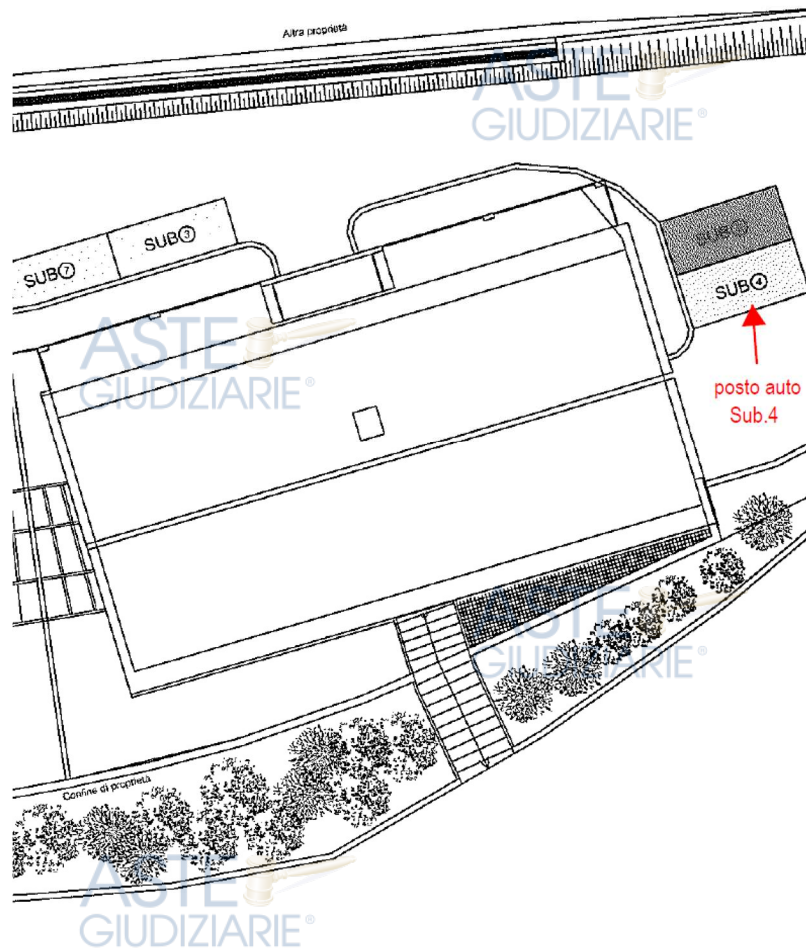
“I posti auto al piano terreno nel cortile condominiale sono attribuiti in uso esclusivo ai proprietari dei singoli alloggi, come indicato in planimetria, pertanto è vietato ai condomini sostare fuori dai posti auto suddetti.”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il posto auto attribuito all'appartamento **Sub.4** è quello raffigurato nella figura che segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 6 n.1 locale sottotetto** posto al piano secondo (Sub.12) **censiti al Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO (Codice: F336) Foglio 13 Numero 358 Sub. 12**, Via Abele Truffa 21/A, piano 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, sup. catastale 71 mq, rendita Euro 110,62;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

coerenze:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vano scala condominiale, altra UIU salvo altri o variati.

indirizzo aggiornato:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa 21/A.

- 7 **n.1 autorimessa (trattasi di box auto)** posta al piano seminterrato (Sub. 23), **censite al Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO (Codice: F336) Foglio 13 Numero 358 Sub. 23**, Via Abele Truffa snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, sup. catastale 20 mq, rendita Euro 27,89;

coerenze:

Area di manovra condominiale, altra UIU, corte, altra UIU salvo altri o variati.

indirizzo aggiornato:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa SNC.



- 8 **n.1 posto auto** posto al piano seminterrato (Sub.26), **censito al Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO (Codice: F336) Foglio 13 Numero 358 Sub. 26**, Via Abele Truffa snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, sup. catastale 18 mq, rendita Euro 26,34;

coerenze:

Area di manovra condominiale, altra UIU, terrapieno, altra UIU, salvo altri o variati.

indirizzo aggiornato:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa SNC.



ASTE
GIUDIZIARIA **LOTTO 3:**

ASTE
GIUDIZIARIE®

9 n.1 autorimessa (di ampie dimensioni) posto al piano seminterrato
(Sub.14) **censita al Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO**
(Codice: F336) Foglio 13 Numero 358 Sub. 14, Via Abele Truffa snc,
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 205 mq, sup. catastale 228
mq, rendita Euro 317,62;

coerenze:

Area di manovra condominiale, Sub.29, terrapieno su due lati, corte,
Vano scala condominiale salvo altri o variati.

indirizzo aggiornato:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa SNC

LOTTO 4:

10 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato
(Sub.19), **censita al Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO**
(Codice: F336) Foglio 13 Numero 358 Sub. 19, Via Abele Truffa snc,
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, sup. catastale 21
mq, rendita Euro 29,44;

coerenze Sub.19:

Area di manovra condominiale, Sub.18, corte, Sub.20 salvo altri o va-
riati.

indirizzo aggiornato:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa SNC.



11 n.1 posto auto posto al piano seminterrato (Sub.29), **censito al Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO (Codice: F336) Foglio 13 Numero 358 Sub. 29**, Via Abele Truffa snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, sup. catastale 15 mq, rendita Euro 20,14;

coerenze:

Area di manovra condominiale, altra UIU, terrapieno, Sub.14 salvo altri o variati.



indirizzo aggiornato:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa SNC.

LOTTO 5:

12 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato (Sub.20), **censita al Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO (Codice: F336) Foglio 13 Numero 358 Sub. 20**, Via Abele Truffa snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, sup. catastale 19 mq, rendita Euro 26,34;

coerenze:

Area di manovra condominiale, Sub.19, corte, Sub.21 salvo altri o variati;

indirizzo aggiornato:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa SNC.

13 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato (Sub.21), **censita al Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO (Codice: F336) Foglio 13 Numero 358 Sub. 21**, Via Abele Truffa snc,





piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, sup. catastale 24 mq, rendita Euro 30,99;

coerenze:

Area di manovra condominiale, Sub.20, corte, vano scala condominiale salvo altri o variati;

indirizzo aggiornato:

Comune di MONCALVO (AT) Via Abele Truffa SNC.

-----*





Di seguito si riportano le planimetrie di rilievo delle unità immobiliari formanti i vari **LOTTI** fascicolate con gli ALLEGATI dal N. **10.1** al N. **10.6**:

PLANIMETRIA DI RILIEVO PIANO SEMINTERRATO

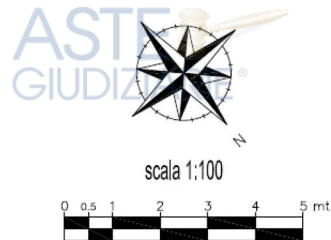
Asti; 20-01-2026



Superfici lorde di rilievo:

Lotto 3 autorimessa mq. 228

Lotto 4 p.auto mq. 15



Unità Immobiliari Urbane
censite al Catasto Fabbricati
Comune di MONCALVO F.13 N.358 Sub.14 e Sub.29
sita in MONCALVO (AT)
Via Abele Truffa SNC

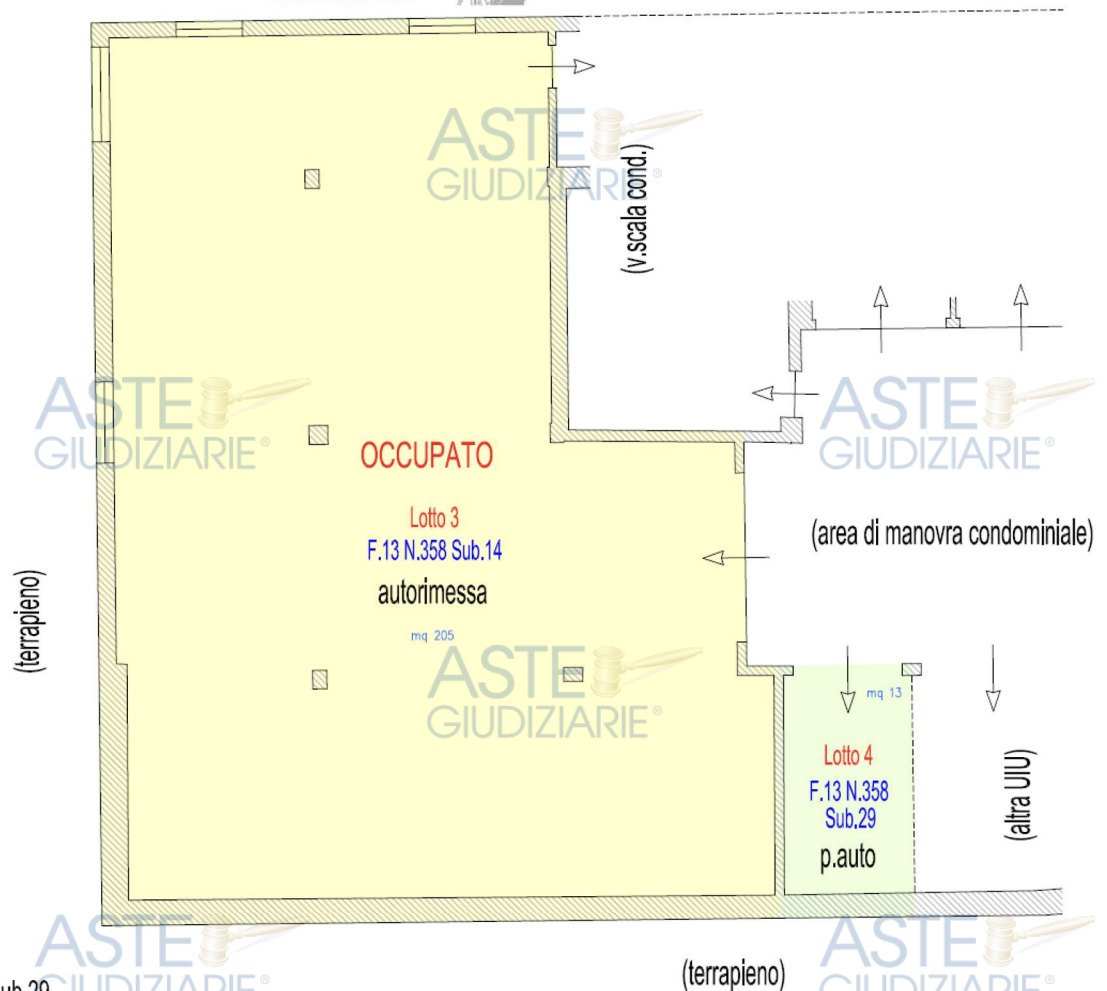


ALLEGATO N. 10.1

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



(corte)



Tribunale di Asti - Liquidazione Giudiziale N.40/2024

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura



ASTE GIUDIZIARIE®
PLANIMETRIA DI RILIEVO
PIANO SEMINTERRATO

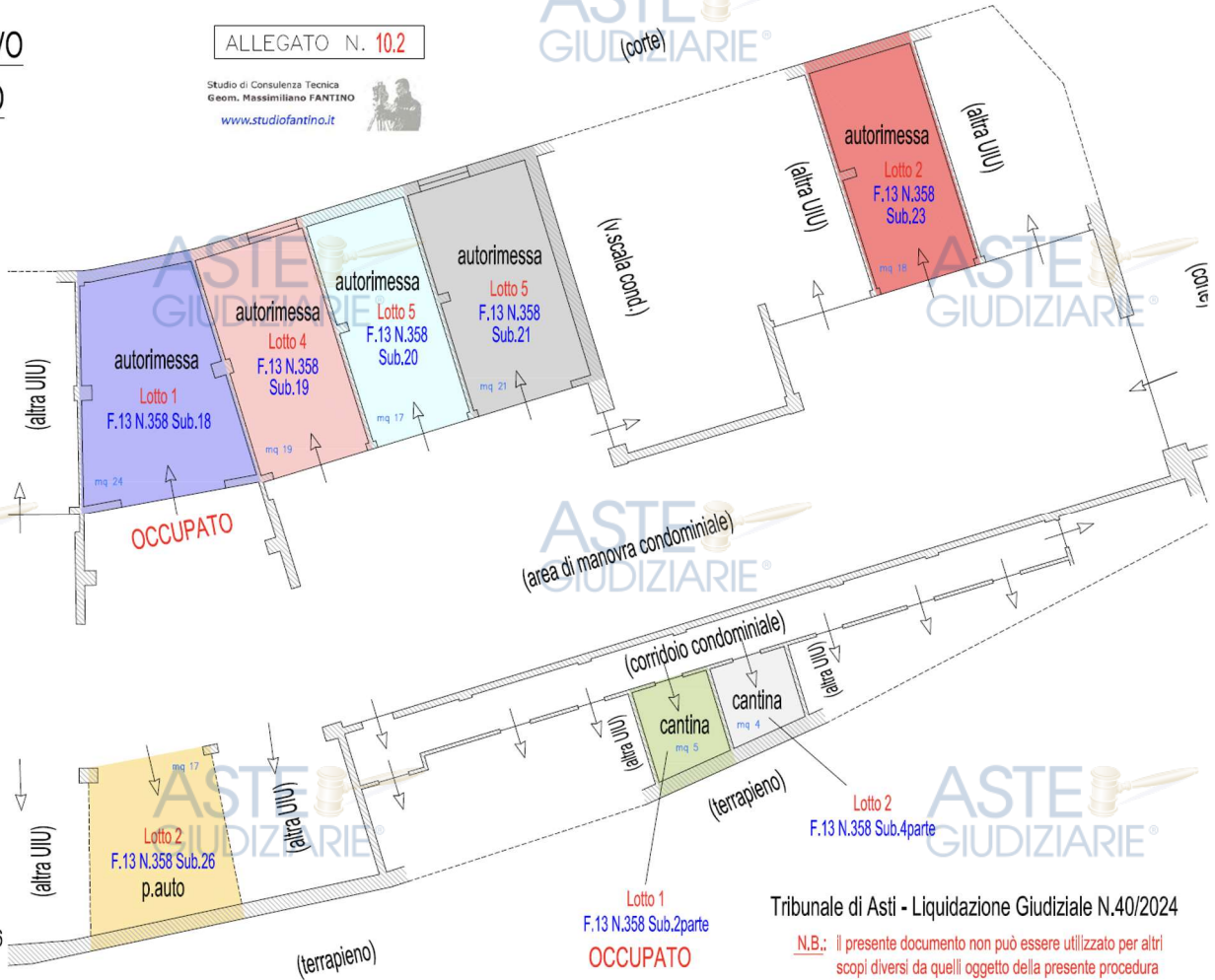
Asti; 20-01-2026

Superfici lorde di rilievo:

Lotto 2	autorimessa	mq. 20
Lotto 5	autorimessa	mq. 25
Lotto 5	autorimessa	mq. 19
Lotto 4	autorimessa	mq. 21
Lotto 1	autorimessa	mq. 26
Lotto 2	p.auto	mq. 18
Lotto 1	cantina	mq. 6
Lotto 2	cantina	mq. 6

ALLEGATO N. 10.2

Studio di Consulenza Tecnica
 Geom. Massimiliano FANTINO
 www.studiofantino.it



Unità Immobiliari Urbane
 censite al Catasto Fabbricati
 Comune di MONCALVO F.13 N.358
 Subb. 2parte,4parte,18,19,20,21,23,26

sita in MONCALVO (AT)
 Via Abele Truffa SNC
 © Studio Tecnico Geom. Massimiliano FANTINO - tel. 0141-35.12.49 - http://www.studiofantino.it

Tribunale di Asti - Liquidazione Giudiziale N.40/2024
 N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO TERRENO

Asti; 20-01-2026

ALLEGATO N. 10.3

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



(corte)

Superfici lorde di rilievo:

- Lotto 1 locali abitativi mq. 109
- Lotto 1 balcone coperto mq. 28
- Lotto 1 corte esclusiva mq. 101
- Lotto 1 locale tecnico mq. 8

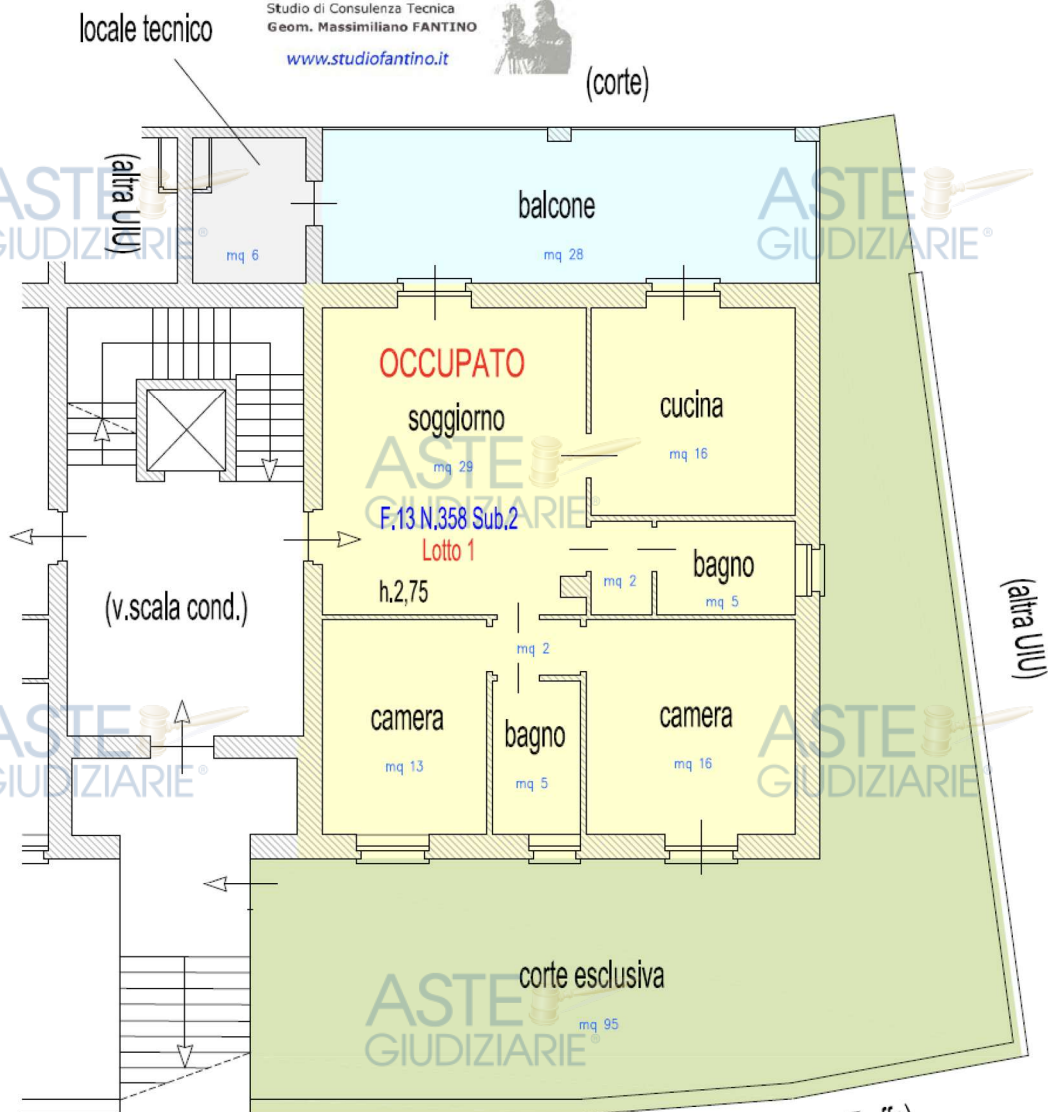


scala 1:100



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di MONCALVO F.13 N.358 Sub.2parte

sita in MONCALVO (AT)
Via Abele Truffa n.21



Tribunale di Asti - Liquidazione Giudiziale N.40/2024

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura

© Studio Tecnico Geom. Massimiliano FANTINO - tel. 0141-35.12.49 - <http://www.studiofantino.it>





PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO TERRENO

ALLEGATO N. 10.4

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



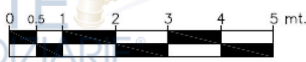
Asti; 20-01-2026

Superfici lorde di rilievo:

- Lotto 2** locali abitativi mq. 109
- Lotto 2** balcone coperto mq. 28
- Lotto 2** corte esclusiva mq. 27
- Lotto 2** locale tecnico mq. 8



scala 1:100



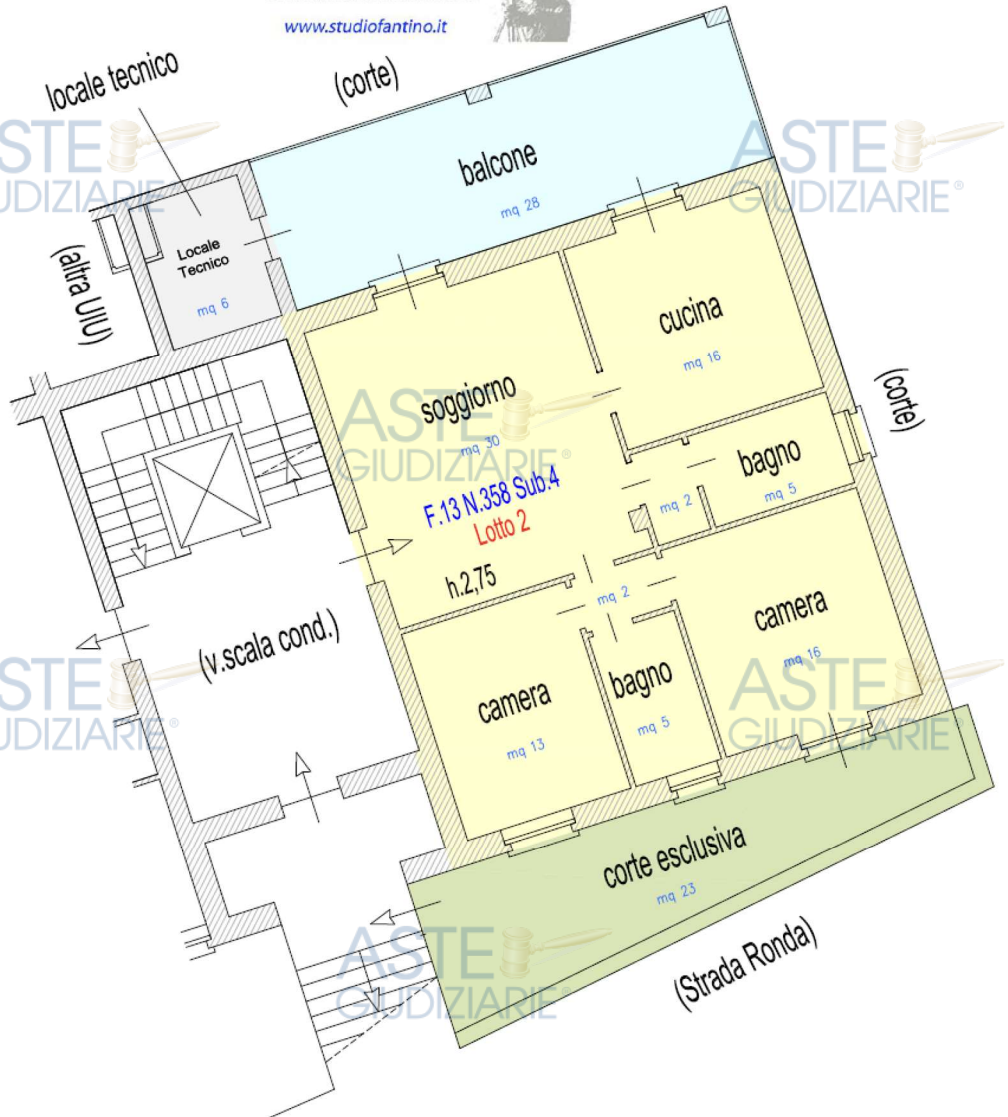
Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di MONCALVO F.13 N.358 Sub.4parte

sita in MONCALVO (AT)
Via Abele Truffa n.21/A

Tribunale di Asti - Liquidazione Giudiziale N.40/2024

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura

© Studio Tecnico Geom. Massimiliano FANTINO - tel. 0141-35.12.49 - <http://www.studiofantino.it>



ASTE GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO SECONDO

ALLEGATO N. 10.5

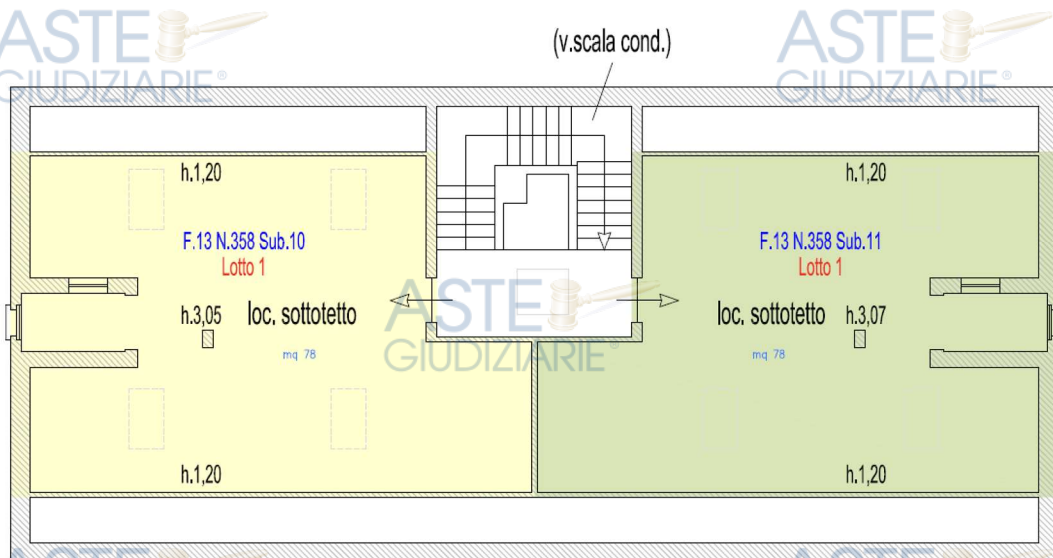
Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it

Asti: 20-01-2026

Superfici lorde di rilievo:

Lotto 1 locale sottotetto mq. 87

Lotto 1 locale sottotetto mq. 87



scala 1:100



Unità Immobiliari Urbane
censite al Catasto Fabbricati
Comune di MONCALVO F.13 N.358 Subb.10 e 11

sita in MONCALVO (AT)
Via Abele Truffa n.21

Tribunale di Asti - Liquidazione Giudiziale N.40/2024

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura

© Studio Tecnico Geom. Massimiliano FANTINO - tel. 0141-35.12.49 - http://www.studiofantino.it

Si evidenzia che ogni locale sottotetto presenta una sola apertura verso l'esterno, costituita da una piccola finestra. I quattro rettangoli rappresentati in pianta con linea sottile tratteggiata indicano le zone prive di solaio.

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO SECONDO

ALLEGATO N. 10.6

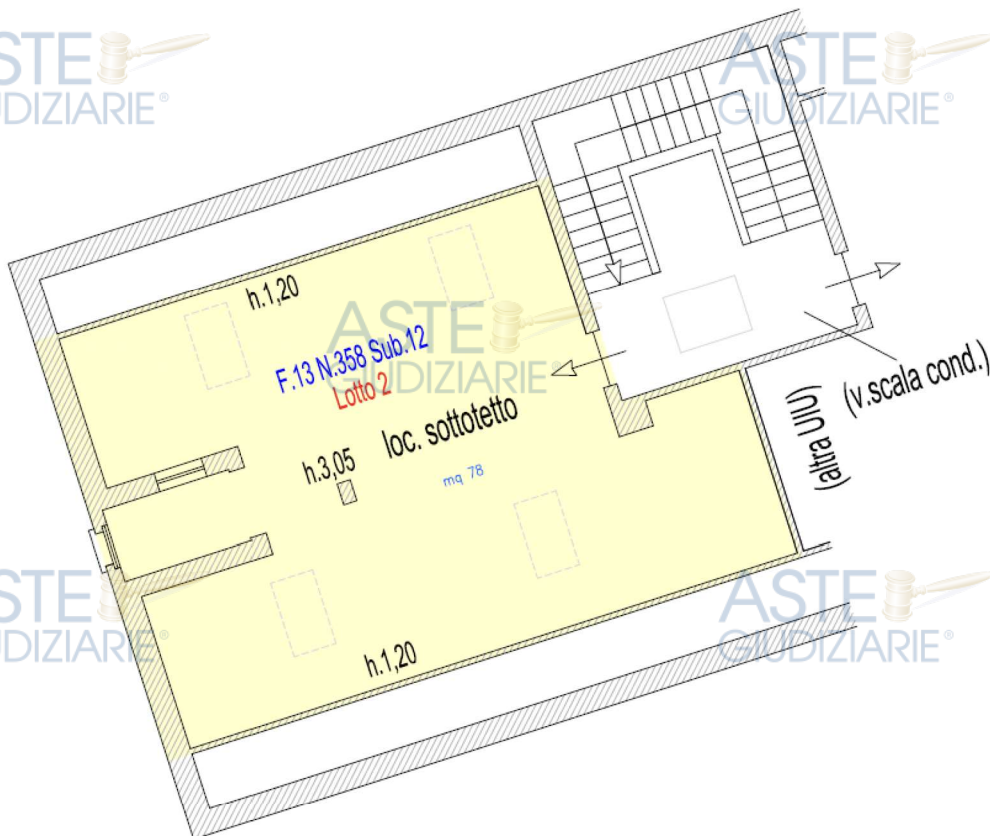
Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it

Asti; 20-01-2026

Superfici lorde di rilievo:

Lotto 2 locale sottotetto mq. 87



scala 1:100



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di MONCALVO F.13 N.358 Subb.12

sita in MONCALVO (AT)
Via Abele Truffa n.21/A

Tribunale di Asti - Liquidazione Giudiziale N.40/2024

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura

© Studio Tecnico Geom. Massimiliano FANTINO - tel. 0141-35.12.49 - <http://www.studiofantino.it>

Si evidenzia che il locale sottotetto presenta una sola apertura verso l'esterno, costituita da una piccola finestra. I quattro rettangoli rappresentati in pianta con linea sottile tratteggiata indicano le zone prive di solaio.



Le caratteristiche delle unità immobiliari sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con l'ALLEGATO N.17 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabile consultando le planimetrie di rilievo del fabbricato fascicolate anche con gli ALLEGATI dal N.10.1 al N.10.7 e con le figure riportate nelle pagine che precedono.

Nello specifico, le caratteristiche interne ed esterne sono:



L'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "omissis", durante l'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere processo verbale 28-02-2025 apertura operazioni di Consulenza Tecnica ALLEGATO N.1.1):

"Io sottoscritto, omissis,



DICHIARO

- *Che gli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale fanno parte del Condominio ANTICHE MURA sito in Moncalvo (AT) Via Abele Truffa n.21 e n. 21/A.*
- *Le unità immobiliari a destinazione residenziale sono allacciate alle reti elettrica, idrica e del gas e, per lo smaltimento delle acque reflue, alla fognatura pubblica.*
- *Gli ambienti abitativi sono riscaldati mediante riscaldamento a pavimento alimentati da acqua calda prodotta da una caldaia a gas individuale situata nei locali caldaia con accesso dai balconi.*
- *Nell'unità immobiliare Sub. 4 è presente un impianto di condizionamento che verrà rimosso quanto libererò i locali.*
- *Non ho a disposizione le certificazioni degli impianti ma posso procurarmeli e fornirli."*



omissis

- *"I posti auto al piano terreno nel cortile condominiale, indicati come Sub. 2 e Sub. 4 nella planimetria del regolamento di condominio, non sono censiti e sono attribuiti in uso esclusivo ai proprietari dei rispettivi alloggi*





Sub.2 e Sub.4.

- *Segnalo che vi sono dei problemi nell'impianto di scarico dei reflui della scala Sub.31 che crea allagamenti e che danneggiano il magazzino Sub.14.*

... omissis ...



Si precisa che, ad integrazione delle dichiarazioni rilasciate dall'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "omissis", si evidenzia quanto segue:



- l'intero fabbricato condominiale risulta ultimato all'inizio dell'anno 2013 (dichiarato agibile nel 2014) e, come documentato dalle riprese fotografiche allegate sub ALLEGATO N. **17**, presenta una buona esposizione;
- le unità immobiliari ad uso abitativo risultano in buono stato di conservazione, con finiture interne ben mantenute;
- i locali sottotetto si presentano allo stato grezzo, privi di pavimentazione, di intonaci e di finiture interne; risultano altresì sprovvisti di impianti. La copertura è costituita da solaio in laterocemento, con la presenza, in ciascun locale sottotetto, di quattro porzioni prive di solaio;
- le autorimesse e le cantine risultano dotati di pavimentazione in calcestruzzo; le pareti si presentano allo stato grezzo, prive di intonaci, e gli ambienti sono serviti da impianto elettrico per l'illuminazione;
- i posti auto esterni risultano dotati di pavimentazione in autobloccanti;
- gli appartamenti sono dotati di porta d'ingresso blindata, serramenti esterni con doppi vetri e persiane in stile piemontese; i pavimenti sono in ceramica





di buona qualità (nell'appartamento distinto al Sub. 2, la zona notte è pavimentata in parquet);

- i bagni sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti in ceramica di buona fattura.



Le superfici interne (calpestabili) delle unità immobiliari risultano dalle planimetrie di rilievo del fabbricato fascicolate con gli ALLEGATI dal N.10.1 al N.10.7.



Superfici interne (calpestabili) del **LOTTO 1** sono:

1 n.1 appartamento con cantina perianziale posto al piano terreno e se-

minterrato (Sub.2):

✓ soggiorno:	mq	29;
✓ disimpegno:	mq	2;
✓ cucina:	mq	16;
✓ bagno:	mq	5;
✓ camera:	mq	16;
✓ disimpegno:	mq	2;
✓ bagno:	mq	5;
✓ camera:	mq	13;
✓ locale tecnico:	mq	6;
✓ balcone:	mq	28;
✓ corte esclusiva:	mq	95;
✓ cantina:	mq	5;



2 n.1 locale sottotetto posto al piano secondo (Sub.10):

✓ locali sottotetto Sub.10:	mq	78;
-----------------------------	----	-----

3 n.1 locale sottotetto posto al piano secondo (Sub.11):

✓ locali sottotetto Sub.11:	mq	78;
-----------------------------	----	-----



4 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato





(Sub.18):

✓ autorimessa Sub.18:

mq 24.



Superfici interne (calpestabili) del **LOTTO 2** sono:

5 n.1 appartamento con cantina perianziale posto al piano terreno e se-

minterrato (Sub.4):

✓ soggiorno:	mq	30;
✓ disimpegno:	mq	2;
✓ cucina:	mq	16;
✓ bagno:	mq	5;
✓ camera:	mq	16;
✓ disimpegno:	mq	2;
✓ bagno:	mq	5;
✓ camera:	mq	13;
✓ locale tecnico:	mq	6;
✓ balcone:	mq	28;
✓ corte esclusiva:	mq	23;
✓ cantina:	mq	4;

6 n.1 locale sottotetto posto al piano secondo (Sub.12):

✓ locali sottotetto: mq 78;

7 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato

(Sub. 23):

✓ autorimessa Sub.23: mq 18;

8 n.1 posto auto posto al piano seminterrato (Sub.26):

✓ posto auto: mq 17.

Superfici interne (calpestabili) del **LOTTO 3** sono:

9 n.1 autorimessa (di ampie dimensioni) posto al piano seminterrato

(Sub.14):

✓ autorimessa: mq 205.



Superfici interne (calpestabili) del **LOTTO 4** sono:



10 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato

(Sub.19):

✓ autorimessa Sub.19: mq 19.

11 n.1 posto auto posto al piano seminterrato (Sub.29):

✓ posto auto: mq 13.



Superfici interne (calpestabili) del **LOTTO 5** sono:



12 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato

(Sub.20):

✓ autorimessa Sub.20: mq 17;

13 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato

(Sub.21):

✓ autorimessa Sub.21: mq 21.



-----*-----



PARTE IV – AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE

CATASTALI

Dopo gli opportuni accertamenti e rilievi, eseguiti anche mediante Laser Scanner (vedasi foto che segue), si è reso necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, al fine di garantire una più accurata rappresentazione grafica delle unità immobiliari identificate con i Subalterni nn. 10, 11, 12, 14, 26 e 29.

Le relative pratiche di aggiornamento catastale sono state predisposte e fascicolate con gli ALLEGATI dal N. **19.1** al N. **19.6**.



-----*-----

Durante l’inizio delle operazioni peritali (vedere ALLEGATO N.1.1) è stato dichiarato dall’amministratore unico e legale rappresentante della società omissis:

“Io sottoscritto, omissis,

DICHIARO

...
– *L’appartamento **Sub.2** ed i garage **Sub. 14 e 18** sono occupati da mio figlio omissis con la moglie, omissis, la figlia, omissis nata ad Asti (AT) il 17-12-2024. Verranno liberati a fine locazione.*

...

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Asti (AT) (già Ufficio del Registro) è risultato quanto segue (vedere l’ALLEGATO N.12):

“... OGGETTO: Tribunale Ordinario di Asti - procedura di Liquidazione Giudiziale n.42/2024 - indagini contratti di locazione

In riscontro alla Sua richiesta di cui al ns. prot. 243 del 07.01.2025, si trasmette in allegato la copia dei seguenti contratti di locazione:

- *contratto di locazione n. 4295 serie 3T anno 2022*
- *contratto di locazione n. 3880 serie 3T anno 2023*
- *contratto di locazione n. 4298 serie 3T anno 2022.*

Trattandosi di atti registrati in modalità telematica dal contribuente, l’Ufficio non dispone di alcun originale ma unicamente del testo così come allegato in sede di registrazione telematica.

Cordialmente. ...”



Dalla lettura dei contratti di locazione reperiti risulta quanto segue in merito alle unità immobiliari:

- **Sub. 2 e Sub. 18:** contratto di locazione della durata di anni **4 + 4**, con decorrenza dal **20-06-2022**. L'immobile risulta occupato dal Sig. **omissis**.

Con riferimento al contratto di locazione n. **4295**, serie **3T**, anno **2022**, la scadenza del contratto risulta fissata al **31-05-2030**.



- **Sub. 14:** contratto di locazione della durata di anni **6 + 6**, con decorrenza dal **22-06-2022** e scadenza al **22-06-2034**. L'immobile risulta occupato dalla **omissis**, come da contratto di locazione n. **4298**, serie **3T**, anno **2022**.



Si evidenzia, infine, che le unità immobiliari **Sub. 4** e **Sub. 23**, di cui al contratto di locazione n. **3880**, serie **3T**, anno **2023**, sono state oggetto di disdetta con RAR del 17-12-2025 da parte della Sig.ra **omissis** e, pertanto, risultano liberate a decorrere dal **01-01-2026** (vedere ALLEGATO N.**20**).



Su segnalazione della Curatrice pervenuta a mezzo e-mail in data 12-02-2026, si evidenzia che, successivamente ai sopralluoghi effettuati dallo scrivente, l'autorimessa LOTTO 1 F. 13 N. 358 **Sub. 18**, occupata come sopra evidenziato, è stata riempita di materiale di risulta derivante dalla demolizione e dal rifacimento di una scala condominiale.



-----*-----



**PARTE VI – INDAGINI PRESSO L'AMMINISTRATORE
PRO TEMPORE DEL CONDOMINIO**

Nell'ambito delle operazioni peritali, l'esponente Esperto stimatore ex art. 216 CCII ha richiesto all'Amministratore pro tempore del Condominio "ANTICHE MURA", sito in Moncalvo (AT), Via Abele Truffa, una dichiarazione su carta intestata del Condominio riportante:

- A. i valori millesimali dei diritti di proprietà sulle parti comuni delle suddette U.I.U.;
- B. le spese condominiali non corrisposte negli ultimi due anni;
- C. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinaria;
- D. eventuali spese straordinarie già deliberate;
- E. l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari pendenti o pregressi relativi all'unità immobiliare sopra indicata.

La risposta pervenuta è la seguente:

*"Buongiorno,
relativamente alla richiesta pervenuta in relazione alla liquidazione giudiziale in oggetto, in allegato alla presente invio per conto del Condominio "Antiche Mura" di Moncalvo:*

– ultimi prospetti delle spese condominiali e verbale assemblea di approvazione;



regolamento condominiale (che comprende anche elaborati grafici e tabelle millesimali).



Si fa presente che ad oggi non ci sono spese straordinarie già deliberate da eseguire.



Resto a disposizione per eventuali ulteriori richieste in merito.

Cordiali Saluti ...”



I documenti ricevuti sono stati fascicolati con l'ALLEGATO N. **16**.



Si fa inoltre presente che l'aggiudicatario dovrà richiedere all'Amministratore pro-tempore e farsi carico, come previsto dalla legge, delle spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente all'aggiudicazione.



-----*-----



Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali, mediante accesso agli archivi del Comune di MONCALVO (AT), è emerso che il complesso edilizio denominato **Condominio "Antiche Mura"**, sito in Moncalvo (AT), Via Abele Truffa, identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 13, mappale n. 358, è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

1. **Atto di Convenzione urbanistica P.E.C. Le Vallette n. 36501 del 04-08-2010;**
2. **Permesso di Costruire n. 1976 del 29-06-2011**, rilasciato per la realizzazione di un nuovo complesso residenziale (cfr. ALLEGATO N.7.1), successivo all'approvazione del PECLI con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 07-08-2008;
3. **Permesso di Costruire n. 2062 del 18-10-2011**, relativo a variante in corso d'opera al precedente Permesso n. 1976/2011 (cfr. ALLEGATO N.7.2);
4. **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 506/2013 del 23-01-2013**, per variante finale ai suddetti titoli (cfr. ALLEGATI N.7.3.1 e N.7.3.2).

Successivamente, in data **10-02-2014**, è stato rilasciato **Certificato di Agibilità** (cfr. ALLEGATO N.7.4), a seguito di istanza corredata delle previste dichiarazioni, certificazioni di assunzione di responsabilità e collaudo statico delle strutture.



Il sottoscritto Esperto stimatore ex art. 216 CCII evidenzia che, dagli accertamenti tecnici eseguiti, è emerso che il piano seminterrato presenta **difformità riconducibili a imprecisioni di rilievo in fase esecutiva** della variante finale.



A tal proposito si confronti il rilievo metrico eseguito dall'Esperto stimatore ex art. 216 CCII con strumentazione topografica ad alta precisione (Laser Scanner), con la documentazione progettuale allegata alla DIA prot. 506/2013 (cfr.



ALLEGATI N. **11** e N. **11bis**).



Le suddette discordanze **non si limitano alle sole unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale** ubicate al piano seminterrato, ma coinvolgono **anche unità immobiliari di proprietà di terzi e porzioni comuni condominiali.**



Premesso che:

- solo dopo la redazione e presentazione di specifiche pratiche ed il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto Esperto stimatore ex art. 216 CCII**) vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche ecc...,
- le procedure, le normative e le interpretazioni della recente Legge 105/2024, più conosciuta come "decreto salva casa 2024" (e di conseguenza anche le sanzioni ed i costi correlati), all'atto della presentazione delle pratiche di sanatoria potrebbero essere nel frattempo variate rispetto a quelle attualmente ipotizzate.

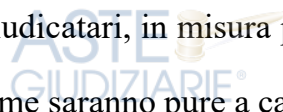




• la presente perizia ha esaminato **esclusivamente lo stato legittimo delle unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale, senza estensione** alle restanti porzioni condominiali oltre il piano seminterrato, né ad altre unità presenti nell'edificio, conformemente a quanto disposto dall'art. 9-bis, comma 1-ter, del D.P.R. 380/2001;



• eventuali oneri o sanzioni futuri connessi a **regolarizzazioni condominiali** saranno integralmente a carico degli aggiudicatari, in misura proporzionale alle **quote millesimali** di competenza, come saranno pure a carico degli aggiudicatari anche gli oneri relativi alla **regolarizzazione delle unità immobiliari aggiudicate**, qualora risultino da sanare. A tal proposito si segnala, ad integrazione di quanto già accertato e rappresentato dal sottoscritto Esperto stimatore ex art. 216 CCII nella presente perizia, che vi è **in corso un procedimento amministrativo Prot. 3002 del 08-07-2025** per difformità accertate su porzioni condominiali. Nello specifico si riporta quanto accertato dal **Responsabile del Servizio dell'Unione Terre del Tartufo** in data 08-07-2025 (vedere ALLEGATI NN. **21.1, 21.2 e 21.3**):



“1- La DIA in Variante n. 1068 del 23/01/2013 autorizza la costruzione di un muro di contenimento all'interno del mappale 358 ma il muro realizzato risulta difforme dall'autorizzato.



2- Risultano non autorizzati sia la pavimentazione in autobloccante e pensilina con struttura metallica con copertura leggera in area cortilizia particella 358 che muro di contenimento a confine tra





le particelle 358 e 217.



3- Agli atti, il PDC n 1976 del 29/06/2011, indica in planimetria TAV la condotta fognaria comunale esistente in altra posizione rispetto allo stato dei luoghi.”

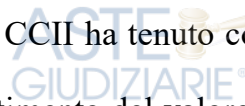


Tutto ciò premesso,

il sottoscritto Esperto stimatore ex art. 216 CCII **ritiene che le irregolarità riscontrate nelle unità immobiliari oggetto della presente procedura presenti al piano seminterrato siano sanabili e che le stesse debbano essere oggetto di regolarizzazione a livello condominiale, con ripartizione dei relativi costi** tra tutti i proprietari interessati in proporzione alle rispettive quote millesimali, trattandosi di difformità **originarie della costruzione dell'edificio.**



Il sottoscritto Esperto stimatore ex art. 216 CCII ha tenuto conto, nella stima delle diverse unità immobiliari, di un abbattimento del valore idoneo a considerare anche i possibili costi necessari alle regolarizzazioni sopra indicate, precisando che la quantificazione analitica e definitiva degli oneri occorrenti alla regolarizzazione delle opere difformi, per quanto sopra esposto, potrà essere effettuata esclusivamente a seguito dell'affidamento di un apposito incarico professionale e dell'avvio della relativa pratica, in collaborazione con l'Ufficio



Tecnico comunale.



Stante quanto sopra relazionato, sarà comunque onere dell'aggiudicatario, a propria responsabilità, effettuare le indagini più opportune (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile), con esclusione di qualsiasi onere, costo e/o responsabilità per la Procedura, anche nel caso in cui la regolarizzazione non risultasse fattibile o fosse necessario eseguire interventi sugli immobili per la predetta regolarizzazione. L'aggiudicatario dovrà verificare eventuali maggiori costi e/o qualsiasi altra spesa non prevista nel presente documento o interpretata in modo diverso.

Si ribadisce, infine, che le procedure, le normative e le interpretazioni delle normative nel tempo potrebbero variare rispetto a quelle attualmente ipotizzate.

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che *“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria”*.

A seguito di formale istanza all'Unione Terre del Tartufo Prot. 0000218 del 21-01-2026 è emerso che il complesso edilizio in oggetto, **mappale Comune di MONCALVO F.13 N.358**, risulta in Zona PRGC: **B2**.

RIFERIMENTI PRGC COMUNE DI MONCALVO E VINCOLI:

L'immobile di proprietà del Condominio Antiche Mura ricade:

- In “**area normativa B/2**” di cui all’art. 6.2.1 delle N.T.A e relativa scheda normativa n. 6 del P.R.G.C;
- In area geologica di “**classe II**” del P.A.I.
- In vincolo **Buffer-zone Unesco**.

Di seguito si riporta l’estratto di PRGC rilasciato dall’Unione Terre del Tartufo in data 21-01-2026:





PARTE VIII – STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E

FORMAZIONE DEI LOTTI

La stima degli immobili pignorati per intero risulta dal “*rapporto di valutazione – e principi generali considerati nella stima*”, fascicolato con l’ALLEGATO N.18, dal quale emergono il criterio adottato e l’analitica descrizione della letteratura tecnica di riferimento, con applicazione delle opportune decurtazioni al valore stimato mediante adeguamenti e correzioni riferiti allo stato d’uso, allo stato di manutenzione e allo stato di possesso, ivi compresa la riduzione del valore di mercato determinata dall’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, dalle necessità di regolarizzazione, dal fatto che l’alienazione avviene nell’ambito di una procedura esecutiva forzata e dallo stato di occupazione dell’immobile.

Si riporta di seguito la sintesi della stima:





LOTTO 1



- 1 n.1 appartamento con cantina perianziale posto al piano terreno e seminterrato (Sub.2),
- 2 n.1 locale sottotetto posto al piano secondo (Sub.10),
- 3 n.1 locale sottotetto posto al piano secondo (Sub.11),
- 4 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato (Sub.18).

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 1

n. 1 appartamento con accessori, n.2 locali sottotetto e n.1 autorimessa facenti parte del Condominio "ANTICHE MURA", sito in Moncalvo (AT), Via Abele Truffa



n.1 appartamento con cantina perianziale posto al piano terreno e seminterrato (F.13 N.358 Sub.2):					
1	• sup. comm. cantina p.seminterrato:	mq	6	x € / mq.	300 = € 1'800.00
	• valutazione:	mq	6		€ 450.00
	• decurtazione per lo stato di occupazione lunga 25%				-€ 450.00
2	• sup. comm. appartamento p.terreno:	mq	109	x € / mq.	1200 = € 130'800.00
	• valutazione:	mq	109		€ 32'700.00
	• decurtazione per lo stato di occupazione lunga 25%				-€ 32'700.00
3	• sup. comm. balcone p.terreno:	mq	28	x € / mq.	400 = € 11'200.00
	• valutazione:	mq	28		€ 2'800.00
	• decurtazione per lo stato di occupazione lunga 25%				-€ 2'800.00
4	• sup. comm. corte esclusiva p.terreno:	mq	101	x € / mq.	150 = € 15'150.00
	• valutazione:	mq	101		€ 3'787.50
	• decurtazione per lo stato di occupazione lunga 25%				-€ 3'787.50
5	• sup. comm. loc tecnico p.terreno:	mq	8	x € / mq.	300 = € 2'400.00
	• valutazione:	mq	8		€ 600.00
	• decurtazione per lo stato di occupazione lunga 25%				-€ 600.00
n.2 locali sottotetto posti al piano secondo (F.13 N.358 Sub.10 e Sub.11)					
6	• sup. comm. locale sottotetto p.secondo:	mq	87	x € / mq.	300 = € 26'100.00
	• valutazione:	mq	87		€ 26'100.00
7	• sup. comm. locale sottotetto p.secondo:	mq	87	x € / mq.	300 = € 26'100.00
	• valutazione:	mq	87		€ 26'100.00
n.1 autorimessa al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.18)					
8	• sup. comm. autorimessa p.seminterrato :	mq	26	x € / mq.	600 = € 15'600.00
	• valutazione:	mq	26		€ 3'900.00
	• decurtazione per lo stato di occupazione lunga 25%				-€ 3'900.00
TOTALE U.I.U.:					€ 184'912.50



Ai fini della determinazione del valore del bene in sede di esecuzione immobiliare, si applica una decurtazione complessiva pari al **30% (quaranta per cento)**, tenuto conto:

- della natura coattiva dell'alienazione;
- dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- delle spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, diritti, oneri, bolli, sanzioni;
- della vetustà e dello stato manutentivo;
- delle spese condominiali insolute.

Tutte le predette spese, comprese quelle oggi non quantificabili e quelle che dovessero emergere in sede di progettazione o di definizione delle pratiche amministrative, **saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza che la presente decurtazione abbia valore di garanzia o di previsione massima dei costi**, potendo gli oneri effettivi risultare anche superiori; **si ribadisce che tali costi resteranno comunque tutti a suo esclusivo carico.**

€ 184'912.50 x 0,70 = **TOTALE U.I.U.: € 129'438.75**

TOTALE GENERALE RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 1 € 129'438.75

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche dell'area di pertinenza del fabbricato, delle parti comuni e del parcheggio esclusivo esterno.



Si fa altresì rilevare che la presente stima costituisce base d'asta, e pertanto



Al adeguamento del prezzo base dell'immobile al valore di mercato, se il bene fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo. **Per tale motivo è importante che venga attuata un'adeguata procedura competitiva.**

Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi “a corpo” e non “a misura”, nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.

Quindi, riepilogando e concludendo,

il valore di stima in sede di esecuzione immobiliare (al netto dell'IVA se dovuta) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 1** ammonta arrotondato a

€ 129.500,00

(diconsi euro centoventinovemilacinquecento/00),

tenendo conto che la vendita dovrà essere a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia



apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza.



-----*

Si ricorda, come già relazionato, che tutti gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, oneri di legge, compresi eventuali maggiori costi non contemplati nel presente documento, necessari per rendere il fabbricato conforme dal punto di vista urbanistico) saranno a carico dell'aggiudicatario.



Quest'ultimo avrà inoltre l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche, anche prima dell'aggiudicazione dell'immobile, con esclusione di qualsiasi onere, costo e/o responsabilità per la Procedura, anche nel caso in cui la regolarizzazione non risultasse fattibile o fosse necessario eseguire interventi sugli immobili per la predetta regolarizzazione.



-----*

In conclusione, il sottoscritto Esperto stimatore ex art. 216 CCII ritiene ancora importante evidenziare che la forte crisi economica legata a questo particolare momento storico potrebbe comportare un allungamento dei tempi di vendita.



-----*



LOTTO 2

- 5 n.1 appartamento con cantina perianziale posto al piano terreno e seminterrato (Sub.4),
- 6 n.1 locale sottotetto posto al piano secondo (Sub.12),
- 7 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato (Sub.23),
- 8 n.1 posto auto posto al piano seminterrato (Sub.26).

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 2

n. 1 appartamento con accessori, n.1 locale sottotetto, n.1 autorimessa e n.1 posto auto coperto facenti parte del Condominio "ANTICHE MURA", sito in Moncalvo (AT), Via Abele Truffa

n.1 appartamento con cantina perianziale posto al piano terreno e seminterrato (F.13 N.358 Sub.4):

1	• sup. comm. cantina p.seminterrato:	mq	6				
	• valutazione:	mq	6	x € / mq.	300	= €	1'800.00
2	• sup. comm. appartamento p.terreno:	mq	109				
	• valutazione:	mq	109	x € / mq.	1200	= €	130'800.00
3	• sup. comm. balcone p.terreno:	mq	28				
	• valutazione:	mq	28	x € / mq.	400	= €	11'200.00
4	• sup. comm. corte esclusiva p.terreno:	mq	27				
	• valutazione:	mq	27	x € / mq.	150	= €	4'050.00
5	• sup. comm. loc tecnico p.terreno:	mq	8				
	• valutazione:	mq	8	x € / mq.	300	= €	2'400.00

n.1 locale sottotetto posto al piano secondo (F.13 N.358 Sub.12)

6	• sup. comm. locale sottotetto p.secondo:	mq	87				
	• valutazione:	mq	87	x € / mq.	300	= €	26'100.00

n.1 autorimessa al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.23)

7	• sup. comm. autorimessa p.seminterrato:	mq	20				
	• valutazione:	mq	20	x € / mq.	600	= €	12'000.00

n.1 posto auto coperto al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.26)

8	• sup. comm. autorimessa p.seminterrato:	mq	18				
	• valutazione:	mq	18	x € / mq.	300	= €	5'400.00

TOTALE U.I.U.: € 193'750.00

Ai fini della determinazione del valore del bene in sede di esecuzione immobiliare, si applica una decurtazione complessiva pari al 30% (quaranta per cento), tenuto conto:

- della natura coattiva dell'alienazione;
- dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- delle spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, diritti, oneri, bolli, sanzioni;
- della vetustà e dello stato manutentivo;
- delle spese condominiali insolite.

Tutte le predette spese, comprese quelle oggi non quantificabili e quelle che dovessero emergere in sede di progettazione o di definizione delle pratiche amministrative, saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza che la presente decurtazione abbia valore di garanzia o di previsione massima dei costi, potendo gli oneri effettivi risultare anche superiori; si ribadisce che tali costi resteranno comunque tutti a suo esclusivo carico.

€ 193'750.00 x 0,70 = TOTALE U.I.U.: € 135'625.00

TOTALE GENERALE RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 2 € 135'625.00

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche dell'area di pertinenza del fabbricato, delle parti comuni e del parcheggio esclusivo esterno.



Si fa altresì rilevare che la presente stima costituisce base d'asta, e pertanto l'adeguamento del prezzo base dell'immobile al valore di mercato, se il bene fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo. **Per tale motivo è importante che venga attuata un'adeguata procedura competitiva.**



Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi “a corpo” e non “a misura”, nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.



Quindi, riepilogando e concludendo,



il **valore di stima in sede di esecuzione immobiliare** (al netto dell'IVA se dovuta) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 2** ammonta arrotondato a



€ 135.600,00

(diconsi euro centotrentacinquemilaseicento/00),



tenendo conto che la vendita dovrà essere a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia





apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza.



-----*

Si ricorda, come già relazionato, che tutti gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, oneri di legge, compresi eventuali maggiori costi non contemplati nel presente documento, necessari per rendere il fabbricato conforme dal punto di vista urbanistico) saranno a carico dell'aggiudicatario.



Quest'ultimo avrà inoltre l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche, anche prima dell'aggiudicazione dell'immobile, con esclusione di qualsiasi onere, costo e/o responsabilità per la Procedura, anche nel caso in cui la regolarizzazione non risultasse fattibile o fosse necessario eseguire interventi sugli immobili per la predetta regolarizzazione.



-----*

In conclusione, il sottoscritto Esperto stimatore ex art. 216 CCII ritiene ancora importante evidenziare che la forte crisi economica legata a questo particolare momento storico potrebbe comportare un allungamento dei tempi di vendita.



-----*



LOTTO 3

9 n.1 autorimessa (di ampie dimensioni) posto al piano seminterrato (Sub.14).

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 3

n. 1 autorimessa facente parte del Condominio "ANTICHE MURA", sito in Moncalvo (AT), Via Abele Truffa

n.1 autorimessa (di ampie dimensioni) posto al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.14):

1	• sup. comm. autorimessa p.seminterrato:	mq	228					
	• valutazione:	mq.	228	x € / mq.	400	=	€	91'200.00
	• decurtazione per lo stato di occupazione lunga 35%						-€	31'920.00
							TOTALE U.I.U.:	€ 59'280.00

Ai fini della determinazione del valore del bene in sede di esecuzione immobiliare, si applica una decurtazione complessiva pari al 30% (quaranta per cento), tenuto conto:

- della natura coattiva dell'alienazione;
- dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- delle spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, diritti, oneri, bolli, sanzioni;
- della vetustà e dello stato manutentivo;
- delle spese condominiali insolute.

Tutte le predette spese, comprese quelle oggi non quantificabili e quelle che dovessero emergere in sede di progettazione o di definizione delle pratiche amministrative, saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza che la presente decurtazione abbia valore di garanzia o di previsione massima dei costi, potendo gli oneri effettivi risultare anche superiori; si ribadisce che tali costi resteranno comunque tutti a suo esclusivo carico.

€ 59'280.00 x 0,70 = TOTALE U.I.U.: € 41'496.00

TOTALE GENERALE RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 3 € 41'496.00

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche dell'area di pertinenza del fabbricato e delle parti comuni.

Si fa altresì rilevare che la presente stima costituisce base d'asta, e pertanto l'adeguamento del prezzo base dell'immobile al valore di mercato, se il bene fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo. Per tale motivo è importante che venga attuata un'adeguata procedura competitiva.

Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi "a corpo" e non "a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati



sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.

Quindi, riepilogando e concludendo,

il valore di stima in sede di esecuzione immobiliare (al netto dell'IVA se dovuta) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 3** ammonta arrotondato a

€ 41.500,00

(diconsi euro quarantunomilacinquecento/00),

tenendo conto che la vendita dovrà essere a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza.

-----*



Si ricorda, come già relazionato, che tutti gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche





professionali, oneri di legge, compresi eventuali maggiori costi non contemplati nel presente documento, necessari per rendere il fabbricato conforme dal punto di vista urbanistico) saranno a carico dell'aggiudicatario.



Quest'ultimo avrà inoltre l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche, anche prima dell'aggiudicazione dell'immobile, con esclusione di qualsiasi onere, costo e/o responsabilità per la Procedura, anche nel caso in cui la regolarizzazione non risultasse fattibile o fosse necessario eseguire interventi sugli immobili per la predetta regolarizzazione.



-----*-----

In conclusione, il sottoscritto Esperto stimatore ex art. 216 CCII ritiene ancora importante evidenziare che la forte crisi economica legata a questo particolare momento storico potrebbe comportare un allungamento dei tempi di vendita.



-----*-----





LOTTO 4



10 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato (Sub.19),

11 n.1 posto auto posto al piano seminterrato (Sub.29).

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 4

n.1 autorimessa e n.1 posto auto coperto facenti parte del Condominio "ANTICHE MURA", sito in Moncalvo (AT), Via Abele Truffa

n.1 autorimessa al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.19)

1 • sup. comm. **autorimessa p.seminterrato** : mq. **21**
• valutazione: mq. 21 x € / mq. 600 = € 12'600.00

n.1 posto auto coperto al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.29)

2 • sup. comm. **autorimessa p.seminterrato** : mq. **15**
• valutazione: mq. 15 x € / mq. 300 = € 4'500.00

TOTALE U.I.U.: € 17'100.00

Ai fini della determinazione del valore del bene in sede di esecuzione immobiliare, si applica una decurtazione complessiva pari al **30% (quaranta per cento)**, tenuto conto:

- della natura coattiva dell'alienazione;
- dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- delle spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, diritti, oneri, bolli, sanzioni;
- della vetustà e dello stato manutentivo;
- delle spese condominiali insolute.

Tutte le predette spese, comprese quelle oggi non quantificabili e quelle che dovessero emergere in sede di progettazione o di definizione delle pratiche amministrative, **saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza che la presente decurtazione abbia valore di garanzia o di previsione massima dei costi**, potendo gli oneri effettivi risultare anche superiori; **si ribadisce che tali costi resteranno comunque tutti a suo esclusivo carico.**

€ 17'100.00 x 0,70 = **TOTALE U.I.U.: € 11'970.00**

TOTALE GENERALE RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 4 € 11'970.00

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche dell'area di pertinenza del fabbricato e delle parti comuni.

Si fa altresì rilevare che la presente stima costituisce base d'asta, e pertanto l'adeguamento del prezzo dell'immobile al valore di mercato, se il bene fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo. **Per tale motivo è importante che venga attuata un'adeguata procedura competitiva.**

Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi "a corpo" e non "a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente



dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.



Quindi, riepilogando e concludendo,



il valore di stima in sede di esecuzione immobiliare (al netto dell'IVA se dovuta) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 4** ammonta arrotondato a



€ 12.000,00

(diconsi euro dodicimila/00),



tenendo conto che la vendita dovrà essere a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza.



-----*-----





Si ricorda, come già relazionato, che tutti gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, oneri di legge, compresi eventuali maggiori costi non contemplati nel presente documento, necessari per rendere il fabbricato conforme dal punto di vista urbanistico) saranno a carico dell'aggiudicatario.



Quest'ultimo avrà inoltre l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche, anche prima dell'aggiudicazione dell'immobile, con esclusione di qualsiasi onere, costo e/o responsabilità per la Procedura, anche nel caso in cui la regolarizzazione non risultasse fattibile o fosse necessario eseguire interventi sugli immobili per la predetta regolarizzazione.



In conclusione, il sottoscritto Esperto stimatore ex art. 216 CCII ritiene ancora importante evidenziare che la forte crisi economica legata a questo particolare momento storico potrebbe comportare un allungamento dei tempi di vendita.



-----*-----





LOTTO 5



12 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato (Sub.20),

13 n.1 autorimessa (trattasi di box auto) posta al piano seminterrato (Sub.21).

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 5

n.1 autorimessa e n.1 posto auto coperto facenti parte del Condominio "ANTICHE MURA", sito in Moncalvo (AT), Via Abele Truffa

n.1 autorimessa al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.20)

1 • sup. comm. **autorimessa p.seminterrato** : mq. **19**
• valutazione: mq. 19 x € / mq. 600 = € 11'400.00

n.1 autorimessa al piano seminterrato (F.13 N.358 Sub.21)

2 • sup. comm. **autorimessa p.seminterrato** : mq. **25**
• valutazione: mq. 25 x € / mq. 600 = € 15'000.00

TOTALE U.I.U.: € 26'400.00

Ai fini della determinazione del valore del bene in sede di esecuzione immobiliare, si applica una decurtazione complessiva pari al **30% (quaranta per cento)**, tenuto conto:

- della natura coattiva dell'alienazione;
- dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- delle spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, diritti, oneri, bolli, sanzioni;
- della vetustà e dello stato manutentivo;
- delle spese condominiali insolute.

Tutte le predette spese, comprese quelle oggi non quantificabili e quelle che dovessero emergere in sede di progettazione o di definizione delle pratiche amministrative, **saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza che la presente decurtazione abbia valore di garanzia o di previsione massima dei costi**, potendo gli oneri effettivi risultare anche superiori; **si ribadisce che tali costi resteranno comunque tutti a suo esclusivo carico.**

€ 26'400.00 x 0,70 = **TOTALE U.I.U.: € 18'480.00**

TOTALE GENERALE RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 5 € 18'480.00

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche dell'area di pertinenza del fabbricato e delle parti comuni.

Si fa altresì rilevare che la presente stima costituisce base d'asta, e pertanto l'adeguamento del prezzo base dell'immobile al valore di mercato, se il bene fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo. **Per tale motivo è importante che venga attuata un'adeguata procedura competitiva.**

Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi "a

corpo” e non “a misura”, nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.

Quindi, riepilogando e concludendo,

il valore di stima in sede di esecuzione immobiliare (al netto dell'IVA se dovuta) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 5 ammonta arrotondato a**

€ 18.500,00

(diconsi euro diciottomilacinquecento/00),

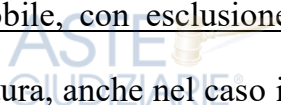
tenendo conto che la vendita dovrà essere a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l’osservanza dei citati titoli di provenienza.



Si ricorda, come già relazionato, che tutti gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, oneri di legge, compresi eventuali maggiori costi non contemplati nel presente documento, necessari per rendere il fabbricato conforme dal punto di vista urbanistico) saranno a carico dell'aggiudicatario.



Quest'ultimo avrà inoltre l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche, anche prima dell'aggiudicazione dell'immobile, con esclusione di qualsiasi onere, costo e/o responsabilità per la Procedura, anche nel caso in cui la regolarizzazione non risultasse fattibile o fosse necessario eseguire interventi sugli immobili per la predetta regolarizzazione.



In conclusione, il sottoscritto Esperto stimatore ex art. 216 CCII ritiene ancora importante evidenziare che la forte crisi economica legata a questo particolare momento storico potrebbe comportare un allungamento dei tempi di vendita.



-----*-----





PUNTUALIZZAZIONI IN ORDINE AL QUADRO NORMATIVO CIRCA L'ABBATTIMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA

Fondamento normativo: **D.L. 83/2015 (conv. L. 132/2015) - art. 13, comma 1, lett. o)**

- **Entrata in vigore:** 27 giugno 2015.
- **Modifica normativa:** ha modificato l'art. 568 c.p.c., esplicitando formalmente che nella vendita forzosa l'aggiudicatario acquista il bene senza alcuna garanzia per vizi, a differenza di quanto previsto dall'art. 1490 c.c. e seguenti per le vendite ordinarie.

Ratio dell'abbattimento: il rischio del vizio occulto

Nella vendita volontaria ordinaria, il compratore è tutelato:

- **Art. 1490 c.c.:** il venditore garantisce l'assenza di vizi che rendano la cosa inidonea all'uso o ne diminuiscano il valore;
- **Rimedi:** risoluzione del contratto (azione redibitoria) o riduzione del prezzo (azione estimatoria);
- **Termini (Art. 1495 c.c.):** il compratore deve denunciare i vizi entro 8 giorni dalla scoperta e l'azione si prescrive in 1 anno dalla consegna.

Nella vendita forzosa (art. 568 c.p.c.):

- **Nessuna garanzia:** l'aggiudicatario acquista "nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano";
- **Vizi occulti:** eventuali difetti strutturali, impianti non a norma, infiltrazioni, presenza di amianto, abusi edilizi, vincoli occulti gravano integralmente sull'acquirente;





- **Nessun rimedio:** impossibilità di rivalersi sul debitore esecutato, sul Giudice dell'Esecuzione e tantomeno sull'Esperto ex art. 568 c.p.c.;
- **Rischio economico pieno:** costi di sistemazione, bonifica amianto, sanatorie, demolizioni o perdita totale del valore a carico dell'aggiudicatario.



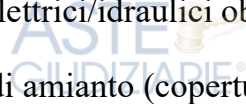
====*====

ESEMPI DI VIZI OCCULTI RILEVANTI



L'art. 568 c.p.c. trasferisce all'aggiudicatario il rischio integrale di vizi quali:

- Difetti strutturali (lesioni, cedimenti fondazioni, dissesti);
- Infiltrazioni, umidità, muffe non immediatamente visibili;
- Impianti elettrici/idraulici obsoleti o pericolosi;
- Presenza di amianto (coperture, coibentazioni, canne fumarie, pavimenti vinilici) con obbligo di bonifica e smaltimento secondo D.Lgs. 257/1992 e D.M. 06/09/1994;
- Contaminazione del suolo, materiali pericolosi;
- Abusi edilizi non sanabili;
- Vincoli, servitù, diritti di terzi non trascritti o non evidenti;
- Difformità catastali o urbanistiche;
- Problemi condominiali pregressi.



L'aggiudicatario, scoprendo il vizio successivamente, deve sostenerne integralmente i costi senza possibilità di rivalsa.



====*====





In conclusione della presente relazione di Consulenza Tecnica, il sottoscritto Esperto stimatore ex art. 216 CCII segnala al Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale in oggetto che, per le due unità immobiliari ad uso civile abitazione identificate al F. 13, N. 358, Sub. 2 e Sub. 4, risulta necessario, prima della loro alienazione, procedere alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.), ai sensi e secondo le prescrizioni del Decreto Interministeriale 26-06-2015.



-----*-----

Ciò è quanto L'Esperto stimatore ex art. 216 CCII sottoscritto pregiassi riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Asti, 16-02-2026

IL SOTTOSCRITTO
Esperto stimatore ex art. 216 CCII

Allegati/cat

Geom. Massimiliano FANTINO

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



posta elettronica ordinaria: massimiliano.fantino@gmail.com - sito web: <http://www.studiofantino.it>



ALLEGATI

- 1** - processo verbale del 28-02-2025
- 2** - estratto di mappa Catasto Terreni Comune di MONCALVO F.13 N.358
- 3** - elaborazione da GIS mappa + foto satellitare
- 4.1** - visura attuale sintetica per soggetto
- 4.2** - visura storica Catasto Terreni Comune di MONCALVO F.13 N.358
- 4.3** - visura ipoteca G & B
- 4.3.1** - nota iscrizione punto 2
- 4.3.2** - nota iscrizione punto 7
- 4.3.3** - trascrizione den. succ. Gabiano Bruno
- 4.3.4** - trascrizione acc. tac. ered. succ Gabiano Bruno
- 4.4** - relazione ipocatastale
- 5** - elaborato planimetrico Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO F.13 N.358
- 6** - planimetria Catasto Fabbricati Comune di MONCALVO F.13 N.358
- 7.1** - PdC N.1976 del 29-06-2011
- 7.2** - PdC N.2062 del 18-10-2011
- 7.3.1** - DIA Prot.506-2013 del 23-01-2013
- 7.3.2** - Tavole DIA Prot.506-2013 del 23-01-2013
- 7.4** - Certificato di AGIBILITA' del 10-02-2014



8 - indagini ufficio urbanistica - obblighi convenzionali assolti

9 - Regolamento di Condominio ANTICHE MURA - Moncalvo (AT) Via Abele Truffa

10.1 - planimetria di rilievo piano seminterrato

10.2 - planimetria di rilievo piano seminterrato

10.3 - planimetria di rilievo piano terreno



10.4 - planimetria di rilievo piano terreno

10.5 - planimetria di rilievo piano secondo

10.6 - planimetria di rilievo piano secondo

10.7 - posti auto esclusivi (planimetria stralciata dal Regolamento di Condominio)

11 - planimetria di rilievo piano secondo a confronto con il progetto approvato



11bis - planimetria di rilievo piano secondo a confronto con il progetto approvato

12 - indagini presso l'ex Ufficio Registro – indagini contratti di locazione

13 - rogito Not. Massimo CAGNACCI del 22-07-2000 Rep.3129

14.1 - rogito Not. Giorgio GILI del 29-06-2006 Rep.27265



14.2 - rogito Not. Giorgio GILI del 06-06-2011 Rep.38123

15 - Trascrizione Sentenza apertura Liquidazione Giudiziale

16 - indagini presso l'amministratore pro tempore





17 - rilievo fotografico



18 - rapporto di valutazione – e principi generali considerati nella stima

19.1 - pratiche di aggiornamento catastale Sub.10

19.2 - pratiche di aggiornamento catastale Sub.11

19.3 - pratiche di aggiornamento catastale Sub.12

19.4 - pratiche di aggiornamento catastale Sub.14



19.5 - pratiche di aggiornamento catastale Sub.26



19.6 - pratiche di aggiornamento catastale Sub.29

20 - recesso dal contratto unità immobiliari Sub.4 e 23

21.1 - Verbale sopralluogo_20_Livello1

21.2 - avvio procedimento_ANTICHEMURA_Livello2

21.3 - relazione_Livello2



Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



posta elettronica ordinaria: massimiliano.fantino@gmail.com - sito web: <http://www.studiofantino.it>

