

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Perizia inerente alla LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 47 anno: 2025 - **** **Omissis** **** redatta
dall' Arch. Gentinetta Alessandro, con studio Tecnico a Mondovì (CN) in Piazza Martiri della
Libertà n°1.

Giudice Delegato: Dott. Marco Bottallo

Curatore: Dott. Matteo Rellecke Nasi Curatore:

Perito estimatore: Arch. Gentinetta Alessandro

Mondovì 15 Giugno 2026

Il Perito Estimatore
Firmato Digitalmente



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	8
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	9
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	13
Precisazioni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	14
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	18
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	22
Lotto 2	24
Descrizione	25
Titolarità	25
Confini	26
Consistenza	26
Dati Catastali	27
Precisazioni	27
Stato conservativo	28
Parti Comuni	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	31
Lotto 3	32
Descrizione	33

Titolarità	33
Confini	33
Consistenza	34
Dati Catastali	34
Precisazioni	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	39
Lotto 4	41
Descrizione	42
Titolarità	42
Confini	42
Consistenza	43
Dati Catastali	43
Precisazioni	44
Stato conservativo	44
Parti Comuni	44
Servitù, censo, livello, usi civici	44
Caratteristiche costruttive prevalenti	44
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali	46
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	47
Regolarità edilizia	48
Stima / Formazione lotti	50
Lotto 1	50
Lotto 2	52
Lotto 3	53
Lotto 4	54
Riepilogo bando d'asta	58
Lotto 1	58
Lotto 2	59

Lotto 3	59
Lotto 4	60
Schema riassuntivo Procedura 6/2023	61
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 61.600,00	61
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 117.120,00	62
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 240.400,00	63
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 267.000,00	63

In data 24 Novembre 2025 il sottoscritto Arch. Gentinetta Alessandro, con studio in Piazza Martiri della Libertà, 1 - 12084 - Mondovì (CN), email alessandro.gentinetta@gmail.com, PEC alessandro.gentinetta@archiworldpec.it, Tel. 349 2232649, veniva nominato Perito Estimatore per i beni immobili di proprietà del **** *Omissis* ****

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo (Coord. Geografiche: 44,579822 8,193374)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo (Coord. Geografiche: 44,579822 8,193374)
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Cortemilia (CN) - VIA SAN FRANCESCO n SNC Piano T - 1-2 (Coord. Geografiche: 44,579858 8,193560)
- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Cortemilia (CN) - STRADA SALINO, 16 Piano Sotterraneo, Terra,Primo,Secondo e Sottotetto (Coord. Geografiche: 44,584820 8,190184)
- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Cortemilia (CN) - CORSO L. EINAUDI , 8-10-12 Piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 44,581270 8,192086)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

Trattasi di unità immobiliare costituita da locali accessori, ampio giardino al piano terreno e da unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano primo, il tutto facente parte di un fabbricato di remota edificazione sito nel Comune di Cortemilia (CN), Piazza Roma n. 5. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro abitato, in posizione centrale e adeguatamente servito dai servizi di prima necessità. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in stato di abbandono, evidenziando carenze manutentive sia ordinarie che straordinarie, tali da richiedere interventi di ripristino e riqualificazione. L'accesso al vano scala comune avviene direttamente da Piazza Roma, ove sono presenti alcuni parcheggi pubblici. Dall'androne si accede il corpo scala che collega verticalmente i tre livelli dell'edificio.

L'immobile oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo:

Piano Terra: Locali accessori, quali cantine, legnaia, cortili, giardino ecc., si precisa altresì che non si è potuto visionare tutti i locali in quanto molti di essi sono inaccessibili.

Piano primo: corridoio, 5 camere, un bagno, un cucinino e qualche in questo caso alcune parti dell'immobile non sono raggiungibili per questioni di sicurezza.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

Trattasi di unità immobiliare residenziale ubicata al piano secondo dell'immobile, facente parte di fabbricato di remota edificazione sito nel Comune di Cortemilia (CN), Piazza Roma n. 5. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro abitato, in posizione centrale e adeguatamente servito dai servizi di prima necessità. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in stato di abbandono, evidenziando carenze manutentive sia ordinarie che straordinarie, tali da richiedere interventi di ripristino e riqualificazione.

L'accesso al vano scala comune avviene direttamente da Piazza Roma, ove sono presenti alcuni parcheggi pubblici. Dall'androne si accede il corpo scala che collega verticalmente i tre livelli dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo:

Piano secondo: ballatoio aperto di collegamento, 5 camere, un bagno, una cucina.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:

- **** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato a Cortemilia il [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato/a a Cortemilia [REDACTED]

- **** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato/a a Cortemilia il [REDACTED]

- **** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato/a a Roma il [REDACTED]

- **** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato/a a Roma il [REDACTED]

- **** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato/a a Cortemilia il [REDACTED]

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)

La quota della proprietà a capo del **** **Omissis** **** è classificato come bene personale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:

- **** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato a Cortemilia il [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato/a a Cortemilia il [REDACTED]

- **** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato/a a Cortemilia il [REDACTED]

- **** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato/a a Roma il [REDACTED]

- **** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato/a a Roma il [REDACTED]

- **** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato/a a Cortemilia il [REDACTED]

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)

La quota della proprietà a capo del **** **Omissis** **** è classificato come bene personale.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

Il bene oggetto di perizia è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cortemilia (cn) al Foglio n°22 mappale 354 Sub.1 (Piano Terra e Primo) confina con:

-Lato Nord: altra proprietà,

-Lato Est: altra proprietà e via pubblica denominata Via della Porta,

-Lato Sud: altra proprietà e piazza Roma,

-Lato Ovest: altra proprietà e Corso Tripoli,

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

Il bene oggetto di perizia è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cortemilia (cn) al Foglio n°22 mappale 354 Sub.2 (Piano Secondo) confina con:

- Lato Nord: altra proprietà,
- Lato Est: altra proprietà e via pubblica denominata Via della Porta,
- Lato Sud: altra proprietà e piazza Roma,
- Lato Ovest: altra proprietà e Corso Tripoli,

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino Esterno	335,00 mq	335,00 mq	0,18	60,30 mq	0,00 m	P.T.
Portico	122,00 mq	122,00 mq	0,18	21,96 mq	0,00 m	P.T.
Locali accessori non residenziali	91,15 mq	152,61 mq	0,2	30,52 mq	0,00 m	P.T.
Giardino interno	17,36 mq	17,36 mq	0,18	3,12 mq	0,00 m	P.T.
Cortile interno	16,40 mq	22,40 mq	0,18	4,03 mq	0,00 m	P.T.
Balcone scoperto	89,00 mq	89,00 mq	0,25	22,25 mq	0,00 m	P.P.
Unità residenziale	131,50 mq	191,20 mq	1	191,20 mq	0,00 m	P.P.
Porzione esterna inaccessibile	50,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	P.P.
Scala interna	6,90 mq	11,90 mq	0,5	5,95 mq	0,00 m	P.P.
Totale superficie convenzionale:				399,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				399,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Balcone scoperto	19,70 mq	19,70 mq	0,25	4,92 mq	0,00 m	P.Secondo
Unità Residenziale	111,50 mq	160,20 mq	1	160,20 mq	0,00 m	P.Secondo
Ballatoio	20,60 mq	20,85 mq	0,5	10,43 mq	0,00 m	P.Secondo
Stanza singola	6,90 mq	11,80 mq	1	11,80 mq	0,00 m	P.Secondo
Totale superficie convenzionale:				187,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,35 mq		

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	22	354	1		A2	3	10		774,69 €	Piano Terra e Primo	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	354				ENTE URBANO					

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 23 febbraio 2026, si è constatata la non conformità catastale tra quanto realizzato in sito e quanto rappresentato nella scheda catastale n. 21485017 del 3 dicembre 1940.

Si precisa, inoltre, che la scheda catastale n. 21485017 del 3 dicembre 1940 rappresenta anche il bene censito al Foglio 22, Particella 354, subalterno 2 (unità immobiliare posta al piano secondo).

Alla luce di quanto sopra, si rende necessario procedere con la predisposizione della relativa pratica di variazione e aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	354	2		A2	2	6.5		419,62 €	P.Secondo	

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	
22	354				ENTE URBANO						

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 23 febbraio 2026, si è constatata la non conformità catastale tra quanto realizzato in sito e quanto rappresentato nella scheda catastale n. 21485017 del 3 dicembre 1940.

Si precisa, inoltre, che la scheda catastale n. 21485017 del 3 dicembre 1940 rappresenta anche il bene censito al Foglio 22, Particella 354, subalterno 1 (Piano Terra e Primo).

Alla luce di quanto sopra, si rende necessario procedere con la predisposizione della relativa pratica di variazione e aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

All'interno degli ambienti sono presenti mobili e suppellettili, si precisa che in fase di sopralluogo non si è potuto verificarne la proprietà.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

All'interno degli ambienti sono presenti mobili e suppellettili, si precisa che in fase di sopralluogo non si è potuto verificarne la proprietà.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

Alla data del sopralluogo peritale effettuato in data 23 febbraio 2026, si precisa che l'immobile versa in pessime condizioni manutentive. Il medesimo necessita di urgenti interventi di restauro e/o di manutenzione straordinaria.

Si evidenzia, inoltre, che alcune porzioni poste al piano terra risultano carenti dei minimi requisiti di sicurezza.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

Alla data del sopralluogo peritale effettuato in data 23 febbraio 2026, si precisa che l'immobile versa in pessime condizioni manutentive. Il medesimo necessita di urgenti interventi di restauro e/o di manutenzione straordinaria.

Si evidenzia, inoltre, che alcune porzioni poste al piano terra risultano carenti dei minimi requisiti di sicurezza.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

L'immobile presenta alcune porzioni costituenti parti comuni e, nello specifico:

- vanno scala di collegamento tra i vari livelli;
- facciate dell'edificio;
- copertura dell'edificio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

L'immobile presenta alcune porzioni costituenti parti comuni e, nello specifico:

- vanno scala di collegamento tra i vari livelli;
- facciate dell'edificio;
- copertura dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

Si precisa che in fase di sopralluogo effettuato il 23 Febbraio 2026 non è stato possibile accertarsi di possibili servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di perizia, ma si precisa altresì che l'ingresso al vano scala condominiale avviene dal mappale n°530 del foglio n° 22, il quale è censito come bene "Ente Urbano", quindi si esercita una servitù di passaggio sul medesimo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

Si precisa che in fase di sopralluogo effettuato il 23 Febbraio 2026 non è stato possibile accertarsi di possibili servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di perizia, ma si precisa altresì che l'ingresso al vano scala condominiale avviene dal mappale n°530 del foglio n° 22, il quale è censito come bene "Ente Urbano", quindi si esercita una servitù di passaggio sul medesimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

L'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

-l'edificio oggetto di perizia, se è paragonato a fabbricati simili potrebbe essere privo di fondazioni, si precisa che non è emersa documentazione tecnica comprovante la loro presenza.

Esposizione:

-Est-Ovest

Strutture verticali:

-Vista l'epoca di costruzione e le dimensioni delle pareti perimetrali, si ipotizza che la tecnica costruttiva adottata sia quella di una costruzione in muratura portante, si fa presente che sono ben visibili crepe sulle murature e presenza di muffe,

Solai:

-I soffitti hanno un andamento piano e sono visibili, in alcuni punti, crepe, spaccature e alcuni controsoffitti risultano essere crollati,

Pareti esterne ed interne:

-le pareti divisorie sono principalmente realizzate con mattone semplice ed intonacate,

Pavimentazione interna:

-la pavimentazione interna è in cotto,

Infissi esterni ed interni:

-Gli infissi esterni presenti sono del tutto fatiscenti e danneggiati, le porte interne in legno e molte danneggiate,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

-gli impianti sono in parte mancanti e del tutto compromessi, non sono più utilizzabili.

Come detto più volte l'immobile versa in pessime condizioni manutentive e necessita di importanti interventi di restauro e manutenzione straordinaria.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

L'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

-l'edificio oggetto di perizia, se è paragonato a fabbricati similari potrebbe essere privo di fondazioni e si precisa che non è emersa documentazione tecnica comprovante la loro presenza.

Esposizione:

-Est-Ovest

Strutture verticali:

-Vista l'epoca di costruzione e le dimensioni delle pareti perimetrali, si ipotizza che la tecnica costruttiva adottata sia quella della muratura portante, si fa presente che sono ben visibili crepe sulle murature e presenza di muffe,

Solai:

-I soffitti hanno un andamento piano e sono visibili, in alcuni punti, crepe, spaccature e alcuni controsoffitti risultano essere danneggiati,

Pareti esterne ed interne:

-le pareti divisorie sono principalmente realizzate con mattone semplice ed intonacate,

Pavimentazione interna:

-la pavimentazione interna è in cotto,

Infissi esterni ed interni:

-Gli infissi esterni presenti sono del tutto fatiscenti e danneggiati, le porte interne in legno e molte danneggiate,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

-gli impianti sono in parte mancanti e del tutto compromessi, non sono più utilizzabili.

Come detto più volte l'immobile versa in pessime condizioni manutentive e necessita di importanti interventi di restauro e manutenzione straordinaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

Alla data del sopralluogo peritale effettuato il 23 Febbraio 2026 l'immobile risulta essere libero e non occupato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

Alla data del sopralluogo peritale effettuato il 23 Febbraio 2026 l'immobile risulta essere libero e non occupato, in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2005 al 22/12/2006	**** <i>Omissis</i> ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede ALBA (CN)	26/10/2006	100	1158
Dal 22/12/2006	**** <i>Omissis</i> ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANGINI MARANA FALCONI E	22/12/2006	77478	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PI ALBA	11/01/2007		
Dal 16/08/2022	**** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i>	SUCCESSIONE EX LEGE di **** OMISSIS **** ANNANGELA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	***** Omissis ****		16/08/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PI DI ALBA (CN)	20/01/2023	24450	88888
Dal 16/08/2022	**** Omissis ****				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A seguito di ispezione ipotecaria si evince che è mancante l'accettazione di eredità a seguito della seguente trascrizione:

-TRASCRIZIONE del 01/02/2023 - Registro Particolare 571 Registro Generale 702 Pubblico ufficiale ROMA 3 - SETTEBAGNI Repertorio 24450/88888 del 27/01/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2005 al 22/12/2006	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede ALBA (CN)	26/10/2006	100	1158
Dal 22/12/2006	**** <i>Omissis</i> ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANGINI MARANA FALCONI E	22/12/2006	77478	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PI ALBA	11/01/2007		
Dal 16/08/2022	.**** <i>Omissis</i> ****	SUCCESSIONE EX LEGE di **** OMISSIS **** ANNANGELA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/08/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PI DI ALBA (CN)	20/01/2023	24450	88888
Dal 16/08/2022	**** <i>Omissis</i> ****				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A seguito di ispezione ipotecaria si evince che è mancante l'accettazione di eredità a seguito della seguente trascrizione:

-TRASCRIZIONE del 01/02/2023 - Registro Particolare 571 Registro Generale 702 Pubblico ufficiale ROMA 3 - SETTEBAGNI Repertorio 24450/88888 del 27/01/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALBA aggiornate al 06/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ASTI (AT) il 29/10/2025

Reg. gen. 8461 - Reg. part. 1231

Quota: 1/2

Importo: € 320.000,00

A favore di

Contro **** **Omissis** ****

Capitale: € 282.726,79

Spese: € 7.273,21

Interessi: € 30.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI ASTI

Data: 27/06/2025

N° repertorio: 525

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALBA aggiornate al 06/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ASTI (AT) il 29/10/2025

Reg. gen. 8461 - Reg. part. 1231

Quota: 1/2

Importo: € 320.000,00

A favore di

Contro **** **Omissis** ****

Capitale: € 282.726,79

Spese: € 7.273,21

Interessi: € 30.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI ASTI

Data: 27/06/2025

N° repertorio: 525

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

In data 10 Marzo 2026 il perito ha inoltrato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortemilia, debita istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il tecnico Comunale ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n°1 del 10 Aprile 2026 (Prot. n. 3647) che si allega alla presente perizia.

Dal certificato si evince che l'immobile ricade nel seguente ambito urbanistico:

- Aree di tipo A - Interesse storico al 100 %,
- Area inserita in Delimitazione Centro Abitato 100 %,
- Vincolo D. Lgs. n. 42/2004 (mt.150) al 100 % (vincolo di tutela paesaggistica),
- Classe III b2 idrogeologica al 100 %.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

In data 10 Marzo 2026 il perito ha inoltrato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortemilia, debita istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il tecnico Comunale ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n°1 del 10 Aprile 2026 (Prot. n. 3647) che si allega alla presente perizia.

Dal certificato si evince che l'immobile ricade nel seguente ambito urbanistico:

- Aree di tipo A - Interesse storico al 100 %,
- Area inserita in Delimitazione Centro Abitato 100 %,
- Vincolo D. Lgs. n. 42/2004 (mt.150) al 100 % (vincolo di tutela paesaggistica),
- Classe III b2 idrogeologica al 100 %.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO TERRA - PRIMO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di istanza di accesso atti inoltrata via PEC il 12 Gennaio 2026 non sono emerse pratiche edilizie depositate, vista la remota epoca di costruzione dell'intero immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / 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.

Visto e considerato che, a seguito di accesso agli atti amministrativi finalizzato alla verifica dell'esistenza di pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile, tale ricerca ha dato esito negativo, il documento probante ai fini della verifica della regolarità edilizia risulta essere la planimetria catastale e, nel caso in esame, la scheda catastale n. 21485017 del 3 dicembre 1940.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella scheda catastale n. 21485017 del 3 dicembre 1940, le difformità riscontrate risultano essere le seguenti:

Piano Terra:

-piccolo ampliamento dell'immobile nel giardino interno (dovrà essere rimosso);

-modifiche alle aperture interne;

-apertura e chiusura di porte.

Si precisa altresì che la maggior parte del piano terra risulta non accessibile e, per motivi di sicurezza, il perito non ha potuto prendere visione di ogni ambiente.

Piano Primo:

-recupero della piccola superficie del sottoscala adibita a cucinino;

-lievi modifiche alle aperture interne.

Anche in questo caso le porzioni esterne risultano non accessibili e, per motivi di sicurezza, il perito non ha potuto prendere visione di ogni ambiente.

Per sanare le difformità sopra sintetizzate, si dovrà predisporre debita pratica di sanatoria ed eventuale accertamento di conformità paesaggistico (per le opere soggette ad autorizzazione paesaggistica). Si precisa altresì che con la presenza di tale vincolo eventuali volumetrie realizzate senza l'autorizzazione paesaggistica dovranno essere rimossi in quanto sono insanabili.

Per quanto concerne l'ammenda sarà determinata dai tecnici comunali a seguito della presentazione della pratica edilizia, che dovrà essere preventivamente concordata con gli uffici competenti.

L'immobile non è provvisto di Agibilità o Abitabilità.

Gli immobili sono sprovvisti di Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTEMILIA (CN) - PIAZZA ROMA N. 5 PIANO SECONDO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di istanza di accesso atti inoltrata via PEC il 12 Gennaio 2026 non sono emerse pratiche edilizie depositate, vista la remota epoca di costruzione dell'intero immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / 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.

Visto e considerato che, a seguito di accesso agli atti amministrativi finalizzato alla verifica dell'esistenza di pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile, tale ricerca ha dato esito negativo, il documento probante ai fini della verifica della regolarità edilizia risulta essere la planimetria catastale e, nel caso in esame, la scheda catastale n. 21485017 del 3 dicembre 1940.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella scheda catastale n. 21485017 del 3 dicembre 1940, le difformità riscontrate risultano essere le seguenti:

Piano Secondo:

- modifiche alle aperture interne;
- modifiche alle aperture finestrate;
- apertura e chiusura di porte.

Si precisa altresì che la maggior parte del piano terra risulta non accessibile e, per motivi di sicurezza, il perito non ha potuto prendere visione di ogni ambiente.

Per sanare le difformità sopra sintetizzate, si dovrà predisporre debita pratica di sanatoria ed eventuale accertamento di conformità paesaggistico (per le opere soggette ad autorizzazione paesaggistica). Si precisa altresì che con la presenza di tale vincolo eventuali volumetrie realizzate senza l'autorizzazione paesaggistica dovranno essere rimossi in quanto sono insanabili.

Per quanto concerne l'ammenda sarà determinata dai tecnici comunali a seguito della presentazione della pratica edilizia, che dovrà essere preventivamente concordata con gli uffici competenti.

L'immobile non è provvisto di Agibilità o Abitabilità.

Gli immobili sono sprovvisti di Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Cortemilia (CN) - VIA SAN FRANCESCO n SNC Piano T - 1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di edificio ex produttivo libero sui 4 lati a pianta rettangolare e la sua volumetria si sviluppa su tre piani fuori terra, sulla planimetria catastale il medesimo è individuato a catasto come edificio religioso ma non utilizzato come tale. Allo stato attuale l'immobile era utilizzato come edificio produttivo/artigianale. L'immobile è sito nel Comune di Cortemilia (CN), Via San Francesco n° snc, nel centro storico del Comune. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro abitato, in posizione centrale e adeguatamente servito dai servizi di prima necessità. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in stato di abbandono, evidenziando carenze manutentive sia ordinarie sia straordinarie, tali da richiedere interventi di ristrutturazione e riqualificazione. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da pubblica via e al suo interno si accede a ogni livello dell'edificio grazie ad un vano scala. E' presente un ascensore del quale non si è potuto verificarne la funzionalità ma sicuramente risulta essere vetusto e quindi privo di ogni sistema di sicurezza.

L'immobile oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo:

Piano Terra: Ingresso, vano scala, ascensore, centrale termica e ampio spazio produttivo,

Piano Primo: Ufficio, 2 servizi igienici, ascensore e , un bagno e ampio spazio produttivo con annesso un vano per la verniciatura,

Piano Secondo: Ufficio, 2 servizi igienici, ascensore e , un bagno e ampio spazio produttivo,

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato a Cortemilia il [REDACTED]

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato a Cortemilia il [REDACTED]

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)

La quota della proprietà a capo del sig. **** **Omissis** **** nato a CORTEMILIA (CN) il [REDACTED] *
Omissis **** è classificato come bene personale per 1/2 e proprietà 1/2.

CONFINI

Il bene oggetto di perizia è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cortemilia (cn) al Foglio n°22 mappale 950 confina con:

- Lato Nord: pubblica via denominata Via della Chiesa,
- Lato Est: pubblica via denominata Via della Repubblica,
- Lato Sud: pubblica via denominata Via San Francesco,
- Lato Ovest: piazza pubblica denominata Piazza della Chiesa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Laboratorio	187,00 mq	223,00 mq	1	223,00 mq	0,00 m	P.T.
Deposito	10,80 mq	14,85 mq	0,3	4,46 mq	0,00 m	P.T.
centrale Termica	4,85 mq	7,70 mq	0,3	2,31 mq	0,00 m	P.T.
Vano scala	10,15 mq	15,85 mq	0,5	7,92 mq	0,00 m	P.T.
Cantina	26,30 mq	37,90 mq	0,2	7,58 mq	0,00 m	P.T.
Acensore	2,45 mq	2,45 mq	0,5	1,23 mq	0,00 m	P.T.
Laboratorio compresa camera vernici	200,00 mq	239,00 mq	1	239,00 mq	0,00 m	P.P.
Servizi igienici	7,80 mq	12,10 mq	1	12,10 mq	0,00 m	P.P.
Vano Scala	10,15 mq	15,85 mq	0,5	7,92 mq	0,00 m	P.P.
Ufficio	20,00 mq	27,40 mq	1	27,40 mq	0,00 m	P.P.
Disimpegno	3,10 mq	4,75 mq	1	4,75 mq	0,00 m	P.P.
Ascensore	2,45 mq	2,45 mq	0,5	1,23 mq	0,00 m	P.P.
Balcone	10,10 mq	10,10 mq	0,25	2,52 mq	0,00 m	P.P.
Laboratorio	200,00 mq	239,00 mq	1	239,00 mq	0,00 m	P.Sec.
Servizi igienici	7,80 mq	12,10 mq	1	12,10 mq	0,00 m	P.Sec.
Vano scala	10,15 mq	15,85 mq	0,5	7,92 mq	0,00 m	P.Sec.
Ufficio	18,15 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	0,00 m	P.Sec.
Disimpegno	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	0,00 m	P.Sec.
Ascensore	2,45 mq	2,45 mq	0,5	1,23 mq	0,00 m	P.Sec.
Balcone	15,60 mq	15,60 mq	0,25	3,90 mq	0,00 m	P.Sec.
Totale superficie convenzionale:				836,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		836,57 mq	
---------------------------------------	--	-----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	950			D7				1446,08 €	Piano Terra - Primo-Secondo	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	950				ENTE URBANO					

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 23 febbraio 2026, si è constatata la non conformità catastale tra quanto realizzato in sito e quanto rappresentato nella scheda catastale n. T18413 del 24 Ottobre 1978. Alla luce di quanto sopra, si rende necessario procedere con la predisposizione della relativa pratica di variazione e aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

All'interno dell'edificio sono presenti mobili e materiale vario che veniva utilizzato quando l'edificio era in attività, durante il sopralluogo non si è potuto accertarne la proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo peritale effettuato in data 23 febbraio 2026, si precisa che l'immobile versa in scarse condizioni manutentive. Il medesimo necessita di interventi di restauro e/o di manutenzione straordinaria. Al piano secondo sono presenti dei puntelli posti nell'ambiente adibito a laboratorio. La copertura dell'edificio è della tipologia piana con guaina catramata esistente la quale è del tutto danneggiata e dovrà essere rimossa per poi effettuare una nuova impermeabilizzazione. Infatti al piano secondo all'intradosso della soletta sono visibili segni di infiltrazione di acqua piovana proveniente dalla copertura.

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti in comune con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che in fase di sopralluogo effettuato il 23 Febbraio 2026 non è stato possibile accertarsi di possibili servitù attive o passive gravanti sull'immobile oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

-l'edificio oggetto di perizia, se è paragonato a fabbricati similari potrebbe essere privo di fondazioni e si precisa che non è emersa documentazione tecnica comprovante la loro presenza.

Esposizione:

-Est-Ovest

Strutture verticali:

-Vista l'epoca di costruzione e le dimensioni delle pareti perimetrali, si ipotizza che sia stato costruito in muratura portante, si fa presente che sono ben visibili crepe sulle murature e presenza di muffe,

Solai:

-I soffitti hanno un andamento piano,

Pareti esterne ed interne:

-le pareti divisorie sono principalmente realizzate con mattone semplice ed intonacate,

Pavimentazione interna:

-la pavimentazione interna è battuto lisciato,

Infissi esterni ed interni:

-Gli infissi esterni presenti sono del tutto fatiscenti e danneggiati, le porte interne in legno e molte danneggiate,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

-gli impianti sono in parte mancanti e del tutto compromessi, non sono più utilizzabili, il generatore di calore posto al piano terra è inutilizzabile, stesso discorso vale per l'ascensore. Come detto più volte l'immobile necessita di importanti interventi di restauro e manutenzione straordinaria. Gli impianti esistenti risultano essere del tutto fatiscenti e vetusti e sicuramente dovranno essere realizzati secondo le vigenti normative.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo peritale effettuato il 23 Febbraio 2026 l'immobile risulta essere libero e non occupato, in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1983 al 22/12/2006	**** <i>Omissis</i> ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTI A.	04/01/1983	16536	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2006	**** <i>Omissis</i> ****	ur ACQUI TERME (AL)	12/12/1978	2238	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANGINI MARANA FALCONI EN	22/12/2006	77479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PI ALBA	08/01/2007	90.1	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALBA aggiornate al 06/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Asti il 09/09/2025

Reg. gen. 7068 - Reg. part. 1011

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro **** **Omissis** ****

Capitale: € 181.766,79

Spese: € 18.233,21

Rogante: tribunale di Asti

Data: 05/09/2025

N° repertorio: 868

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ASTI (AT) il 29/10/2025

Reg. gen. 8461 - Reg. part. 1231

Quota: 1/2

Importo: € 320.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro **** **Omissis** ****

Capitale: € 282.726,79

Spese: € 7.273,21

Interessi: € 30.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI ASTI

Data: 27/06/2025

N° repertorio: 525

NORMATIVA URBANISTICA

In data 10 Marzo 2026 il perito ha inoltrato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortemilia, debita istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica. Il tecnico Comunale ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n°1 del 10 Aprile 2026 (Prot. n. 3647) che si allega alla presente perizia. Dal certificato si evince che l'immobile ricade nel seguente ambito urbanistico:

-Aree di tipo A - Interesse storico al 100 %,

-Area inserita in Delimitazione Centro Abitato 100 %,

-Vincolo D. Lgs. n. 42/2004 (mt.150) al 100 % (vincolo di tutela paesaggistica),

-Classe II idrogeologica al 100 %.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. A seguito di istanza di accesso atti inoltrata via PEC il 12 Gennaio 2026 sono emerse pratiche edilizie marginali ma non la pratica che ha autorizzato la costruzione in quanto la medesima è di remota epoca di costruzione.

Sono depistate le seguenti pratiche edilizia:

- Autorizzazione n°760 del 15 Agosto 1987 per opere murarie relative all'adeguamento del locale C.T. dello stabile in oggetto,
- Denuncia di realizzazione di impianto termico prot.827 del 18 Febbraio 1997,
- Presenza del collaudo dell'impianto elettrico del 21 Dicembre 1996,
- Autorizzazione n°761 del 07 Ottobre 1987 per rifacimento del manto di copertura dello stabile mediante guaine protettive in poliestere.
- C.I.L.A. prot 3901 del 11 Giugno 2016 per manutenzione straordinaria alla copertura e nello specifico rappazzamento delle zone dove la guaina risulta essere danneggiata e la pulizia dei canali di gronda.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Visto e considerato che, a seguito di accesso agli atti amministrativi finalizzato alla verifica dell'esistenza di pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile, tale ricerca ha dato esito negativo, salvo il ritrovamento di pratiche marginali, il documento probante ai fini della verifica della regolarità edilizia risulta essere la planimetria catastale e, nel caso in esame, la scheda catastale n. 9627 del 24 Novembre 1978.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella scheda catastale n. 9627 del 24 Novembre 1978., le difformità riscontrate risultano essere le seguenti:

Piano Terra:

- chiusura di una finestra e modifiche interne,

Piano Primo:

- realizzazione della camera di verniciatura e leggere modifiche interne,

Per sanare le difformità sopra sintetizzate, si dovrà predisporre debita pratica di sanatoria ed eventuale accertamento di conformità paesaggistico (per le opere soggette ad autorizzazione paesaggistica). Si precisa altresì che con la presenza di tale vincolo eventuali volumetrie realizzate senza l'autorizzazione paesaggistica dovranno essere rimossi in quanto sono insanabili. Come già detto nei capitoli precedenti la guaina posata sulla copertura piana è del tutto danneggiata infatti sono presenti segni di infiltrazione d'acqua al livello inferiore.

Nonostante che sono presenti documentazioni inerenti l'impianto termico ed elettrico allo stato dei fatti i medesimi risultano essere del tutto fatiscenti e vetusti e sicuramente dovranno essere realizzati secondo le vigenti normative.

L'immobile non è provvisto di Agibilità o Abitabilità.

Gli immobili sono sprovvisti di Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.)

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Cortemilia (CN) - STRADA SALINO, 16 Piano Sotterraneo, Terra, Primo, Secondo e Sottotetto

DESCRIZIONE

Trattasi di Villa unifamiliare libera sui 4 lati a pianta rettangolare con volumetria che si sviluppa sui due piani fuori terra oltre al sottotetto e piano seminterrato. L'immobile oggetto di studio è sito nel Comune di Cortemilia (CN), Strada Salino n° 16, fuori dal centro storico del Comune. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta vicino al centro abitato e quindi i servizi sono facilmente raggiungibili a pochi minuti di automobile. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni manutentive, anche se nel suo complesso l'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione e di riqualificazione energetica. Il fabbricato è posto all'interno del lotto pertinenziale di proprietà che risulta essere adibito per la sua maggior estensione a verde. Il lotto di proprietà è ben delimitato da muretti con recinzione, il medesimo è dotato di un accesso pedonale e carraio prospiciente la pubblica via.

L'immobile oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo:

Piano Terra: Ingresso, scala interna, cucina, sala da pranzo, servizio igienico e disimpegno,

Piano Primo: n°6 camere da letto, n°2 servizi igienici, atrio,

Piano Sottotetto: Bagno, n° camere da letto,

Piano Interrato: Autorimessa, centrale termica, bagno, cantina e tavernetta,

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** **Omissis** ****
Nato a Cortemilia il [REDACTED]

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di perizia è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cortemilia (cn) al Foglio n°15 mappale 706 sub 1 e 2 confina con:

-Lato Nord: immobile censito al Foglio n° 15 particella 636,

-Lato Est: pubblica via denominata Strada Salino,

-Lato Sud: immobili censiti al Foglio n° 15 particella 631, 544 e 543,

-Lato Ovest: immobile censito al Foglio n° 15 particella 340,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,40 mq	138,00 mq	1	138,00 mq	0,00 m	Piano Rialzato
Balcone	19,77 mq	19,77 mq	0,25	4,94 mq	0,00 m	Piano Rialzato
Portico Ingresso	11,00 mq	11,00 mq	0,45	4,95 mq	0,00 m	Piano Rialzato
Abitazione	143,07 mq	178,00 mq	1	178,00 mq	0,00 m	Piano Primo
Balconi	38,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	0,00 m	Piano Primo
Sottotetto	149,00 mq	176,00 mq	0,10	17,60 mq	0,00 m	Piano Sottotetto
Abitazione	48,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	Piano Sottotetto
Autorimessa	32,50 mq	37,50 mq	1	37,50 mq	0,00 m	Piano Interrato
C.T.	17,36 mq	20,35 mq	0,20	4,07 mq	0,00 m	Piano Interrato
Cantina	16,73 mq	21,86 mq	0,20	4,37 mq	0,00 m	Piano Interrato
Abitazione	58,18 mq	69,16 mq	1	69,16 mq	0,00 m	Piano Interrato
Area esterna	1530,00 mq	1530,00 mq	0,1	153,00 mq	0,00 m	Zona esterna
Totale superficie convenzionale:				686,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				686,79 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	706	1		A7	3	12	377 mq	1332,46 €	Piano S1 - T - 1-2	
	15	706	2		C6	2	37	41 mq	206,38 €	s1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	706				ENTE URBANO		1680			

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 23 febbraio 2026, si è constatata la non conformità catastale tra quanto realizzato in sito e quanto rappresentato nelle schede catastali n. P02783330 18413 del 08 Novembre 1969 e del 03 Dicembre 1969.

Si precisa, inoltre, che nelle schede catastali vengono rappresentati sia il subalterno 1 che il 2.

Alla luce di quanto sopra, si rende necessario procedere con la predisposizione della relativa pratica di variazione e aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

All'interno dell'edificio sono presenti mobili e materiale vario che veniva utilizzato quando l'edificio era in attività, durante il sopralluogo non si è potuto accertarne la proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo peritale effettuato in data 23 febbraio 2026, si precisa che l'immobile versa in discrete condizioni manutentive. Il medesimo necessita di interventi di restauro e/o di manutenzione straordinaria legate a una riqualificazione energetica globale.

A seguito dell'ispezione visiva effettuata durante il sopralluogo, non emergono criticità importanti.

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti in comune con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che in fase di sopralluogo effettuato il 23 Febbraio 2026 non è stato possibile accertarsi di possibili servitù attive o passive gravanti sull'immobile oggetto di perizia.

Il proprietario presente durante il sopralluogo non ha comunicato eventuali servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

-l'edificio oggetto di perizia, se è paragonato a fabbricati similari potrebbe essere privo di fondazioni e si precisa che non è emersa documentazione tecnica comprovante la loro presenza.

Esposizione:

-Est-Ovest

Strutture verticali:

-Vista l'epoca di costruzione e le dimensioni delle pareti perimetrali, si ipotizza che sia stato costruito con struttura portante in cemento armato gettato in opera, si fa presente che non sono presenti e/o visibili crepe sulle murature,

Solai:

-gli orizzontamenti sono in latero-cemento e hanno un andamento piano,

Copertura:

-Le falde sono in latero-cemento con manto di copertura in laterizio, la copertura è a padiglione,

Pareti esterne ed interne:

-le pareti perimetrali sono della tipologia a cassa vuota e probabilmente sono sprovviste di materiale isolante al proprio interno,

-le pareti divisorie sono principalmente realizzate con mattone semplice ed intonacate,

Pavimentazione interna:

-la pavimentazione interna è con finitura in piastrelle e parquet,

Infissi esterni ed interni:

-Gli infissi esterni presenti sono in legno con vetro singolo e sono dotati di avvolgibili, mentre le porte interne sono in legno,

Impianto idrico-sanitario:

-Impianto sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, salvo interventi non dichiarati e/o visibili all'esterno dei muri risale all'epoca di costruzione dell'edificio,

Impianto elettrico:

-Impianto sottotraccia, tensione a 220 v, salvo interventi non dichiarati e/o visibili all'esterno dei muri risale all'epoca di costruzione dell'edificio,

Gas:

- la rete alimenta l'immobile in particolare le cucine del medesimo,

Impianto di riscaldamento:

- il generatore di calore è a biomasse solide ed è collocato nella centrale termica al piano interrato ed i terminali di riscaldamento sono del tipo a termosifoni. Nella stagione invernale la produzione di acqua calda sanitaria è prodotta dal generatore di calore a biomasse solida e viene immessa nell' accumulatore, mentre nel periodo estivo la medesima è prodotta da un accumulatore elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del rilascio del Certificato contestuale di Stato di Famiglia e di Residenza, rilasciato dal Comune di Cortemilia il 20 Aprile 2026 si certifica che nell'anagrafe nazionale della popolazione residente nel Comune sono iscritti i seguenti soggetti:

-**** Omissis **** che risulta nato il [REDACTED] a Cortemilia (CN), atto n. 16 parte 1 serie A - anno 1955 - Comune di Cortemilia (CN), c.f.: **** Omissis ****

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

-**** Omissis **** che risulta nato il [REDACTED] a Cortemilia (CN), atto n. 16 parte 1 serie A - anno 1955 - Comune di Cortemilia (CN), c.f.: **** Omissis ****

-**** Omissis **** nata il [REDACTED] in Pezzolo Valle Uzzone (CN), atto n. 5 parte 1 serie A - anno 1957- Comune di Pezzolo Valle Uzzone (CN), c.f.: **** Omissis ****

[REDACTED] nato a Torino (TO), Atto n. 827 parte 1 serie A - Anno 1993 - Comune di Torino (TO), c.f.: **** Omissis ****

Risultano iscritti all'indirizzo: Via Salino n.16 nel Comune di Cortemilia (CN).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2005 al 22/12/2006	**** Omissis ****	DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 22/12/2006 al 18/05/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ALBA (CN)	28/02/2006		1077
		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANGINI MARANA FALCONI EN	22/12/2006	77478	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2010	**** <i>Omissis</i> ****	PI ALBA	11/01/2007	184.1	
		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANGINI MARANA FALCONI EN	22/12/2006	77478	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PI di ALBA	11/01/2007	184.1	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALBA aggiornate al 16/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Asti il 09/09/2025

Reg. gen. 7068 - Reg. part. 1011

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di

Contro **** *Omissis* ****

Capitale: € 181.766,79

Spese: € 18.233,21

Rogante: tribunale di Asti

Data: 05/09/2025

N° repertorio: 868

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ASTI (AT) il 29/10/2025

Reg. gen. 8461 - Reg. part. 1231

Quota: 1/2

Importo: € 320.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro **** *Omissis* ****

Capitale: € 282.726,79

Spese: € 7.273,21

Interessi: € 30.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI ASTI

Data: 27/06/2025

N° repertorio: 525

NORMATIVA URBANISTICA

In data 10 Marzo 2026 il perito ha inoltrato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortemilia, debita istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il tecnico Comunale ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n°1 del 10 Aprile 2026 (Prot. n. 3647) che si allega alla presente perizia.

Dal certificato si evince che l'immobile ricade nel seguente ambito urbanistico:

- Aree di tipo C - Inedificate di nuovo impianto al 2 %,
- Aree di tipo B2 - Residenziali al 98 %,
- Area inserita in Delimitazione Centro Abitato 100 %,
- Classe II idrogeologica al 100 %.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di istanza di accesso atti inoltrata via PEC il 12 Gennaio 2026 sono emerse pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione e nello specifico:

- Nulla osta n° 81 del 27 Gennaio 1967,
- Inizio lavori del 10 Dicembre 1967,
- Fine lavori del 08 Marzo 1969,
- Denuncia delle opere realizzate in cemento armato del 30 Marzo 1967 prot. 625,
- Collaudo strutturale del 15 Febbraio 1969,
- Abitabilità del 04 Marzo 1969,
- D.I.A. prot. 5170 del 02 Agosto 2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Visto e considerato che, a seguito di accesso agli atti amministrativi finalizzato alla verifica dell'esistenza di pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile, tale ricerca ha dato esito positivo ed è stato visionato il Nulla osta n° 81 del 27 Gennaio 1967, documento probante ai fini della verifica della regolarità edilizia.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella pratica edilizia e nello specifico il Nulla osta n° 81 del 27 Gennaio 1967, risulta che quanto realizzato è in totale difformità rispetto al titolo abilitativo sopracitato e le difformità riscontrate sono di seguito sintetizzate

-Errata posizione del fabbricato sulla mappa catastale, l'immobile è stato realizzato in posizione più retrostante a quanto indicato nel Nulla Osta n°81 del 27 Gennaio 1967, il discostamento è totale,

-l'edificio è stato costruito più grande rispetto a quanto indicato nel Nulla Osta n°81 del 27 Gennaio 1967, sul progetto il lato corto del piano rialzato è stato quotato al centro del muro perimetrale circa 7.60m (esterno muro 8.00 m) mentre sulla realtà è circa 9.00 m, quindi vi è un aumento del volume

-Difformità dei muri divisorii interni,

-Difformità prospettiche nelle posizioni e dimensioni delle aperture finestrate,

-Leggere differenze di quote degli orizzontamenti.

A fronte delle difformità sopra sintetizzate si dovrà procedere con la presentazione di debita pratica edilizia necessaria in sanatoria. L'ammenda e la tipologia della pratica dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortemilia (cn), l'ammenda sarà determinata in base alla tipologia di pratica in sanatoria, che dovrà essere preventivamente concordata con gli uffici competenti.

Si precisa altresì che è presente un basso fabbricato sul lato Sud, il quale è completamente abusivo e dovrà essere rimosso e smaltito in apposita discarica autorizzata.

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.)

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Cortemilia (CN) - CORSO L. EINAUDI , 8-10-12 Piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di uno stabilimento destinato alla lavorazione della nocciola e dei suoi derivati. All'interno dell'immobile sono presenti uffici adibiti all'amministrazione e un piccolo spazio destinato alla vendita al dettaglio. L'edificio, di remota costruzione, ha subito nel tempo numerosi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ampliamenti. Il volume della costruzione si sviluppa, rispetto alla strada comunale di accesso, su due livelli fuori terra e uno interrato. L'immobile è sito nel Comune di Cortemilia (CN), in Corso Luigi Einaudi n. 8-10-12, all'interno del perimetro urbano. L'immobile è dotato di un accesso carraio prospiciente la pubblica via, di un accesso pedonale per la zona adibita a uffici e di un ulteriore accesso pedonale per il piccolo spazio di vendita al dettaglio. Sul lato sud è presente un'ampia area cortilizia. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è situato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta prossimo al centro abitato; pertanto, i servizi sono facilmente raggiungibili in pochi minuti di automobile. Alla data del sopralluogo, effettuato il 20 aprile 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni manutentive.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:

- ****** Omissis ****** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****** Omissis ******
Partita IVA: ****** Omissis ******
Corso Luigi Einaudi 8-10-12
12074 - Cortemilia (CN)

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

- ****** OMISSIS ******(Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di perizia è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cortemilia (cn) al Foglio n°16 mappale 175 sub. 1 e 2, confina con:

-Lato Nord: immobile censito al Foglio n° 16 particella 486 e particella B,

-Lato Est: fiume Bormida,

-Lato Sud: immobile censito al Foglio n° 16 particella 258,

-Lato Ovest: strada denominata Corso L.Einaudi,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area pertinenziale	1705,00 mq	1705,00 mq	0,15	255,75 mq	0,00 m	
Centrale Termica	6,75 mq	8,85 mq	0,45	3,98 mq	0,00 m	
Magazzini	607,00 mq	607,00 mq	1	607,00 mq	0,00 m	Piano Interrato
Zone lavorazione e deposito	572,00 mq	701,00 mq	1	701,00 mq	0,00 m	Piano terra
Uffici	66,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	0,00 m	Piano Terra
Negozi	1708,00 mq	23,40 mq	1	23,40 mq	0,00 m	Piano terra
Zone lavorazione e essiccatore	646,00 mq	715,00 mq	1	715,00 mq	0,00 m	Piano Primo
Balconi	150,00 mq	150,00 mq	0,10	15,00 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				2373,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2373,13 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	175			D8				5577,73 €	Piano S - T - 1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
16	176				ENTE URBANO					

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 20 Marzo 2026, si è constatata la non conformità catastale tra quanto realizzato in sito e quanto rappresentato nelle schede catastali n° 983885 serie B del 21 Maggio 1963.

Alla luce di quanto sopra, si rende necessario procedere con la predisposizione della relativa pratica di variazione e aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

All'interno dell'edificio sono presenti macchinari (anche ingombranti) mobili e materiale vario che veniva utilizzato quando l'edificio era in attività, durante il sopralluogo il legale rappresentante della ditta ha comunicato al perito che i medesimi sono di proprietà dell'azienda. Sul cortile di proprietà sono presenti dei silos che erano necessari per l'attività aziendale, una gru (per lavori edili), un ponteggio parzialmente montato sul lato Nord, Est e Ovest, privi di documentazione di legge. Oltretutto sul cortile sono presenti mezzi e materiali edili (laterizi, ecc....) i quali dovranno essere rimossi e smaltiti in apposita discarica autorizzata.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo peritale effettuato in data 20 Aprile 2026, si precisa che l'immobile versa in discrete condizioni manutentive. Il medesimo necessita di interventi di restauro e/o di manutenzione straordinaria legate a una riqualificazione globale.

A seguito dell'ispezione visiva effettuata durante il sopralluogo, non emergono criticità importanti.

PARTI COMUNI

Lo stabile di per se non ha parti in comune con altre proprietà, mentre la corte confina con il mappale n° 258 del Foglio 16 del Comune di Cortemilia (CN), tale divisione non è materializzata sul campo (non vi è nessuna rete di divisione tra le proprietà).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che in fase di sopralluogo effettuato il 20 Aprile 2026 non è stato possibile accertarsi di possibili servitù attive o passive gravanti sull' immobile oggetto di perizia.

Il legale rappresentante della società, presente durante il sopralluogo, non ha comunicato eventuali servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

-l'edificio oggetto di perizia, se è paragonato a fabbricati simili potrebbe essere privo di fondazioni e si precisa che non è emersa documentazione tecnica comprovante la loro presenza.

Esposizione:

-Est-Ovest

Strutture verticali:

-Vista l'epoca di costruzione e le dimensioni delle pareti perimetrali, si ipotizza che sia stato costruito con struttura portante,

Solai:

-gli orizzontamenti parte sono in latero-cemento e parte sono voltati,

Copertura:

-Le falde sono con struttura lignea e manto di copertura in laterizio,

Pareti esterne ed interne:

-le pareti perimetrali sono della tipologia a muratura portante e sprovviste di materiale isolante,

-le pareti divisorie sono principalmente realizzate con mattone semplice ed intonacate,

Pavimentazione interna:

-la pavimentazione interna sono in parte realizzati con battuto elicotterato e parte con finitura in piastrelle,

Infissi esterni ed interni:

-Gli infissi esterni presenti sono in di vari materiali, alluminio e legno alcuni con vetro e altri con vetro doppio,

Impianto idrico-sanitario:

-Impianto sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, salvo interventi non dichiarati e/o visibili all'esterno dei muri risale all'epoca di costruzione dell'edificio e a seguito dei numerosi interventi edilizi,

Impianto elettrico:

-Impianto sottotraccia, tensione a 220 v, salvo interventi non dichiarati e/o visibili all'esterno dei muri risale all'epoca di costruzione dell'edificio e a seguito dei numerosi interventi edilizi,

Impianto di riscaldamento:

- il generatore di calore è a biomasse solide ed è collocato nella centrale termica al piano interrato ed i terminali di riscaldamento sono del tipo a termosifoni. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita con l'ausilio di accumulatori elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo peritale effettuato il 20 Aprile 2025 l'immobile è occupato dalla società: [REDACTED] e viene utilizzato come sede operativa e legale della medesima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1990	**** <i>Omissis</i> ****	.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALBA aggiornate al 23/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRIBUNALE DI NOLA il 04/12/2024
Reg. gen. 8932 - Reg. part. 1020
Quota: 1/1
Importo: € 91.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****.
Capitale: € 79.521,00
Interessi: € 11.479,00
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 04/09/2024
N° repertorio: 1393
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ASTI il 08/08/2025

Reg. gen. 6771 - Reg. part. 962

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****.

Capitale: € 282.726,79

Spese: € 7.273,21

Interessi: € 30.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI ASTI

Data: 27/06/2025

N° repertorio: 525

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Asti il 09/09/2025

Reg. gen. 7068 - Reg. part. 1011

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Capitale: € 181.766,79

Spese: € 18.233,21

Rogante: tribunale di Asti

Data: 05/09/2025

N° repertorio: 868

NORMATIVA URBANISTICA

In data 10 Marzo 2026 il perito ha inoltrato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortemilia, debita istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il tecnico Comunale ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n°1 del 10 Aprile 2026 (Prot. n. 3647) che si allega alla presente perizia.

Dal certificato si evince che l'immobile ricade nel seguente ambito urbanistico:

-Aree inserita in Delimitazione aree coinvolte in evento alluvionale del 1994 al 1 %,

-Area inserita in Delimitazione Centro Abitato al 100 %,

-Aree inserita in Attività produttive esistenti di tipo D1 al 100 %,

-Aree inserita in Area inserita in fascia di rispetto delle acque L.R. 56/77 al 37 %,

-Aree inserita in Vincolo D. Lgs. n. 42/2004 (mt.150) al 100 % (vincolo di tutela paesaggistica),

-Aree inserita in Aree Em: Aree inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti - Tr 500 anni al 37 %,

-Aree inserita in Classe II idrogeologica al 100 %.

A seguito di istanza di accesso atti inoltrata via PEC il 12 Gennaio 2026 sono emerse pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione e nello specifico:

-Autorizzazione alla costruzione di due locali tecnici da adibirsi a cabina elettrica, Pratica n° 145/476 del 07 Giugno 1981,

-Autorizzazione per rifacimento di parte di pavimentazione interna del locale a uso magazzino ,Pratica n° 1197 del 30 Giugno 1994,

-Autorizzazione per risanamento di magazzino (piano seminterrato), Pratica n° 2715 del 18 Giugno 1997,

-Autorizzazione per consolidamento statico e ripristino di locali ad uso uffici aziendali, Pratica n° 1470 del 25 Febbraio 1998,

-Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per manutenzione ordinaria di tetto di copertura di fabbricato esistente a uso aziendale prot. 3309 del 22 Giugno 2000,

-Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per opere di consolidamento statico e ripristino locali ad uso aziendali, prot. 3850 del 22 Luglio 2001,

-Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) per manutenzione ordinaria su fabbricato esistente a uso aziendale prot. 3748 del 06 Agosto 2002,

-Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) per realizzazione di opere interne per adeguamento igienico-sanitario di attività produttiva esistente manutenzione ordinaria su fabbricato esistente, prot. 85 del 30 Luglio 2004,

-Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) per costruzione di opere interne per la realizzazione di nuovo deposito prot. 4827 del 18 Luglio 2007,

-Permesso di Costruire gratuito per 182 del 24 Giugno 2010 per la posa di insegna esterna,

-Attività libera prot. 6159 del 30 Agosto 2013 manutenzione straordinaria per sistemare e risanare la facciata del fabbricato e tinteggiatura,

-C.I.L.A. prot. 3393 del 15 Maggio 2015 per realizzazione di marciapiede,

-C.I.L.A. prot. 6374 del 13 Luglio 2023 per sostituzione di elementi laterizi danneggiati dalla eventi naturali (grandine)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Visto e considerato che, a seguito di accesso agli atti amministrativi finalizzato alla verifica dell'esistenza di pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile, tale ricerca ha dato esito positivo, sono state trovate numerose pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle pratiche edilizie si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Cabina elettrica esterna all'immobile: è stata realizzata solamente una porzione di immobile a progetto. La porzione realizzata è parzialmente difforme al progetto assentito.
- 2) Complesso artigianale: si sono riscontrate difformità alle pareti divisorie interne, alcune finestre non risultano essere pienamente conformi a quanto rappresentato negli elaborati grafici, leggere difformità nelle quote degli orizzontamenti e nelle altezze interne dei locali,
- 3) Porzione del balcone al piano secondo è stato chiuso senza alcuna autorizzazione,
- 4) Al piano terreno è stato ricavato una piccola zona di vendita al dettaglio, la quale risulta essere priva di autorizzazione,
- 5) Dalle pratiche edilizie visionate non risulta nessuna autorizzazione in merito alla chiusura del porticato prospiciente pubblica via nella quale sono stati ricavati gli uffici, si ipotizza che sia stata una costruzione realizzata prima del 1967.
- 6) dal punto di vista impiantistico, i medesimi dovranno essere adeguati alle vigenti normative, in quanto quelli presenti sono vetusti,
- 7) si dovrà predisporre debita pratica relativa all'antincendio che potrà comportare interventi impiantisti di importanza rilevante .
- 8) tutti gli impianti dovranno essere messi a norma e si dovranno predisporre i relativi certificati di conformità.

Per sanare le difformità sopra sintetizzate, si dovrà predisporre debita pratica di sanatoria ed eventuale accertamento di conformità paesaggistico (per le opere soggette ad autorizzazione paesaggistica). Si precisa altresì che con la presenza di tale vincolo eventuali volumetrie realizzate senza l'autorizzazione paesaggistica dovranno essere rimossi in quanto sono insanabili.

L' immobile è sprovvisto di Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.)

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo

Trattasi di unità immobiliare costituita da locali accessori, ampio giardino al piano terreno e da unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano primo, il tutto facente parte di un fabbricato di remota edificazione sito nel Comune di Cortemilia (CN), Piazza Roma n. 5. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro abitato, in posizione centrale e adeguatamente servito dai servizi di prima necessità. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in stato di abbandono, evidenziando carenze manutentive sia ordinarie che straordinarie, tali da richiedere interventi di ripristino e riqualificazione. L'accesso al vano scala comune avviene direttamente da Piazza Roma, ove sono presenti alcuni parcheggi pubblici. Dall'androne si accede il corpo scala che collega verticalmente i tre livelli dell'edificio. L'immobile oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo: Piano Terra: Locali accessori, quali cantine, legnaia, cortili, giardino ecc., si precisa altresì che non si è potuto visionare tutti i locali in quanto molti di essi sono inaccessibili. Piano primo: corridoio, 5 camere, un bagno, un cucinino e qualche in questo caso alcune parti dell'immobile non sono raggiungibili per questioni di sicurezza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 354, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 354, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 59.899,50

• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo

Trattasi di unità immobiliare residenziale ubicata al piano secondo dell'immobile, facente parte di fabbricato di remota edificazione sito nel Comune di Cortemilia (CN), Piazza Roma n. 5. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro abitato, in posizione centrale e adeguatamente servito dai servizi di prima necessità. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in stato di abbandono, evidenziando carenze manutentive sia ordinarie che straordinarie, tali da richiedere interventi di ripristino e riqualificazione. L'accesso al vano scala comune avviene direttamente da Piazza Roma, ove sono presenti alcuni parcheggi pubblici. Dall'androne si accede il corpo scala che collega verticalmente i tre livelli dell'edificio. L'unità immobiliare oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo: Piano secondo: ballatoio aperto di collegamento, 5 camere, un bagno, una cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 354, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 354, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 28.102,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo	399,33 mq	300,00 €/mq	€ 119.799,00	50,00%	€ 59.899,50
Bene N° 2 - Appartamento Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo	187,35 mq	300,00 €/mq	€ 56.205,00	50,00%	€ 28.102,50
Valore di stima:					€ 88.002,00

Valore di stima: € 88.002,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Attuale stato conservativo e oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale	30,00	%

Valore finale di stima: €61.601,40

Valore finale di stima approssimato: € 61.600,00

(sessantumilaseicento virgola zero zero)

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Cortemilia (CN) - VIA SAN FRANCESCO n SNC Piano T - 1-2

Trattasi di edificio ex produttivo libero sui 4 lati a pianta rettangolare e la sua volumetria si sviluppa su tre piani fuori terra, sulla planimetria catastale il medesimo è individuato come edificio religioso il quale ha subito nel tempo il cambio di destinazione d'uso in produttivo. L'immobile è sito nel Comune di Cortemilia (CN), Via San Francesco n° snc, nel centro storico del Comune. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro abitato, in posizione centrale e adeguatamente servito dai servizi di prima necessità. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in stato di abbandono, evidenziando carenze manutentive sia ordinarie sia straordinarie, tali da richiedere interventi di ristrutturazione e riqualificazione. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da pubblica via e al suo interno si accede a ogni livello dell'edificio grazie ad un vano scala. E' presente un ascensore del quale non si è potuto verificarne la funzionalità ma sicuramente risulta essere vetusto e quindi privo di ogni sistema di sicurezza. L'immobile oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo: Piano Terra: Ingresso, vano scala, ascensore, centrale termica e ampio spazio produttivo, Piano Primo: Ufficio, 2 servizi igienici, ascensore e , un bagno e ampio spazio produttivo con annesso un vano per la verniciatura, Piano Secondo: Ufficio, 2 servizi igienici, ascensore e , un bagno e ampio spazio produttivo,

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 950, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 950, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 167.314,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Capannone Cortemilia (CN) - VIA SAN FRANCESCO n SNC Piano T - 1-2	836,57 mq	200,00 €/mq	€ 167.314,00	100,00%	€ 167.314,00
				Valore di stima:	€ 167.314,00

Valore di stima: € 167.314,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Attuale stato conservativo e oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale	30,00	%

Valore finale di stima: € 117.119,00

Valore finale di stima approssimato: 117.120,00

(centodicassettemilacentoventi virgola zero zero)

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Cortemilia (CN) - STRADA SALINO, 16 Piano Sotterraneo, Terra,Primo,Secondo e Sottotetto

Trattasi di Villa unifamiliare libera sui 4 lati a pianta rettangolare con volumetria che si sviluppa sui due piani fuori terra oltre al sottotetto e piano seminterrato. L'immobile oggetto di studio è sito nel Comune di Cortemilia (CN), Strada Salino n° 16, fuori dal centro storico del Comune. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta vicino al centro abitato e quindi i servizi sono facilmente raggiungibili a pochi minuti di automobile. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni manutentive, anche se nel suo complesso l'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione e riqualificazione energetica. Il fabbricato è posto all'interno del lotto pertinenziale di proprietà che risulta essere adibito per la sua maggior estensione a verde. Il lotto di proprietà è ben delimitato da muretti con recinzione, il medesimo è dotato di un accesso pedonale e carraio prospiciente la pubblica via. L'immobile oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo: Piano Terra: Ingresso, scala interna, cucina, sala da pranzo, servizio igienico e disimpegno, Piano Primo: n°6 camere da letto, n°2 servizi igienici, atrio, Piano Sottotetto: Bagno, n° camere da letto, Piano Interrato: Autorimessa, centrale termica, bagno, cantina

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 706, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 706, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 706, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 343.395,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villa Cortemilia (CN) - STRADA SALINO, 16 Piano Sotterraneo, Terra,Primo,Secondo e Sottotetto	686,79 mq	500,00 €/mq	€ 343.395,00	100,00%	€ 343.395,00
Valore di stima:					€ 343.395,00

Valore di stima: € 343.395,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Attuale stato conservativo e oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale	30,00	%

Valore finale di stima: € 240.376,50

Approssimato a: € 240.400,00

(duecentoquarantamilaquattrocento virgola zero zero)

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Cortemilia (CN) - CORSO L. EINAUDI , 8-10-12 Piano S1-T-1

Trattasi di uno stabilimento destinato alla lavorazione della nocciola e dei suoi derivati. All'interno dell'immobile sono presenti uffici adibiti all'amministrazione e un piccolo spazio destinato alla vendita al dettaglio. L'edificio, di remota costruzione, ha subito nel tempo numerosi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ampliamenti. Il volume della costruzione si sviluppa, rispetto alla strada comunale di accesso, su due livelli fuori terra e uno interrato. L'immobile è sito nel Comune di Cortemilia (CN), in Corso Luigi Einaudi n. 8-10-12, all'interno del perimetro urbano. L'immobile è dotato di un accesso carraio prospiciente la pubblica via, di un accesso pedonale per la zona adibita a uffici e di un ulteriore accesso pedonale per il piccolo spazio di vendita al dettaglio. Sul lato sud è presente un'ampia area cortilizia. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è situato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta prossimo al centro abitato; pertanto, i servizi sono facilmente raggiungibili in pochi minuti di

automobile. Alla data del sopralluogo, effettuato il 20 aprile 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni manutentive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 175, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 176, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 355.969,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Laboratorio Cortemilia (CN) - CORSO L. EINAUDI, 8-10-12 Piano S1-T-1	2373,13 mq	150,00 €/mq	€ 355.969,50	100,00%	€ 355.969,50
				Valore di stima:	€ 355.969,50

Valore di stima: € 355.969,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Attuale stato conservativo e oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale	25,00	%

Valore finale di stima: € 266.977,13

Approssimato a: € 267.700,00

(duecentosessantasettemilasettecento virgola zero zero)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Mondovì, li 15/06/2026

Il Perito estimatore
Arch. Gentinetta Alessandro

ELENCO ALLEGATI LOTTO 1-2:

- ✓ Allegato n°1 P.R.G.C.
- ✓ Allegato n°2 Documenti catastali
- ✓ Allegato n°3 Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato n°4 Rilievo di massima
- ✓ Allegato n°5 Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n°6 Valori OMI

ELENCO ALLEGATI LOTTO 3:

- ✓ Allegato n°1 P.R.G.C.
- ✓ Allegato n°2 Documenti catastali
- ✓ Allegato n°3 Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato n°4 Rilievo di massima
- ✓ Allegato n°5 Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n°6 Valori OMI
- ✓ Allegato n°7 Pratiche edilizie

ELENCO ALLEGATI LOTTO 4:

- ✓ Allegato n°1 P.R.G.C.
- ✓ Allegato n°2 Documenti catastali
- ✓ Allegato n°3 Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato n°4 Rilievo di massima
- ✓ Allegato n°5 Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n°6 Valori OMI
- ✓ Allegato n°7 Pratiche edilizie

ELENCO ALLEGATI LOTTO 5:

- ✓ Allegato n°1 P.R.G.C.
- ✓ Allegato n°2 Documenti catastali
- ✓ Allegato n°3 Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato n°4 Schema distributivo
- ✓ Allegato n°5 Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n°6 Valori OMI
- ✓ Allegato n°7 Pratiche edilizie



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo

Trattasi di unità immobiliare costituita da locali accessori, ampio giardino al piano terreno e da unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano primo, il tutto facente parte di un fabbricato di remota edificazione sito nel Comune di Cortemilia (CN), Piazza Roma n. 5. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro abitato, in posizione centrale e adeguatamente servito dai servizi di prima necessità. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in stato di abbandono, evidenziando carenze manutentive sia ordinarie che straordinarie, tali da richiedere interventi di ripristino e riqualificazione. L'accesso al vano scala comune avviene direttamente da Piazza Roma, ove sono presenti alcuni parcheggi pubblici. Dall'androne si accede il corpo scala che collega verticalmente i tre livelli dell'edificio. L'immobile oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo: Piano Terra: Locali accessori, quali cantine, legnaia, cortili, giardino ecc., si precisa altresì che non si è potuto visionare tutti i locali in quanto molti di essi sono inaccessibili. Piano primo: corridoio, 5 camere, un bagno, un cucinino e qualche in questo caso alcune parti dell'immobile non sono raggiungibili per questioni di sicurezza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 354, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 354, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: In data 10 Marzo 2026 il perito ha inoltrato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortemilia, debita istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica. Il tecnico Comunale ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n°1 del 10 Aprile 2026 (Prot. n. 3647) che si allega alla presente perizia. Dal certificato si evince che l'immobile ricade nel seguente ambito urbanistico: -Aree di tipo A - Interesse storico al 100 %, -Area inserita in Delimitazione Centro Abitato 100 %, -Vincolo D. Lgs. n. 42/2004 (mt.150) al 100 % (vincolo di tutela paesaggistica), -Classe III b2 idrogeologica al 100 %.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo

Trattasi di unità immobiliare residenziale ubicata al piano secondo dell'immobile, facente parte di fabbricato di remota edificazione sito nel Comune di Cortemilia (CN), Piazza Roma n. 5. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro abitato, in posizione centrale e adeguatamente servito dai servizi di prima necessità. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in stato di abbandono, evidenziando carenze manutentive sia ordinarie che straordinarie, tali da richiedere interventi di ripristino e riqualificazione. L'accesso al vano scala comune avviene direttamente da Piazza Roma, ove sono presenti alcuni parcheggi pubblici. Dall'androne si accede il corpo scala che collega verticalmente i tre livelli dell'edificio. L'unità immobiliare oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo: Piano secondo: ballatoio aperto di collegamento, 5 camere, un bagno, una cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 354, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 354, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: In data 10 Marzo 2026 il perito ha inoltrato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortemilia, debita istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica. Il tecnico Comunale ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n°1 del 10 Aprile 2026 (Prot. n. 3647) che si allega alla presente perizia. Dal certificato si evince che l'immobile ricade nel seguente ambito urbanistico: -Aree di tipo A

- Interesse storico al 100 %, -Area inserita in Delimitazione Centro Abitato 100 %, -Vincolo D. Lgs. n. 42/2004 (mt.150) al 100 % (vincolo di tutela paesaggistica), -Classe III b2 idrogeologica al 100 %.

Prezzo base d'asta: € 61.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Cortemilia (CN) - VIA SAN FRANCESCO n SNC Piano T - 1-2

Trattasi di edificio ex produttivo libero sui 4 lati a pianta rettangolare e la sua volumetria si sviluppa su tre piani fuori terra, sulla planimetria catastale il medesimo è individuato a catasto come edificio religioso ma non utilizzato come tale. Allo stato attuale l'immobile era utilizzato come edificio produttivo/artigianale. L'immobile è sito nel Comune di Cortemilia (CN), Via San Francesco n° snc, nel centro storico del Comune. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro abitato, in posizione centrale e adeguatamente servito dai servizi di prima necessità. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in stato di abbandono, evidenziando carenze manutentive sia ordinarie sia straordinarie, tali da richiedere interventi di ristrutturazione e riqualificazione. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da pubblica via e al suo interno si accede a ogni livello dell'edificio grazie ad un vano scala. E' presente un ascensore del quale non si è potuto verificarne la funzionalità ma sicuramente risulta essere vetusto e quindi privo di ogni sistema di sicurezza. L'immobile oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo: Piano Terra: Ingresso, vano scala, ascensore, centrale termica e ampio spazio produttivo, Piano Primo: Ufficio, 2 servizi igienici, ascensore e , un bagno e ampio spazio produttivo con annesso un vano per la verniciatura, Piano Secondo: Ufficio, 2 servizi igienici, ascensore e , un bagno e ampio spazio produttivo, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 950, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 950, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: In data 10 Marzo 2026 il perito ha inoltrato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortemilia, debita istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica. Il tecnico Comunale ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n°1 del 10 Aprile 2026 (Prot. n. 3647) che si allega alla presente perizia. Dal certificato si evince che l'immobile ricade nel seguente ambito urbanistico: -Aree di tipo A - Interesse storico al 100 %, -Area inserita in Delimitazione Centro Abitato 100 %, -Vincolo D. Lgs. n. 42/2004 (mt.150) al 100 % (vincolo di tutela paesaggistica), -Classe II idrogeologica al 100 %.

Prezzo base d'asta: € 117.120,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Cortemilia (CN) - STRADA SALINO, 16 Piano Sotterraneo, Terra,Primo,Secondo e Sottotetto

Trattasi di Villa unifamiliare libera sui 4 lati a pianta rettangolare con volumetria che si sviluppa sui due piani fuori terra oltre al sottotetto e piano seminterrato. L'immobile oggetto di studio è sito nel Comune di Cortemilia (CN), Strada Salino n° 16, fuori dal centro storico del Comune. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta vicino al centro abitato e quindi i servizi sono facilmente raggiungibili a pochi minuti di automobile. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni manutentive, anche se nel suo complesso l'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione e riqualificazione energetica. Il fabbricato è posto all'interno del lotto pertinenziale di proprietà che risulta essere adibito per la sua maggior estensione a verde. Il lotto di proprietà è ben delimitato da muretti con recinzione, il medesimo è dotato di un

accesso pedonale e carraio prospiciente la pubblica via. L'immobile oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo: Piano Terra: Ingresso, scala interna, cucina, sala da pranzo, servizio igienico e disimpegno, Piano Primo: n°6 camere da letto, n°2 servizi igienici, atrio, Piano Sottotetto: Bagno, n° camere da letto, Piano Interrato: Autorimessa, centrale termica, bagno, cantina

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 706, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 706, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 706, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In data 10 Marzo 2026 il perito ha inoltrato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortemilia, debita istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica. Il tecnico Comunale ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n°1 del 10 Aprile 2026 (Prot. n. 3647) che si allega alla presente perizia. Dal certificato si evince che l'immobile ricade nel seguente ambito urbanistico: -Aree di tipo C - Inedificate di nuovo impianto al 2 %, -Aree di tipo B2 - Residenziali al 98 %, -Area inserita in Delimitazione Centro Abitato 100 %, -Classe II idrogeologica al 100 %.

Prezzo base d'asta: € 240.400,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Cortemilia (CN) - CORSO L. EINAUDI , 8-10-12 Piano S1-T-1

Trattasi di uno stabilimento destinato alla lavorazione della nocciola e dei suoi derivati. All'interno dell'immobile sono presenti uffici adibiti all'amministrazione e un piccolo spazio destinato alla vendita al dettaglio. L'edificio, di remota costruzione, ha subito nel tempo numerosi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ampliamenti. Il volume della costruzione si sviluppa, rispetto alla strada comunale di accesso, su due livelli fuori terra e uno interrato. L'immobile è sito nel Comune di Cortemilia (CN), in Corso Luigi Einaudi n. 8-10-12, all'interno del perimetro urbano. L'immobile è dotato di un accesso carraio prospiciente la pubblica via, di un accesso pedonale per la zona adibita a uffici e di un ulteriore accesso pedonale per il piccolo spazio di vendita al dettaglio. Sul lato sud è presente un'ampia area cortilizia. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è situato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta prossimo al centro abitato; pertanto, i servizi sono facilmente raggiungibili in pochi minuti di automobile. Alla data del sopralluogo, effettuato il 20 aprile 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni manutentive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 175, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 176, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: In data 10 Marzo 2026 il perito ha inoltrato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortemilia, debita istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica. Il tecnico Comunale ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n°1 del 10 Aprile 2026 (Prot. n. 3647) che si allega alla presente perizia. Dal certificato si evince che l'immobile ricade nel seguente ambito urbanistico: -Aree inserita in Delimitazione aree coinvolte in evento alluvionale del 1994 al 1 %, -Area inserita in Delimitazione Centro Abitato al 100 %, -Aree inserita in Attività produttive esistenti di tipo D1 al 100 %, -Aree inserita in Area inserita in fascia di rispetto delle acque L.R. 56/77 al 37 %, -Aree inserita in Vincolo D. Lgs. n. 42/2004 (mt.150) al 100 % (vincolo di tutela paesaggistica), -Aree inserita in Aree Em: Aree inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti - Tr 500 anni al 37 %, -Aree inserita in Classe II idrogeologica al 100 %.

Prezzo base d'asta: € 267.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 6/2023

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Terra - Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 354, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 354, Qualità ENTE URBANO	Superficie	399,33 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo peritale effettuato in data 23 febbraio 2026, si precisa che l'immobile versa in pessime condizioni manutentive. Il medesimo necessita di urgenti interventi di restauro e/o di manutenzione straordinaria. Si evidenzia, inoltre, che alcune porzioni poste al piano terra risultano carenti dei minimi requisiti di sicurezza.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare costituita da locali accessori, ampio giardino al piano terreno e da unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano primo, il tutto facente parte di un fabbricato di remota edificazione sito nel Comune di Cortemilia (CN), Piazza Roma n. 5. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro abitato, in posizione centrale e adeguatamente servito dai servizi di prima necessità. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in stato di abbandono, evidenziando carenze manutentive sia ordinarie che straordinarie, tali da richiedere interventi di ripristino e riqualificazione. L'accesso al vano scala comune avviene direttamente da Piazza Roma, ove sono presenti alcuni parcheggi pubblici. Dall'androne si accede il corpo scala che collega verticalmente i tre livelli dell'edificio. L'immobile oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo: Piano Terra: Locali accessori, quali cantine, legnaia, cortili, giardino ecc., si precisa altresì che non si è potuto visionare tutti i locali in quanto molti di essi sono inaccessibili. Piano primo: corridoio, 5 camere, un bagno, un cucinino e qualche in questo caso alcune parti dell'immobile non sono raggiungibili per questioni di sicurezza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cortemilia (CN) - PIAZZA ROMA n. 5 Piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 354, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 354, Qualità ENTE URBANO	Superficie	187,35 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo peritale effettuato in data 23 febbraio 2026, si precisa che l'immobile versa in pessime condizioni manutentive. Il medesimo necessita di urgenti interventi di restauro e/o di manutenzione straordinaria. Si evidenzia, inoltre, che alcune porzioni poste al piano terra risultano		

	carenti dei minimi requisiti di sicurezza.
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare residenziale ubicata al piano secondo dell'immobile, facente parte di fabbricato di remota edificazione sito nel Comune di Cortemilia (CN), Piazza Roma n. 5. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro abitato, in posizione centrale e adeguatamente servito dai servizi di prima necessità. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in stato di abbandono, evidenziando carenze manutentive sia ordinarie che straordinarie, tali da richiedere interventi di ripristino e riqualificazione. L'accesso al vano scala comune avviene direttamente da Piazza Roma, ove sono presenti alcuni parcheggi pubblici. Dall'androne si accede il corpo scala che collega verticalmente i tre livelli dell'edificio. L'unità immobiliare oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo: Piano secondo: ballatoio aperto di collegamento, 5 camere, un bagno, una cucina.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.120,00

Bene N° 3 - Capannone			
Ubicazione:	Cortemilia (CN) - VIA SAN FRANCESCO n SNC Piano T - 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 950, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 950, Qualità ENTE URBANO	Superficie	836,57 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo peritale effettuato in data 23 febbraio 2026, si precisa che l'immobile versa in scarse condizioni manutentive. Il medesimo necessita di interventi di restauro e/o di manutenzione straordinaria. Al piano secondo sono presenti dei puntelli posti nell'ambiente adibito a laboratorio. La copertura dell'edificio è della tipologia piana con guaina catramata esistente la quale è del tutto danneggiata e dovrà essere rimossa per poi effettuare una nuova impermeabilizzazione. Infatti al piano secondo all'intradosso della soletta sono visibili segni di infiltrazione di acqua piovana proveniente dalla copertura.		
Descrizione:	Trattasi di edificio ex produttivo libero sui 4 lati a pianta rettangolare e la sua volumetria si sviluppa su tre piani fuori terra, sulla planimetria catastale il medesimo è individuato a catasto come edificio religioso ma non utilizzato come tale. Allo stato attuale l'immobile era utilizzato come edificio produttivo/artigianale. L'immobile è sito nel Comune di Cortemilia (CN), Via San Francesco n° snc, nel centro storico del Comune. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro abitato, in posizione centrale e adeguatamente servito dai servizi di prima necessità. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in stato di abbandono, evidenziando carenze manutentive sia ordinarie sia straordinarie, tali da richiedere interventi di ristrutturazione e riqualificazione. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da pubblica via e al suo interno si accede a ogni livello dell'edificio grazie ad un vano scala. E' presente un ascensore del quale non si è potuto verificarne la funzionalità ma sicuramente risulta essere vetusto e quindi privo di ogni sistema di sicurezza. L'immobile oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo: Piano Terra: Ingresso, vano scala, ascensore, centrale termica e ampio spazio produttivo, Piano Primo: Ufficio, 2 servizi igienici, ascensore e , un bagno e ampio spazio produttivo con annesso un vano per la verniciatura, Piano Secondo: Ufficio, 2 servizi igienici, ascensore e , un bagno e ampio spazio produttivo,		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.400,00

Bene N° 4 - Villa			
Ubicazione:	Cortemilia (CN) - STRADA SALINO, 16 Piano Sotterraneo, Terra,Primo,Secondo e Sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 706, Sub. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 706, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 706, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	686,79 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo peritale effettuato in data 23 febbraio 2026, si precisa che l'immobile versa in discrete condizioni manutentive. Il medesimo necessita di interventi di restauro e/o di manutenzione straordinaria legate a una riqualificazione energetica globale. A seguito dell'ispezione visiva effettuata durante il sopralluogo, non emergono criticità importanti.		
Descrizione:	Trattasi di Villa unifamiliare libera sui 4 lati a pianta rettangolare con volumetria che si sviluppa sui due piani fuori terra oltre al sottotetto e piano saminterrato. L'immobile oggetto di studio è sito nel Comune di Cortemilia (CN), Strada Salino n° 16, fuori dal centro storico del Comune. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è collocato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta vicino al centro abitato e quindi i servizi sono facilmente raggiungibili a pochi minuti di automobile. Alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 marzo 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni manutentive, anche se nel suo complesso l'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione e riqualificazione energetica. Il fabbricato è posto all'interno del lotto pertinenziale di proprietà che risulta essere adibito per la sua maggior estensione a verde. Il lotto di proprietà è ben delimitato da muretti con recinzione, il medesimo è dotato di un accesso pedonale e carraio prospiciente la pubblica via. L'immobile oggetto di studio al suo interno si articola nel seguente modo: Piano Terra: Ingresso, scala interna, cucina, sala da pranzo, servizio igienico e disimpegno, Piano Primo: n°6 camere da letto, n°2 servizi igienici, atrio, Piano Sottotetto: Bagno, n° camere da letto, Piano Interrato: Autorimessa, centrale termica, bagno, cantina		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 267.000,00

Bene N° 5 - Laboratorio			
Ubicazione:	Cortemilia (CN) - CORSO L. EINAUDI , 8-10-12 Piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 175, Categoria D8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 176, Qualità ENTE URBANO	Superficie	2373,13 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo peritale effettuato in data 20 Aprile 2026, si precisa che l'immobile versa in discrete condizioni manutentive. Il medesimo necessita di interventi di restauro e/o di manutenzione straordinaria legate a una riqualificazione globale. A seguito dell'ispezione visiva effettuata durante il sopralluogo, non emergono criticità importanti.		

Descrizione:	Trattasi di uno stabilimento destinato alla lavorazione della nocciola e dei suoi derivati. All'interno dell'immobile sono presenti uffici adibiti all'amministrazione e un piccolo spazio destinato alla vendita al dettaglio. L'edificio, di remota costruzione, ha subito nel tempo numerosi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ampliamenti. Il volume della costruzione si sviluppa, rispetto alla strada comunale di accesso, su due livelli fuori terra e uno interrato. L'immobile è sito nel Comune di Cortemilia (CN), in Corso Luigi Einaudi n. 8-10-12, all'interno del perimetro urbano. L'immobile è dotato di un accesso carraio prospiciente la pubblica via, di un accesso pedonale per la zona adibita a uffici e di un ulteriore accesso pedonale per il piccolo spazio di vendita al dettaglio. Sul lato sud è presente un'ampia area cortilizia. Il Comune di Cortemilia, in provincia di Cuneo, è situato nel territorio dell'Alta Langa ed è dotato dei principali servizi di interesse pubblico e commerciale (ufficio postale, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.). L'immobile oggetto di stima risulta prossimo al centro abitato; pertanto, i servizi sono facilmente raggiungibili in pochi minuti di automobile. Alla data del sopralluogo, effettuato il 20 aprile 2026, l'immobile si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni manutentive.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.