

**Tribunale Civile di ASTI**  
**SEZIONE LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**Perizia di stima dei beni immobili  
della liquidazione giudiziale L.G. 09/2025**

**Alloggio e autorimessa in Sanfrè (CN)**

**– Via Antonio Racca n. 97 –**

**CESPITE A**

**Liquidazione Giudiziale n°09/2025**  
**Giudice Delegato Dott. Daniele DAGNA**

**PREMESSO:**

- **che** il sottoscritto geom. Vincenzo PETRILLO con studio in TORINO - Via C. Beaumont n° 19 - iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice - ha ricevuto incarico di stimare i beni immobili di proprietà della società, nonché dei soci illimitatamente responsabili.

Il Curatore nominato è il **Dott. Emanuel MONZEGLIO** con studio in Alessandria (AL) – C.so XXIV Maggio n.2 –

e-mail: [emonzeglio@studiozaio.191.it](mailto:emonzeglio@studiozaio.191.it)

- **che** sono caduti nella liquidazione giudiziale i seguenti beni immobili di proprietà del socio [REDACTED]

- **Piena Proprietà di due unità immobiliari costituite da al-**



Collegio Geometri Torino

loggio con pertinenze ed autorimessa ubicate in Sanfrè (CN)

– Via Antonio Racca n.97 – CESPITE A oggetto di perizia;

- Proprietà piena per la quota 1/2 di due terreni agricoli in Sanfrè (CN) - CESPITE B.

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nella liquidazione giudiziale (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegate in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto-segnati punti:

**A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici, e precisamente:**

**A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di liquidazione giudiziale;**

**A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curate-**



la, alla presentazione di nuovo accatastamento;

A.3) coerenze;

A.4) vincoli – servizi (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile;

A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

A.7) accerta e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;

✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da

alcuno dei suddetti titoli.

B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

C) Dica se alla data della sentenza di Liquidazione Giudiziale gli immobili erano di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servizi e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rinvio a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

to ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;

- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

E) Dopo la vendita, su richiesta del liquidatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

## PERIZIA DI STIMA

A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici.

### Descrizione e consistenza degli immobili

**Proprietà piena di alloggio con pertinenze ed autorimessa  
ubicata in Sanfrè (CN) – Via Antonio Racca n. 97**

I Beni immobiliari oggetto di stima – in piena proprietà – sono com-

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

posti da un alloggio al piano primo (2°p.f.t.), porzione di cortile/giardino esclusivo al piano terra e cantina pertinenziale al piano seminterrato (**Bene n.1**) ed autorimessa al piano terreno (**Bene n.2**) di un più ampio fabbricato attualmente non costituito in Condominio, elevato a tre piani fuori terra ed uno entro terra.

L'edificio si presenta con struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento, copertura con struttura in latero cemento e manto di copertura in lastre in fibrocemento eternit, muri di tamponamento esterni in laterizio doppia parete e finitura in mattoni faccia-vista.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale ma è sprovvisto di ascensore; l'alloggio è stato finemente ristrutturato nel primo decennio degli anni duemila.

L'alloggio residenziale (Bene n. 1) libero su quattro lati, è costituito da ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, camera da letto comunicante con cabina armadio, studio e tre balconi.

Internamente sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres ceramico, infissi esterni in pvc con vetro doppio e tapparelle in plastica, l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaia esterna a metano.

Esiste inoltre impianto di condizionamento puntuale.

La cantina pertinenziale l'alloggio è posta al piano seminterrato; lo stato di finitura è composto da pavimentazione in piastrelle di gres ceramico soffitto e pareti intonacate e tinteggiate.

La pertinenza è dotata di impianto elettrico di luce e forza sottotraccia.



L'autorimessa (Bene n.2) ubicata al piano terreno con ingresso diretto dalla via pubblica, si presenta con pavimentazione in cls liscio, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, l'accesso carraio è garantito da portone basculante in lamiera; l'unità è provvista di impianto elettrico.

**(Vedasi Allegato n. 01 – report fotografico).**

A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di apertura della liquidazione giudiziale;

#### **Titolarità e provenienza:**

La proprietà per la quota di 1/1 delle unità costituenti il cespite oggetto della presente stima pervennero al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] stipulato a rogito Notaio Carlo MANERA in data 20/06/1996 rep. n. 32999 racc. n. 16448 trascritto alla conservatoria dei R.R. II di BRA (CN) il 09/07/1996 ai n.ri. 4235/3246 registrato a BRA il 01/07/1996 al n.375/1v – **(Vedasi Allegato n. 02).**

A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

#### **Dati catastali**

Allo stato attuale il cespite oggetto di stima risulta così identificato:

**Bene n.1:**

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di CUNEO – Territorio – Comune Censuario di Sanfrè

- **Catasto Fabbricati:**

- Foglio 7 mappale 440 subalterno 13 - Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani - Rendita € 402,84 – Via Antonio Racca n.97 – Piano S1-T-1.

**(Vedasi Allegato n. 03.1).**

**Bene n.2:**

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di CUNEO – Territorio – Comune Censuario di Sanfrè

- **Catasto Fabbricati:**

- Foglio 7 mappale 440 subalterno 4 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 mq - Rendita € 31,61 – Via Antonio Racca n.97 – Piano T

**(Vedasi Allegato n. 03.2).**

**Conformità catastale**

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consistenza.

Per il Bene n.1, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in atti è sostanzialmente conforme rispetto all'assetto planimetrico dei luoghi tranne per:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Alloggio:

- cambio d'uso senza opere del vano camera in studio;
- fusione delle due camere da letto confinanti mediante realizzazione apertura tramite demolizione parziale di tramezzatura interna;
- realizzazione di due avancorpi ad uso vano tecnico e ripostiglio su balcone lato sud;
- altezza interna variata a seguito di realizzazione controsoffitto, da h.=3,00 mt a h.=2,80 mt.

- Cantina:

- modifica assetto planimetrico e superficie calpestabile;
- chiusura infisso parete sud.
- altezza interna rilevata h.=2,65 mt contro altezza dichiarata/indicato h.=2,50 mt.

Le modifiche sopra indicate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di giusta domanda di variazione catastale e conseguente nuova planimetria; il costo per tale attività è stimata in non meno di 800,00 € oltre i tributi.

Tale operazione, ai sensi della nota n.223119 del 04/06/2020 della D.C. Servizi Catastali Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, comporterà lo scorporo del locale pertinenziale cantina che dovrà essere censita separatamente come altra unità immobiliare.

Il sottoscritto resta a disposizione per tale incombenza, qualora richiesto dalla Procedura.

Per il Bene n.2, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 la planimetria catastale presente in atti è sostanzialmente conforme rispetto all'assetto planimetrico dei luoghi.

#### A.3) coerenze;

##### Coerenze

Per il Bene n.1 alloggio le coerenze della porzione di unità immobiliare posta al primo piano, con riferimento alle planimetrie catastali, sono le seguenti:

- vuoto su cortile comune su quattro lati.

Le coerenze della cantina pertinenziale posta al piano seminterrato, con riferimento alle planimetrie catastale, sono le seguenti:

- muro contro terra, altra cantina, corridoio comune, altro locale ex locale caldaia comune.

Bene n.2 le coerenze dell'unità immobiliare posta al piano terreno, con riferimento alle planimetrie catastali sono le seguenti:

- pubblica via Don Diego de la Vega, area verde altro Condominio, Via Antonio Racca, altra autorimessa stesso basso fabbricato.

#### A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

##### Servitù – vincoli

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Sanfrè, dagli atti notarili e



dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.

Sono tuttavia da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, anche tutti i diritti, pertinenze e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente allineabili al fabbricato di cui fanno parte così come indicato nell'atto di acquisto.

**A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell'attestato;**

#### **Certificazione Energetica**

Dalla ricerca eseguita presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), il Bene n.1 (unica unità soggetta a normativa) risulta sprovvista dell'A.P.E.

Lo scrivente resta a disposizione per tale incombenza qualora richiesto dalla Procedura.

**A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);**

#### **Stato locativo**

Le unità costituenti il lotto oggetto di stima sono occupate dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

### Aspetti edilizi

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio e dall'esame degli atti di provenienza si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione dei fabbricati ospitanti le unità immobiliari oggetto di stima:

#### Bene n.1:

- Licenza Edilizia n. 73/68 del 31/08/1968 per la costruzione del fabbricato principale residenziale;
- Concessione Edilizia n. 65/1982 del 23/11/1982 per la realizzazione della recinzione del fabbricato principale residenziale;

#### Bene n.2:

- Concessione Edilizia n. 47/1983 del 07/09/1983 per la costruzione del basso fabbricato ad uso autorimesse;

Lo scrivente ha provveduto alla richiesta di accesso atti presso



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Ufficio Tecnico Comunale ma ad oggi non si ha avuto riscontro; pertanto non è possibile momentaneamente eseguire il confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con gli ultimi provvedimenti edilizio-amministrativi autorizzativi rilasciati ma, tenuto conto che le finiture interne (pareti, controsoffitti, pavimenti, ecc.) hanno subito un ammodernamento nel corso degli ultimi anni (primo decennio del nuovo secolo) e che l'amm.re della società, in qualità di proprietario dell'immobile, ha dichiarato in sede di sopralluogo che non ha presentato pratiche edilizie da quando è divenuto proprietario (anno 1996), si ritiene verosimile che le difformità edilizie riscontrabili siano quelle catastali elencate nel capitolo che precede.

Le difformità indicate potranno essere legittimate mediante la presentazione di giusta pratica edilizia in sanatoria ed in regime sanzionatorio adeguando inoltre l'assetto planimetrico esistente con realizzazione di tramezzo/divisorio ai fini del rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari in riferimento al D.M. 05/07/1975.

I costi per la sistemazione edilizio-urbanistica mediante realizzazione di tramezzatura/divisorio e presentazione di giusta pratica edilizia in sanatoria sono stimabili in non meno di € 4.000,00.

Attività e costi che lo scrivente perito terrà conto nella valutazione di stima dell'immobile.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con

un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

Si precisa inoltre che al recepimento della documentazione urbanistico-edilizia richiesta e che verrà successivamente allegata, qualora lo stato legittimato presentasse altre difformità rispetto allo stato dei luoghi e a quelle già individuate, sarà cura dello scrivente integrare per quanto di competenza.

**A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

### Usi Civici

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

**B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);**

### Valore

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea, lo scrivente perito **ha stimato** il valore di mercato del **cespite A** in complessivi **€ 127.000,00** e precisamente:



**Bene 1: alloggio, cantina e porzione di cortile/giardino:**

**Determinazione superficie commerciale:**

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	142,00 mq	1,00	142,00 mq	2,80 m	2
Balconi 1	9,00 mq	0,25	2,25 mq	3,00 m	2
Balconi 2	4,00 mq	0,25	1,00 mq	3,00 m	2
Balcone 3	8,00 mq	0,25	2,00 mq	3,00 m	2
Cantina	18,00 mq	0,20	3,60 mq	3,10 m	S1
Giardino	66,00 mq	0,10*	3,32 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie commerciale:</b>			<b>154,17 mq</b>		
<b>Totale superficie commerciale arr.:</b>			<b>154,00 mq</b>		

\*coefficiente 0,10 per i primi 25,00 mq e coefficiente 0,02 per i restanti mq.

**Determinazione valore di stima:**

Id. Bene	Sup. comm. mq	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
Bene N° 1	154,00	900,00	138.600,00	1/1	138.600,00
Valore di stima €					<b>138.600,00</b>
A dedurre spese, vendita esecutiva, diffformità -15%					<b>- 20.790,00</b>
Valore di stima totale €					<b>117.810,00</b>
Valore di stima arrotondato €					<b>118.000,00</b>

**Bene 2 autorimessa:**

**Determinazione superficie commerciale:**

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,35 m	T
<b>Totale superficie commerciale:</b>			<b>22,00 mq</b>		

Determinazione valore di stima:

Id. Bene	Sup. comm. mq	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
Bene N° 2	22,00	500,00	11.000,00	1/1	11.000,00
Valore di stima €					11.000,00
A dedurre spese vendita esecutiva, vetusta – 15%					- 1.650,00
Valore di stima totale €					9.350,00
Valore di stima arrotondato €					9.000,00

**Riepilogo valore stima Cespite:**

Bene	Valore stima
Bene n.1	€ 118.000,00
Bene n.2	€ 9.000,00
<b>Totale valore</b>	<b>€ 127.000,00</b>

C) Dica se alla data della sentenza della liquidazione giudiziale gli immobili erano di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

**Ipotecche e Trascrizioni**

**Pregiudizievoli**

L'immobile alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultava in diritto di piena proprietà in capo al sig. [REDACTED]



Alla data di apertura della liquidazione giudiziale gravano su entrambi gli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** in corso di presentazione.

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario (**Vedasi Allegato n. 04**).

D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indica-

to, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;

- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

## PIANO DI VENDITA Cespite A – lotto UNICO

**Proprietà piena di alloggio con pertinenze ed autorimessa  
ubicata in Sanfrè (CN) – Via Antonio Racca n. 97**

I Beni immobiliari oggetto di stima – in piena proprietà – sono composti da un alloggio al piano primo (2°p.f.t.), porzione di cortile/giardino esclusivo al piano terra e cantina pertinenziale al piano seminterrato (**Bene n.1**) ed autorimessa al piano terreno (**Bene n.2**) di un più ampio fabbricato attualmente non costituito in Condominio, elevato a tre piani fuori terra ed uno entro terra.

L'edificio si presenta con struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento, copertura con struttura in latero cemento e manto di copertura in lastre in fibrocemento eternit, muri di tamponamento esterni in laterizio doppia parete e finitura in mattoni faccia-vista.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale ma è sprovvisto di ascensore; l'alloggio è stato finemente ristrutturato nel primo decennio degli anni duemila.

L'alloggio residenziale (Bene n. 1) libero su quattro lati, è costituito da



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, camera da letto comunicante con cabina armadio, studio e tre balconi.

Internamente sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres ceramico, infissi esterni in pvc con vetro doppio e tapparelle in plastica, l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaia esterna a metano.

Esiste inoltre impianto di condizionamento puntuale.

La cantina pertinenziale l'alloggio è posta al piano seminterrato; lo stato di finitura è composto da pavimentazione in piastrelle di gres ceramico soffitto e pareti intonacate e tinteggiate.

La pertinenza è dotata di impianto elettrico di luce e forza sottotraccia.

L'autorimessa (Bene n.2) ubicata al piano terreno con ingresso diretto dalla via pubblica, si presenta con pavimentazione in cls liscio, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, l'accesso carraio è garantito da portone basculante in lamiera; l'unità è provvista di impianto elettrico. Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone il cespite siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Allo stato attuale gli immobili oggetto di stima risultano così catastalmente identificati:

**Bene n.1:**

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di CUNEO – Territorio – Comune Censuario di Sanfrè:

**Catasto Fabbricati:**

- o Foglio 7 mappale 440 subalterno 13 - Categoria A/2 -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Classe 2 – Consistenza 6,5 vani - Rendita € 402,84 – Via  
Antonio Racca n.97 – Piano S1-T-1.

**Bene n.2:**

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di CUNEO – Territorio – Co-  
mune Censuario di Sanfrè:

**- Catasto Fabbricati:**

- Foglio 7 mappale 440 subalterno 4 – Categoria C/6 –  
Classe 2 – Consistenza 17 mq - Rendita € 31,61 – Via  
Antonio Racca n.97 – Piano T.

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali  
sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consi-  
stenza.

Per il Bene n.1, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del  
31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planime-  
trie catastali presenti in atti è sostanzialmente conforme rispetto  
all'assetto planimetrico dei luoghi tranne per:

**- Alloggio:**

- cambio d'uso senza opere del vano camera in studio;
- fusione delle due camere da letto confinanti mediante  
realizzazione apertura tramite demolizione parziale di  
tramezzatura interna;
- realizzazione di due avancorpi ad uso vano tecnico e ri-  
postiglio su balcone lato sud;
- altezza interna variata a seguito di realizzazione contro-  
soffitto, da h.=3,00 mt a h.=2,80 mt.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Cantina:

- modifica assetto planimetrico e superficie calpestabile;
- chiusura infisso parete sud.
- altezza interna rilevata h.=2,65 mt contro altezza dichiarata/indicato h.=2,50 mt.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le modifiche sopra indicate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di giusta domanda di variazione catastale e conseguente nuova planimetria; il costo per tale attività è stimata in non meno di 800,00 € oltre i tributi.

Tale operazione, ai sensi della nota n.223119 del 04/06/2020 della D.C. Servizi Catastali Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, comporterà lo scorporo del locale pertinenziale cantina che dovrà essere censita separatamente come altra unità immobiliare.

Il sottoscritto resta a disposizione per tale incombente, qualora richiesto dalla Procedura.

Per il Bene n.2, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 la planimetria catastale presente in atti è sostanzialmente conforme rispetto all'assetto planimetrico dei luoghi.

Per il Bene n.1 all'oggi le coerenze della porzione di unità immobiliare posta al primo piano, con riferimento alle planimetrie catastali, sono le seguenti:

- vuoto su cortile comune su quattro lati.

Le coerenze della cantina pertinenziale posta al piano seminterrato, con riferimento alle planimetrie catastale, sono le seguenti:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- muro contro terra, altra cantina, corridoio comune, altro locale ex locale caldaia comune.

Bene n.2 le coerenze dell'unità immobiliare posta al piano terreno, con riferimento alle planimetrie catastali sono le seguenti:

pubblica via Don Diego de la Vega, area verde altro Condominio, Via Antonio Racca, altra autorimessa stesso basso fabbricato.

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Sanfrè, dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.

Sono tuttavia da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, anche tutti i diritti, pertinenze e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente allineabili al fabbricato di cui fanno parte così come indicato nell'atto di acquisto.

Dalla ricerca eseguita presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), il Bene n.1 (unica unità soggetta a normativa) risulta sprovvista dell'A.P.E.

Lo scrivente resta a disposizione per tale incombenza qualora richiesto dalla Procedura.

Le unità costituenti il lotto oggetto di stima sono occupate dalla debitrice e dalla sua famiglia.

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio e dall'esame degli atti di provenienza si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione dei fabbricati ospitanti le

1

✓



unità immobiliari oggetto di stima:

**Bene n.1:**

- Licenza Edilizia n. 73/68 del 31/08/1968 per la costruzione del fabbricato principale residenziale;
- Concessione Edilizia n. 65/1982 del 23/11/1982 per la realizzazione della recinzione del fabbricato principale residenziale;

**Bene n.2:**

- Concessione Edilizia n. 47/1983 del 07/09/1983 per la costruzione del basso fabbricato ad uso autorimesse;

Lo scrivente ha provveduto alla richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ma ad oggi non si ha avuto riscontro; pertanto non è possibile momentaneamente eseguire il confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con gli ultimi provvedimenti edilizio-amministrativi autorizzativi rilasciati ma, tenuto conto che le finiture interne (pareti, controsoffitti, pavimenti, ecc.) hanno subito un ammodernamento nel corso degli ultimi anni (primo decennio del nuovo secolo) e che l'amm.re della società, in qualità di proprietario dell'immobile, ha dichiarato in sede di sopralluogo che non ha presentato pratiche edilizie da quando è divenuto proprietario (anno 1996), si ritiene verosimile che le difformità edilizie riscontrabili siano quelle catastali elencate nel capitolo che precede.

Le difformità indicate potranno essere legittimate mediante la presentazione di giusta pratica edilizia in sanatoria ed in regime sanzionatorio adeguando inoltre l'assetto planimetrico esistente con realizzazio-

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ne di tramezzo/divisorio ai fini del rispetto dei requisiti minimi igienico sanitari in riferimento al D.M. 05/07/1975.

I costi per la sistemazione edilizio-urbanistica mediante realizzazione di tramezzatura/divisorio e presentazione di giusta pratica edilizia in sanatoria sono stimabili in non meno di € 4.000,00.

Attività e costi che lo scrivente perito terrà conto nella valutazione di stima dell'immobile.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

Si precisa inoltre che al recepimento della documentazione urbanistico-edilizia richiesta e che verrà successivamente allegata, qualora lo stato legittimato presentasse altre difformità rispetto allo stato dei luoghi e a quelle già individuate, sarà cura dello scrivente integrare per quanto di competenza.

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

La cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano, senza alcuna garanzia da parte della Procedura anche con riguardo agli aspetti edilizio – amministrativi e/o minori superfici ed eventuali loro regolarizzazioni dal punto di vista comunale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

e/o catastale.

In particolare si precisa che non è possibile garantire la conformità degli impianti dell'immobile alla normativa in materia di sicurezza e si rende edotto l'aggiudicatario che eventuali adeguamenti degli impianti alle normative vigenti, sono a suo esclusivo carico.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico, energetico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando la Procedura da qualsiasi garanzia a riguardo.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato negli elaborati peritali di stima depositati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di ASTI.

La natura del trasferimento esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

Al presente lotto, tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù e vincoli, edilizi, ecc.) descritti in perizia, è stato assegnato un valore di mercato pari ad € 127.000,00.

### **Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento del LOTTO**

Gli immobili alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultavano in diritto di piena proprietà in capo al sig. [REDACTED]

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale gravano su entrambi gli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** in corso di presentazione.

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.

**E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:**

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ viti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.**

Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.



Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Torino, 10 ottobre 2025

Il perito

Geom. Vincenzo Petrillo

**Allegati:**

- all. 01 – report fotografico;
- all. 02 – atto di acquisto;
- all. 03.1 – catasto BENE 1;
- all. 03.2 – catasto BENE 2;
- all. 04 – ispezione ipotecaria;
- all. 05 – perizia copia privacy

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®