

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc.....	15

Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc	19
Stima / Formazione lotti	22
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2025 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 485.000,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Bene N° 1 - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc	33



In data 18/10/2025, il sottoscritto Geom. Di Bernardo Aldo, con studio in Via Liutprando, 28 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email aldiello73@gmail.com, PEC aldo.dibernardo@geopec.it, Tel. 0142 451 389, Fax 0142 451 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

OCCUPATO

In zona collinare ed extraurbana con ottima vista a 5 km dal centro urbano del Comune di Moncalvo (AT), strada Madonna dei Monti snc:

prestigiosa VILLA tutta disposta a PT di circa mq 250,00 lordi con piscina, recentemente ristrutturata a nuovo con impiantistica di ultima generazione e finiture di lusso.

In corpo staccato, LOCALI ACCESSORI seminterrati (garage e vano tecnico) di recente edificazione raggiungibili da scala esterna dal giardino.

Il tutto su ampio TERRENO DI PERTINENZA di mq 2.360 pianeggiate e recintato (in parte da muratura ed in parte da parapetto in vetro su strada);

N. 2 ACCESSI CARRAI alla proprietà che avvengono attraverso la strada comunale sterrata che risulta divisa tra i Comuni di Moncalvo e Grazzano Badoglio – punto di riferimento: “Ristorante Natalina – L’Albergotto” di cui:

- un accesso direttamente alla pertinenza (all' area cortilizia)

- l'altro accesso direttamente all'autorimessa prima menzionata di mq 70 calpestabili.

In adiacenza, ULTERIORE TERRENO in declivio a bosco ceduo di quasi un ettaro di estensione che scende a valle sul versante nord nella quale vi insiste recinzione lungo tutto il confine di proprietà.

Il Complesso immobiliare sorto originariamente come circolo sportivo nel 2005 e pista per mountain bike, ha subito una totale ristrutturazione ed ampliamento idoneo all'attuale destinazione abitativa e risulta così composto e descritto:

ABITAZIONE zona giorno centrale

ingresso su ampio soggiorno di mq 76 collegato con cucina di mq 20

ABITAZIONE zona notte 1 – lato est

n. 2 ripostigli, n. 2 disimpegni, camera da letto, ampio bagno padronale

ABITAZIONE zona notte 2 – lato ovest

corridoio, n. 3 camere da letto, lavanderia, bagno con C.T.

ABITAZIONE appendici esterne

portico di ingresso, veranda (*in assenza di regolare autorizzazione edilizia di cui si prevede la demolizione) sul retro collegata alla cucina,

piscina di mq 40,00 e vasca idromassaggio.

LOCALI ACCESSORI seminterrati raggiungibili da scala esterna (sotto il giardino):

Ampia autorimessa per la superficie di mq 70 calpestabili con basculante telecomandato per accesso diretto su

strada comunale.

adiacente Locale deposito di circa mq 25 calpestabili ad uso vano tecnico per uso piscina
IMPIANTI

pannelli fotovoltaici posizionati sulle coperture del fabbricato principale servente tutto il complesso.

FABBRICATI PERTINENZIALI

Depandance per la superficie lorda di mq 50,00 lordi (*in assenza di regolare autorizzazione edilizia) di cui si prevede la demolizione.

PRESTRAZIONE ENERGETICA CLASSE A4

* Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 26.100,00 da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Franco Bussi), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 21/11/2025 previo avviso alla parte esecutata.

Stato di possesso: al sopralluogo era presente il Signor **** Omissis ****(socio di maggioranza al 77% e responsabile tecnico della società esecutata) che come da lui dichiarato, risulta occupante "occasionale" dell'immobile esecutato, da lui e dalla sua famiglia non avendo titolo, in quanto sull'immobile grava un contratto di locazione a favore di terzi.

A riguardo si segnala SCRITTURA PRIVATA LOCAZIONE ULTRANOVENNALE del 25/11/24 notaio Marianna Catello di Cuggiono (MI) n. Rep. 2968/2379 trascritta a Casale M.to (AL) il 28/11/24 ai n.ri 5669/4739 (ved. nota all'allegato 8 pag. 24-26); la formalità è ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

In tale sede, lo scrivente ha effettuato le operazioni consistenti nella verifica degli spazi interni con misurazione con conseguente redazione "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2) al fine della determinazione delle effettive superfici; scatto di fotografie all'interno dei locali ed all'esterno per redazione della documentazione fotografica (ved. allegato 1).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

TERRENI GRICOLI (adiacenti al bene n. 1)

- mq 460 di terreno agricolo pianeggiante (mapp. 375) ad uso di ulteriore pertinenza cortilizia con la pertinenza dei fabbricati di cui al bene n. 1
- mq 9260 consistenti in zona boschiva, di scarsa accessibilità per via della pendenza del terreno (mapp. 374 e 157).

* Tale descrizione è inclusa sommariamente nella descrizione del bene n. 1 in quanto da considerarsi un LOTTO UNICO da destinare alla vendita

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

Il terreno agricolo censito all'NCT Fg 4, mapp. 375 a Bosco ceduo, di mq 460, di fatto, risulta area pianeggiante ad uso di ulteriore superficie pertinenziale dei fabbricati (oltre ai mq 2360 di Ente urbano del mapp. 373); inoltre, su lato strada vi insiste parte della recinzione in muratura.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'indicazione della sig.ra **** Omissis **** quale soggetto esecutato, in solido con la ditta Fratelli De Ambrosis, è resa necessaria per garantire la corrispondenza con le risultanze della piattaforma ministeriale e la continuità delle trascrizioni, stante la presenza di formalità pregiudizievoli (decreti ingiuntivi e ipoteche)

iscritte contro entrambi i soggetti in virtù dei pregressi mutamenti di titolarità e dei titoli giudiziali emessi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'indicazione della sig.ra **** Omissis **** quale soggetto esecutato, in solido con la ditta Fratelli De Ambrosis, è resa necessaria per garantire la corrispondenza con le risultanze della piattaforma ministeriale e la continuità delle trascrizioni, stante la presenza di formalità pregiudizievoli (decreti ingiuntivi e ipoteche) iscritte contro entrambi i soggetti in virtù dei pregressi mutamenti di titolarità e dei titoli giudiziali emessi.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Consultando l'estratto di mappa catastale (ved. Allegato 3), le coerenze degli immobili oggetto di perizia formanti un unico corpo, quale LOTTO UNICO individuato a CATASTO TERRENI al Fg 4 mapp. 473, 474, 475 e 157, sono le seguenti:

a nord con i mapp. 143, 154, 155 e 156 (terreni di altra proprietà);

ad est con i mapp. 146 e 148 (terreni di altra proprietà);

a sud con strada comunale;

ad ovest con altro foglio di mappa di altro Comune.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

ved. confini bene n. 1

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	212,65 mq	248,00 mq	1	248,00 mq	3,00 m	T - 1S
Portico	5,80 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	2,50 m	T
Autorimessa	70,00 mq	78,75 mq	0,60	39,38 mq	2,90 m	1S
Locale di deposito	24,90 mq	29,60 mq	0,40	11,84 mq	2,90 m	1S
vano scala esterno	16,40 mq	20,40 mq	0,25	5,10 mq	0,00 m	T - 1S

Totale superficie convenzionale:	306,72 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	306,72 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

* le superfici nette dei singoli vani DELL'ABITAZIONE sono evidenziate nel Rilievo degli immobili redatto e prodotto dal sottoscritto esperto (ved. Allegato 2).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	310,00 mq	310,00 mq	0,50	155,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	8950,00 mq	8950,00 mq	0,40	3580,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	460,00 mq	460,00 mq	1,60	736,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4471,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4471,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

CATASTO FABBRICATI ABITAZIONE

il fabbricato abitativo al Fg 4, mapp. 373 sub. 2 subisce VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2024 Pratica n. AT0055382 in atti dal 15/11/2024 (n. 55382.1/2024) passando da classe 3 a 4, da vani 10 a 11, da € 516,46 ad € 681,72 di R.C.

l'identificativo catastale dell'attuale Fabbricato abitativo al Fg 4, mapp. 373 sub. 2 (già sub. 1) risulta derivante a seguito di AMPLIAMENTO del 20/11/2023 Pratica n. AT0046569 in atti dal 21/11/2023 (n. 46569.1/2023) passando da vani 9,5 a 10, da Sup. Cat. Mq 249 a mq 310, da € 490,63 ad € 516,46 di R.C.

L'immobile, con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/11/2020 Pratica n. AT0033473 in atti dal 18/11/2020 (n. 10478.1/2020) passa ad ABITAZIONE da CIRCOLO SPORTIVO, che risultava identificato al Fg 4 mapp. 373, cat. C/4 cl U, mq 212, Sup. Cat. 250, R.C. € 547,44

l'immobile viene costituito con COSTITUZIONE del 12/08/2005 Pratica n. AT0077573 in atti dal 12/08/2005 (n. 3434.1/2005)

LOCALI ACCESSORI

L'immobile, rappresentato da garage e Ripostiglio/vano tecnico ed identificato al Fg 4 mapp. 373 sub. 3, viene costituito come UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/11/2023 Pratica n. AT0046567 in atti da 21/11/23 (n. 46567.1/2023)

CATASTO TERRENI

terreno Fg mapp. 373

Il terreno al Fg 4 mapp. 373 (sul quale insistono i fabbricati) individuato a C.T. come Ente Urbano di mq 2360 (già mq 256) risulta derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/11/2023 Pratica n. AT0045916 in atti dal 14/11/2023 presentato il 14/11/2023 (n. 45916.1/2023) comprendendo i già mapp. 376 (di mq 1724) e nmapp. 377 (di mq 380).

Con TABELLA DI VARIAZIONE del 04/08/2005 Pratica n. AT0071553 in atti dal 04/08/2005 (n. 71553.1/2005) il terreno passa ad Ente urbano di mq 256 da Bosco ceduo.

Con FRAZIONAMENTO del 04/08/2005 Pratica n. AT0071553 in atti dal 04/08/2005 (n. 71553.1/2005) viene identificato al Fg 4 mapp. 373 come bosco ceduo di mq 256 da Fg 4 mapp. 159 bosco ceduo di mq 2360

Con TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/1999 Pratica n. 77375 in atti dal 12/04/2003 VP/2001 (n. 1144.7/1999) il già mapp. 159 passa a bosco ceduo da vigneto.

I dati dell'attuale mapp. 373 risalgono all'Impianto meccanografico del 01/06/1976

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

CATASTO TERRENI

terreno Fg mapp. 157

I dati del mapp. 157 bosco ceduo di mq 310 risalgono all'Impianto meccanografico del 01/06/1976

terreni Fg mapp. 374 e 375

Gli attuali terreni a bosco ceduo al Fg 4 mapp. 374 di mq 8950 e mapp. 375 di mq 460 derivano da FRAZIONAMENTO del 16/09/2005 Pratica n. AT0083678 in atti dal 16/09/2005 (n. 83678.1/2005); precedentemente risultavano identificati al Fg 4 mapp. 158 bosco ceduo di 9410.

Con TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/1999 Pratica n. 77375 in atti dal 12/04/2003 VP/2001 (n. 1144.6/1999) il già mapp. 158 passa a bosco ceduo da seminativo.

I dati del già mapp. 158 risalgono all'Impianto meccanografico del 01/06/1976

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	373	2		A2	4	vani 11	310 mq	681,72 €	PT	
	4	373	3		C6	2	mq 84	96 mq	108,46 €	S1	

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	
4	157				Bosco ceduo	U	000310	0,32 €	0,21 €		
4	374				Bosco ceduo	U	008950	9,24 €	6,01 €		
4	475				Bosco ceduo	U	000460	0,48 €	0,31 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 21/11/2025, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale dell'abitazione (allegato 5 pag. 2-3), NON sono emerse irregolarità particolari eccetto: la posizione della porta finestra della cucina;

assenza di disimpegno nella camera 4 segnalata nel Rilivo del sottoscritto di cui all'allego 2 della presente.

Tali difformità risultano anche descritte nel capitolo "regolarità edilizia" della presente relazione ma non pregiudicano il traferimento del bene ma sarà opportuno, da parte dell'acquirente, previo regolarizzazione edilizia, effettuare PRATICA DOCFA di VARIAZIONE CATASTALE di

AGGIORNAMENTO planimetria abitazione sopraindicata, il cui costo è stimato in € 1000,00 di onorari del professionista (iva incl.) + € 70,00 di spese = per un totale arrotondato di € 1.100,00

Per quanto riguarda la planimetria catastale dell'autorimessa interrata (allegato 5 pag. 4), NON sono emerse irregolarità eccetto la lieve difformità dell'apertura del portone carraio menzionata nel capitolo regolarità edilizia.

Per tale lieve difformità, non si ritiene opportuno l'aggiornamento della planimetria.

Pertanto, il costo totale per l'aggiornamento catastale ammonta ad € 1.100,00 stimato, da assoggettare all'aggiudicatario a detrazione dal valore di stima.

* si fa presente l'area sulla quale insistono i fabbricati sopraelencati, è individuata a CATASTO TERRENI al Fg 4 mapp. 373 come Ente urbano di mq 2360.

* il terreno agricolo censito a Bosco ceduo al NCT Fg 4, mapp. 375, di mq 460 risulta, di fatto, area pianeggiante ad uso di ulteriore superficie pertinenziale dei fabbricati sul quale insiste parte della recinzione in muratura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

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
4	157				Bosco ceduo	U	000310	0,32 €	0,21 €	
4	374				Bosco ceduo	U	008950	9,24 €	6,01 €	
4	475				Bosco ceduo	U	000460	0,48 €	0,31 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

* il terreno agricolo censito a Bosco ceduo al NCT Fg 4, mapp. 375, di mq 460 risulta, di fatto, area pianeggiante ad uso di ulteriore superficie pertinenziale dei fabbricati sul quale insiste parte della recinzione in muratura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Come già anticipato in descrizione, il Complesso immobiliare è sorto come circolo sportivo nel 2005 e pista per mountain bike ed dal 2015 ha subito una totale ristrutturazione ed ampliamento idoneo all'attuale destinazione abitativa.

I locali accessori (garage e vano tecnico) risultano edificati nel 2021

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (Fg 4 mapp. 373 sub. 2)

coperture a padiglione con orditura in legno e sovrastante manto in tegole curve (coppi), presenza di coibentazione per tutta la superficie delle coperture del fabbricato;

struttura portante: c.a. e mattoni forati per i tamponamenti;

Solai: c.a. con caldane in cls.

Scale: esterne in muratura con rivestimento in pietra;

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato chiaro

Rivestimenti interni: civile tinteggiato bianco

Infissi esterni: in Alluminio con tripli vetri antisfondamento, compresa la porta d'ingresso;

Infissi interni: porte in legno color chiaro di ottima qualità;

Impianti: idrici ed elettrici competenti e funzionanti (pompa di calore, induzione);

l'impianto di riscaldamento: Impianto fotovoltaico per Climatizzazione invernale, Prod. acqua calda sanitaria, impianto a pavimento in tutti i locali.

Pavimentazione interna (buona qualità): Piastrelloni a forma quadrata color grigio con effetto marmoreo in tutti gli ambienti.

Pavimentazione esterna: in pietra naturale attorno ai fabbricati, sanpietrini nelle aree cortilizie

L'altezza tra pavimento e soffitto: mt 3,00

FINITURE ED IMPIANTI AUTORIZZATA PT (Fg 4 mapp. 373 sub. 3)

Coperture: lastrico solare pavimentato unito al resto dell'area cortilizia confinante con piscina

Pavimenti: piastrelloni in gres da esterni a forma rettangolare;

Rivestimenti interni: intonaco di cemento tinteggiato;

Infissi esterni: basculante in legno color testa di moro telecomandato, n. 2 infissi in legno con doppio vetri per gole di lupo;

Impianti: elettrici e termici;

l'impianto di riscaldamento: Impianto a pavimento servito da pompa di calore della depandance.

L'altezza tra pavimento e soffitto: mt 2,90.

DEPANDANCE (fabbricato in assenza di autorizzazione edilizia)

coperture a n.2 falde con orditura in legno e sovrastante manto in lamiera stampo coppo;

struttura portante: in legno con finitura esterna di intonaco;

Pavimenti (buona qualità): Piastrelloni in ceramica grigio scuro a forma rettangolare;

Rivestimenti interni: legno chiaro nel vano principale adibito a cucina e soppalco; civile tinteggiato nel bagno e piantrelloni rettangolari.

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato chiaro (stesso colore del fabbricato abitativo).

Impianti: Impianto a pavimento servito da pompa di calore autonoma, impianto di climatizzazione.

L'altezza tra pavimento e soffitto: mt 2,30

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/11/2024

al sopralluogo era presente il Signor **** Omissis ****(socio di maggioranza al 77% e responsabile tecnico della società esecutata) che come da lui dichiarato, risulta occupante "occasionale" dell'immobile esecutato, da lui e dalla sua famiglia non avendo titolo, in quanto sull'immobile grava un contratto di locazione a favore di terzi. A riguardo si segnala SCRITTURA PRIVATA LOCAZIONE ULTRANOVENNALE del 25/11/24 notaio Marianna Catello di Cuggiono (MI) n. Rep. 2968/2379 trascritta a Casale M.to (AL) il 28/11/24 ai n.ri 5669/4739 (ved. nota all'allegato 8 pag. 24-26); la formalità è ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

LOCATORE:

**** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, P.IVA:

**** Omissis ****, il cui rappresentante legale **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****

il **** Omissis ****, ivi residente in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****

CONDUTTORE:

**** Omissis ****, il cui

amministratore unico **** Omissis ****, domiciliato per la carica presso la sede sociale.

CANONE E DURATA:

Il canone annuo della locazione è stabilito in complessivi € 4.800,00 (quattromilaottocento), da corrispondere al locatore in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate determinate e convenute in € 400,00 (quattrocento), ciascuna, da versare il 1 giorno di ogni mese; la prima rata scadrà il giorno 1 dicembre 2024.

La durata della LOCAZIONE è stabilita dalle parti in anni 10 (dieci) a decorrere dal 25 novembre 2024 (data del contratto).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

il mapp. 374 e 157 risultano terreni a bosco ceduo di fatto incolti; mentre il mapp. 375 sebbene censito anch'esso a bosco ceduo, risulta di fatto parte dell'area cortilizia ad uso del fabbricato.

* Il bene n. 2 rappresentato dai terreni agricoli risultano esclusi dal contratto di locazione che interessa il fabbricato abitativo del bene n. 1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2002 al 12/06/2015	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Armando Aceto di Casale Monferrato (AL)	14/09/2002	157654	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	02/10/2002	5424	4209
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/06/2015	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Massimo Cagnacci di Casale Monferrato (AL)	12/06/2015	26334	11178
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	03/07/2015	2879	2144
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

NOTE: In Riferimento alla Compravendita del 2015, si precisa che con Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito notaio Massimo Cagnacci, di Casale Monferrato (AL) del 31/05/23, rep. n. 32431/15422, trascritto in data 07/06/23 ai numeri 3085/2549 (ved. Allegato 7 pagg. 7-10), gli immobili vennero ceduti alla signora **** Omissis ****; successivamente tale Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso venne risolto con atto a rogito notaio Massimo Cagnacci, di Casale Monferrato (AL) del 13/03/24, rep. n. 33012/15830, annotato in data 27/03/24 ai numeri 1598/129 (ved. Allegato 7 pagg. 2-3) e pertanto la società **** Omissis **** venne ripristinata nel possesso degli immobili.

NOTE: La Compravendita del 2002 risulta da potere di **** Omissis ****;

All'epoca gli immobili oggetto di perizia risultavano identificati a CATASTO TERRENI al Fg 4 mapp. 157 di mq 310, mapp. 158 di mq 9410 e mapp. 159 di mq 2360 in quanto terreni prettamente agricoli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2002 al 12/06/2015	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Armando Aceto di Casale Monferrato (AL)	14/09/2002	157654	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	02/10/2002	5424	4209
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2015	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Massimo Cagnacci di Casale Monferrato (AL)	12/06/2015	26334	11178
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	03/07/2015	2879	2144
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

* Le provenienze ed eventuali note del bene n. 2 sono identiche alle provenienze del bene n. 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Asti aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Casale Monferrato il 18/03/2024
Reg. gen. 1365 - Reg. part. 108
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 230.653,92
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 14/03/2024
N° repertorio: 1453
Note: NOTE: L'ipoteca giudiziale del 2024 Reg. part. 108 (allegato 8 pag. 13-16) colpisce i soli immobili rappresentati dai fabbricati oggetto di esecuzione censiti al Fg 4 mapp. 373 sub. 2 e 3 (esclusi i terreni) che all'epoca di tale iscrizione risultavano di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****; Inoltre, la formalità colpisce altri immobili non oggetto di esecuzione.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Casale Monferrato il 20/05/2024
Reg. gen. 2510 - Reg. part. 196
Importo: € 390.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 245.000,00
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 24/04/2024
N° repertorio: 505
Note: NOTE: L'ipoteca giudiziale del 2024 Reg. part. 196 (allegato 8 pag. 17-19) colpisce tutti gli immobili del Lotto unico eccetto l'immobile rappresentato dall'Autorimessa censita al Fg 4 mapp. 373 sub. 3;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Casale Monferrato il 06/08/2024
Reg. gen. 4121 - Reg. part. 343
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 21/05/2024
N° repertorio: 541
Note: NOTE: L'ipoteca giudiziale del 2024 Reg. part. 343 (allegato 8 pag. 20-23) colpisce i soli immobili

rappresentati dai fabbricati oggetto di esecuzione censiti al Fg 4 mapp. 373 sub. 2 e 3 (esclusi i terreni);
Inoltre, la formalità colpisce altri immobili non oggetto di esecuzione.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Casale Monferrato il 01/09/2025

Reg. gen. 4397 - Reg. part. 3677

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: NOTE: Il Pignoramento del 2025 (allegato 8 pag. 27-29) colpisce tutti gli immobili del Lotto unico, compreso il terreno di pertinenza dei fabbricati individuato a CATASTO TERRENI al Fg 4 mapp. 373 come Ente Urbano di mq 2360.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario risultano in essere:

ISCRIZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE (D. ingiuntivo) Reg.part. 108 del 2024: 0,5 sul valore di aggiud. Immobili liberati + bollo € 59,00 + tassa € 35,00

ISCRIZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE (D. ingiuntivo) Reg.part. 196 del 2024: 0,5 sul valore di aggiud. Immobili liberati + bollo € 59,00 + tassa € 35,00

ISCRIZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE (D. ingiuntivo) Reg.part. 343 del 2024: 0,5 sul valore di aggiud. Immobili liberati + bollo € 59,00 + tassa € 35,00

TRASCRIZIONE - PIGNORAMENTO IMM.: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00

* I calcoli sovraespressi sono stati effettuati sulla base astratta dei dati in possesso dello scrivente, ricordando che, come previsto dal Tribunale di Vercelli per quanto riguarda il contenuto delle ordinanze di vendita, sarà compito del Professionista delegato all'atto dell'aggiudicazione, calcolare gli oneri inerenti al passaggio di proprietà, alla richiesta di eventuali agevolazioni e alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Al fine di verificare eventuali aggiornamenti, dal "Certificato notarile sostitutiva" già presente agli atti e da un'indagine effettuata dal sottoscritto in data 22/10/25 (ved. Allegato 8) in capo a tutti i dante causa, riferiti alla parte eseguita a partire da prima dell'acquisto degli immobili oggetto di esecuzione nonché in capo all'immobile principale, vi risultano iscritte e trascritte le formalità pregiudizievoli sopraelencate.

Inoltre si segnalano ulteriori formalità:

NOTE: SCRITTURA PRIVATA LOCAZIONE ULTRANOVENNALE del 25/11/24 notaio Marianna Catello di Cuggiono (MI) n. Rep. 2968/2379 trascritta a Casale M.to (AL) il 28/11/24 ai n.ri 5669/4739 (ved. nota all'allegato 8 pag. 24-26); la formalità è ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

NOTE: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE del 10/06/23 n.Rep. 32448/15433 a rogito del notaio Massimo Cagnacci di Casale M.to (AL) trascritta il 21/06/23 ai n.ri 3361/2765 (ved. nota all'allegato 8 pag. 10-

12) CONTRO **** Omissis **** per la quota di 1/1 di proprietà e A FAVORE di **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di proprietà di ½ ciascuno; la formalità colpisce tutti gli immobili oggetto di esecuzione all'epoca identificati: NCEU Fg 4 mapp. 373 sub.1 – NCT Fg 4 mapp. 157 - NCT Fg 4 mapp. 374 – NCT Fg 4 mapp. 375 – NCT Fg 4 mapp. 376 – NCT Fg 4 mapp. 377.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Asti aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Casale Monferrato il 20/05/2024

Reg. gen. 2510 - Reg. part. 196

Importo: € 390.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 245.000,00

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 24/04/2024

N° repertorio: 505

Note: NOTE: L'ipoteca giudiziale del 2024 Reg. part. 196 (allegato 8 pag. 17-19) colpisce tutti gli immobili del Lotto unico eccetto l'immobile rappresentato dall'Autorimessa censita al Fg 4 mapp. 373 sub. 3;

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Casale Monferrato il 01/09/2025

Reg. gen. 4397 - Reg. part. 3677

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: NOTE: Il Pignoramento del 2025 (allegato 8 pag. 27-29) colpisce tutti gli immobili del Lotto unico, compreso il terreno di pertinenza dei fabbricati individuato a CATASTO TERRENI al Fg 4 mapp. 373 come Ente Urbano di mq 2360.

Oneri di cancellazione

ved. Oneri di cancellazione del Bene n. 1

N.B. In questo capitolo sono evidenziate le formalità e relative note solamente riferite al presente bene n.2 ovvero i terreni agricoli; ma il tutto risulta già evidenziato nel capitolo del Bene n. 1

Inoltre si segnalano ulteriori formalità:

NOTE: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE del 10/06/23 n.Rep. 32448/15433 a rogito del notaio Massimo Cagnacci di Casale M.to (AL) trascritta il 21/06/23 ai n.ri 3361/2765 (ved. nota all'allegato 8 pag. 10-12) CONTRO **** Omissis **** per la quota di 1/1 di proprietà e A FAVORE di **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno;

la formalità colpisce tutti gli immobili oggetto di esecuzione all'epoca identificati: NCEU Fg 4 mapp. 373 sub.1 - NCT Fg 4 mapp. 157 - NCT Fg 4 mapp. 374 - NCT Fg 4 mapp. 375 - NCT Fg 4 mapp. 376 - NCT Fg 4 mapp. 377.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Secondo il D.G.R. 21/09/2015 nr. 26-2131 Siti Unesco - Buffer Zone, SI EVIDENZIA CHE TUTTI I MAPPALI SONO INSERITI IN AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO AMBIENTALE "UNESCO BUFFER ZONE" NELLA QUALE RICORRE L'OBBLIGO DI SOTTOPORRE GLI EVENTUALI INTERVENTI EDILIZI AL PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.

Come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica all'allegato 10 della presente, gli immobili, oggetto di perizia facenti parte il lotto unico destinato alla vendita sono così ricompresi, secondo il PRG e variante strutturale approvata con DGR n. 30-6660 del 23/03/2018:

il terreno al Fg 4 mapp. 373 di mq 2360 (sul quale insistono i fabbricati), ricade in Aree per attività ricreative - mountain bike, Classe idrogeologica II - Aree a pericolosità moderata: edificabili
i terreni al Fg 4 mapp. 157, 374 e 375, ricadono in EA - aree destinate all'attività agricole
Classe idrogeologica IIIa1 - Aree inedificate con elementi di pericolosità che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

(ved. descrizione Bene n. 1 in quanto LOTTO UNICO)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Al fine di verificare la legittimità degli immobili oggetto di perizia, con ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moncalvo (AT) in capo ai dante causa, per indirizzo e dati catastali, è emersa la seguente documentazione elencata in ordine cronologico crescente:

* si premette che le pratiche elencate da n. 6 in poi risultano intestate alla parte eseguita.

1) Permesso di Costruire n. 1816/A del 23/07/2004 per "Nuova Costruzione FABBRICATO destinato a Club House/Spogliatoio a servizio pista Mountain bike" intestata a **** Omissis ****(ved. allegato 11 pagg. 2-6)
REALIZZAZIONE FABBRICATO PT e S1

2) Permesso di Costruire n. 1816/B del 23/07/2004 per "FORMAZIONE PISTA Mountain bike e aree per servizi" intestata a **** Omissis ****(ved. allegato 11 pagg. 2-6)

E SUCCESSIVE VARIANTI delle 2 pratiche sopraelecate:

3) Permesso di Costruire n. 1838 del 07/12/2004 per "Variante in corso d'opera ai Permessi di C. n. 1816 A e B" intestata a **** Omissis ****
VARIANTE per REALIZZAZIONE FABBRICATO SU UN PIANO SOLO CON AMPLIAMENTO AD ESCLUSIONE DI PIANO S1°(ved. allegato 11 pagg. 7-15)

4) DIA n. prot. 2848 del 05/09/2005 per "Lavori in variante in corso d'opera dei Permessi di C. 1816 A e B e 1838" intestata a **** Omissis ****

OPERE MINORI DI MODIFICHE INTERNE E SPOSTAMENTI APERTURE (ved. allegato 11 pagg. 16-24)

5) Agibilità (pratica 055/05) del 08/09/2005 delle 4 pratiche sopraelecate.
FABBRICATO SPORTIVO C/4 (ved. allegato 11 pagg. 25-26)

6) SCIA n. 1216/15 del 02/12/2015 per "Risanamento conservativo al fabbricato esistente con CAMBIO D'USO DI DESTINAZIONE da circolo privato sportivo a edificio residenziale" (ved. allegato 11 pagg. 27-37)

7) Permesso di Costruire N. 460/18 per "Ristrutturazione con ampliamento fabbricato" FORMAZIONE DI P1°INTERVENTO NON ESEGUITO

8) SCIA n. 2664/19 del 30/09/2019 per "Diversa distribuzione di spazi interni"
(ved. allegato 11 pag. 38)

9) CILA n. prot. 2578 del 27/07/2020 in variante alla SCIA n. 2664/19 del 30/09/2019 per "Risanamento conservativo e redistribuzione di spazi interni" (ved. allegato 11 pag. 39)

10) Agibilità (SCA) n. prot. 718 del 07/03/2021 della SCIA 2664/19 AGIBILITA' FABBRICATO ABITATIVO

11) Paesaggistica n. prot. 2301 del 06/07/2020 per "Costruzione Garage, recinzione e fotovoltaico" (ved. allegato 11 pag. 40)

12) SCIA alternativa al Permesso di C. n. Prot. n. 2020/2302 del 06-07-20
per realizzazione autorimessa interrata, recinzione e posa impianto fotovoltaico"
(ved. allegato 11 pagg. 41-42)

13) Paesaggistica n. prot. 1141 del 01/04/2020 per "Realizzazione Piscina"
(ved. allegato 11 pag. 43)

14) SCIA alternativa al Permesso di C. n. Prot. n. 2021/1728 del 17-05-21
per "Realizzazione Piscina e vano tecnico interrato", istanza del 17/05/2021
(ved. allegato 11 pagg. 44-45)

15) SCIA n. prot. 3081 del 06/09/2021 in Variante in corso d'opera alla SCIA alternativa al Permesso di C. n. Prot. n. 2020/2302 del 06/07/20 per "Realizzazione Muro di sostegno", istanza del 05/09/2021

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

APE

L'immobile (ABITAZIONE) è munito di Attestato di prestazione energetica (APE) ricadente in classe A4 il cui cod. identificativo 2021 212678 0006 e presentato in data 02/03/2021 con validità di anni 10 (ved. allegato 9).

Come già esposto e documentato nell'istanza di proroga del 03/02/26 (ved. allegato 12 pagg. 2-13), autorizzata il 05/02/26, si è riscontrata un'oggettiva difficoltà ad acquisire la documentazione edilizia completa presso il Comune di Moncalvo (AT) che hanno costretto lo scrivente a recarsi diverse volte fisicamente presso la sede dell'ufficio tecnico, nonché assenza di riscontro ufficiale al fine di quantificare con precisione oneri di sanatoria e/o costi di demolizione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo del 21/11/2025.

Consultando gli elaborati grafici delle pratiche sopraindicate, faticosamente recuperate, e con quanto raccolto sul sito oggetto di perizia, si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

FABBRICATO ABITATIVO (Autorizzato) censito al Fg 4 mapp. 373 sub. 2 cat. A/2: Superficie: 252,00 mq × h 3,30 mt = Volumetria Totale: 831,60 mc.

Nota: Volume legittimo risultante dai titoli abilitativi depositati; tuttavia, in sede di rilievo, lo scrivente ha riscontrato sul fabbricato abitativo autorizzato alcune lievi difformità, meglio evidenziate con grafia gialla e rossa nell'elaborato planimetrico all'allegato 2 della presente. Descrizione:

ampliamento finestra in zona pranzo;

spostamento porta finestra in cucina;

larghezza finestre di cm 50 anziché cm 70 nel bagno 1 e Rip. 1;

dimensioni in difformità da quanto assentito in riferimento alla 2° finestra della camera 1;

demolizione disimpegno nella camera 4 che garantiva la superficie aeroilluminante;

altre lievi difformità meglio segnalate graficamente (creazione rip. 3 con porta in cucina e porzione di pilastro in soggiorno).

Tali irregolarità possono essere così regolarizzate:

accertamento di compatibilità paesaggistica con sanzione presunta di € 1.000,00

SCIA in sanatoria con sanzione di € 1.032,00

diritti di segreteria e 200,00

oneri del professionista € 1.800,00 (iva incl.)

eventuali oneri di spesa per adeguamento (creazione di parete in cartongesso nella camera 4 come assentito) per euro 900/1000;

per un totale di circa € 5.000,00 totali

LOCALE ACCESSORIO INTERRATO (Autorizzato) censito al Fg 4 mapp. 373 sub. 3 cat. C/6:

Non si sono riscontrate particolari irregolarità, in quanto risultano rispettate dimensioni altezze, caratteristiche, ad eccezione della maggiore larghezza del portone carraio rispetto a quanto assentito.

Tale situazione può essere regolarizzata ricomprendendo tale difformità nella procedura in sanatoria del fabbricato principale.

MANUFATTI NON AUTORIZZATI (e non censiti)

DEPENDANCE (Non Autorizzata/non censita):

Superficie: ca. 50 mq × h 2,60: (interna < 2,40 m) = Volumetria Abusiva: 130,00 mc.

La struttura portante in legno intonacato con altezza interna utile inferiore a 2,40 m (non conforme ai requisiti abitativi). Il manto di copertura è realizzato in lamiera stampata "finto coppo", elemento in palese contrasto con le prescrizioni estetiche della "UNESCO Buffer Zone" (D.G.R. 21/09/2015 n. 26-2131).

VERANDA (Non Autorizzata): Superficie: 13,60 mq × hm 2,40 mt = Volumetria Abusiva: 32,64 mc.

La struttura in metallo chiusa stabilmente infissa al suolo che costituisce aumento di volume.

A seguito di istanza di consulenza dello scrivente del 19/03/26 all'Ufficio tecnico - settore urbanistica e paesaggio per verificare la sanabilità degli edifici/manufatti, si otteneva risposta in data 26/03/26, come documentato all'allegato 12 della presente a pag. 22-23, citando il seguente testo:

“ per quanto riguarda gli aspetti urbanistico/edilizi parte del lotto ricade in area a rischio idrogeologico classe di edificabilità IIIa1, pertanto inidonee a nuovi insediamenti.

si allega NTA vedi scheda VA.2, stralcio PRGC, stralcio sintesi, estratto urbanistico geoportale per sue opportune verifiche- per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, da Piano Paesaggistico Regionale il Fg.4 mappale 373 su cui insistono i fabbricati, ricade in area Buffer Zone Unesco e in area boscata (vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1 lett. g del D.Lgs.42/2004). La effettiva presenza di area boscata deve essere accertata con analisi dello stato attuale dei luoghi e relazione effettuati da tecnico competente in materia. Nel caso in cui si accertasse effettivamente la presenza di area boscata, sarà necessario richiedere accertamento della compatibilità paesaggistica da inviare in Soprintendenza per il parere vincolante di competenza. Se invece dalla relazione di tecnico competente in materia forestale, emergesse che non si tratta di area boscata, le opere in sanatoria dovranno essere sottoposte all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio, in quanto ricadenti in Buffer Zone Unesco. Per poter ottenere il parere di cui sopra è necessario presentare tramite il portale SUE apposita richiesta di parere ai sensi dell'art. 4 c.1 bis della Legge Regionale 32/2008 in sanatoria, corredato da tutta la documentazione progettuale (relazione paesaggistica semplificata, documentazione fotografica, elaborati grafici con stato di fatto, progetto e interventi, attestazione del versamento dei diritti di segreteria). La Commissione si riunisce con cadenza indicativamente mensile e la prossima riunione si terrà in data 09/04/2026. (termine ultimo per la presentazione dell'istanza mercoledì 01/04/2026) A disposizione per ulteriori chiarimenti.”

Da quanto sopra documentato, si riscontra una carenza di parere circa la possibilità della sanabilità, in quanto vengono evidenziate le procedure per la compatibilità paesaggistica quando, invece, non viene chiarita la possibilità di giungere ad una sanatoria urbanistica propedeutica al benessere della soprintendenza.

Ad ogni modo, lo scrivente, a seguito di esame delle NTA del PRG, ritiene la NON possibilità di sanatoria delle opere abusive (dependance e veranda), per le quali si stimano forfettariamente le opere di demolizione, smantellamento e trasporto alla pubblica discarica in € 20.000,00.

Anche tali costi sono da detrarre dal valore di stima degli immobili e assoggettarli all'aggiudicatario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia, situati in Moncalvo (AT) in strada Madonna dei Monti snc, sono rappresentati da una prestigiosa villa (ristrutturata a nuovo) con piscina e locali accessori su ampio terreno di pertinenza; è compreso inoltre in adiacenza, ulteriore terreno a bosco di grande consistenza posto a valle.

Il compendio immobiliare sopradescritto è situato in zona prettamente collinare ed extraurbana; pertanto, considerato il contesto, si ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO da destinare alla vendita.

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

• **Bene N° 1** - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc
OCCUPATO In zona collinare ed extraurbana con ottima vista a 5 km dal centro urbano del Comune di Moncalvo (AT), strada Madonna dei Monti snc: prestigiosa VILLA tutta disposta a PT di circa mq 250,00 lordi con piscina, recentemente ristrutturata a nuovo con impiantistica di ultima generazione e finiture di lusso. In corpo staccato, LOCALI ACCESSORI seminterrati (garage e vano tecnico) di recente edificazione raggiungibili da scala esterna dal giardino. Il tutto su ampio TERRENO DI PERTINENZA di mq 2.360 pianeggiate e recintato (in parte da muratura ed in parte da parapetto in vetro su strada); N. 2 ACCESSI CARRAI alla proprietà che avvengono attraverso la strada comunale sterrata che risulta divisa tra i Comuni di Moncalvo e Grazzano Badoglio - punto di riferimento: "Ristorante Natalina - L'Albergotto" di cui: - un accesso direttamente alla pertinenza (all' area cortilizia) - l'altro accesso direttamente all'autorimessa prima menzionata di mq 70 calpestabili. In adiacenza, ULTERIORE TERRENO in declivio a bosco ceduo di quasi un ettaro di estensione che scende a valle sul versante nord nella quale vi insiste recinzione lungo tutto il confine di proprietà. Il Complesso immobiliare sorto originariamente come circolo sportivo nel 2005 e pista per mountain bike, ha subito una totale ristrutturazione ed ampliamento idoneo all'attuale destinazione abitativa e risulta così composto e descritto: ABITAZIONE zona giorno centrale ingresso su ampio soggiorno di mq 76 collegato con cucina di mq 20 ABITAZIONE zona notte 1 - lato est n. 2 ripostigli, n. 2 disimpegni, camera da letto, ampio bagno padronale ABITAZIONE zona notte 2 - lato ovest corridoio, n. 3 camere da letto, lavanderia, bagno con C.T. ABITAZIONE appendici esterne portico di ingresso, veranda (*in assenza di regolare autorizzazione edilizia di cui si prevede la demolizione) sul retro collegata alla cucina, piscina di mq 40,00 e vasca idromassaggio. LOCALI ACCESSORI seminterrati raggiungibili da scala esterna (sotto il giardino): Ampia autorimessa per la superficie di mq 70 calpestabili con basculante telecomandato per accesso diretto su strada comunale. adiacente Locale deposito di circa mq 25 calpestabili ad uso vano tecnico per uso piscina IMPIANTI pannelli fotovoltaici posizionati sulle coperture del fabbricato principale servente tutto il complesso. FABBRICATI PERTINENZIALI Depandance per la superficie lorda di mq 50,00 lordi (*in assenza di regolare autorizzazione edilizia) di cui si prevede la demolizione. PRESTRAZIONE ENERGETICA CLASSE A4 * Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 26.100,00 da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 373, Sub. 2, Categoria A2 - Fig. 4, Part. 373, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 157, Qualità Bosco ceduo - Fig. 4, Part. 374, Qualità Bosco ceduo - Fig. 4, Part. 475, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 506.088,00

Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Asti OMI

Borsino immobiliare

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare della zona

VALORI DI STIMA IMMOBILI BENE N.1

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 306,72;

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 1650 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;

Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 506.088,00.

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc
 TERRENI GRICOLI (adiacenti al bene n. 1) •mq 460 di terreno agricolo pianeggiante (mapp. 375) ad uso di ulteriore pertinenza cortilizia con la pertinenza dei fabbricati di cui al bene n. 1 •mq 9260 consistenti in zona boschiva, di scarsa accessibilità per via della pendenza del terreno (mapp. 374 e 157). * Tale descrizione è inclusa sommariamente nella descrizione del bene n. 1 in quanto da considerarsi un LOTTO UNICO da destinare alla vendita
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 157, Qualità Bosco ceduo - Fg. 4, Part. 374, Qualità Bosco ceduo - Fg. 4, Part. 475, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.471,00
 Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.
 Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Asti OMI

Borsino immobiliare

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare della zona

VALORI DI STIMA IMMOBILI BENE N.2

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 4471,00;

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 1,00 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;

Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 4.471,00.

STIMA ANALITICA

NCT Fg 4, mapp. 157, terreno agricolo a Bosco ceduo di mq 310 di scarsa accessibilità per via della pendenza: $\text{mq } 310 \times 0,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 155,00$

NCT Fg 4, mapp. 374, terreno agricolo a Bosco ceduo di mq 8950 di scarsa accessibilità per via della pendenza: $\text{mq } 8950 \times 0,40 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.580,00$

NCT Fg 4, mapp. 375, terreno agricolo di mq 460 a Bosco ceduo che, di fatto, risulta area pianeggiante ad uso di ulteriore superficie pertinenziale dei fabbricati; inoltre, su lato strada vi insiste parte della recinzione in muratura: $\text{mq } 460 \times 1,60 \text{ €/mq} = \text{€ } 736,00$

SOMMA: $155,00 + 3.580,00 + 736,00 = \text{€ } 4.471,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Moncalvo (AT) - via	306,72 mq	1.650,00 €/mq	€ 506.088,00	100,00%	€ 506.088,00

Madonna dei Monti snc					
Bene N° 2 - Terreno Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc	4471,00 mq	1,00 €/mq	€ 4.471,00	100,00%	€ 4.471,00
				Valore di stima:	€ 510.559,00

Valore di stima: € 510.559,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e aggiornamento catastale	26.100,00	€

Valore finale di stima: € 485.000,00

VALORE DEL LOTTO UNICO: $506.088 + 4.471 = 510.559,00$ -

- Regolarizzazione edilizia di € 25.000,00
- pratica di aggiornamento catastale di € 1.100,00

€ 510.559,00 - detrazioni € 26.100,00 = 484.459,00
che arrotondato da:

VALORE DEL LOTTO UNICO € 485.000,00
(diconsi Euro quattrocentottantacinquemila)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che la presenza del contratto di locazione ultra-novennale a canone non congruo (ved. Allegato 6), già documentato nella Relazione a firma dello scrivente depositata in data 29/01/26, riduce drasticamente la platea di potenziali acquirenti ai soli investitori speculativi, escludendo il mercato delle famiglie (utente finale) e, comportando così un abbattimento del valore di stima iniziale del lotto unico:

Valore di stima iniziale LOTTO UNICO: € 510.559,00 (bene n. 1 di € 506.088,00 + bene n. 2 € 4.471,00)
Perdita economica: Delta tra canone stimato (€ 2.000/mese) e reale (€ 400/mese) =
- € 19.200/anno.
Su 10 anni: - € 192.000.

Contando che la 1° rata del Contratto è scaduta il 1° dicembre 2024 (da circa 13 mesi), si applica prudenzialmente un abbattimento stimato: -30% (circa € 150.000) per la durata decennale e l'esiguità del

canone.

Valore del bene Occupato: € 510.559,00 - € 150.000= € 360.559,00.

A tale valore dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale stimati in: € 26.100,00

Valore del LOTTO UNICO destinato alla vendita come base d'asta: € 360.559 - 26.100= € 334.459,00 arrotondato a 335.000,00 (euro trecentotrentacinquemila)

Pertanto, si evidenziano i due scenari con i valori da destinare alla vendita:

- SCENARIO A (LOTTO UNICO con contratto di locazione): € 335.000,00 (euro trecentotrentacinquemila)
- SCENARIO B (LOTTO UNICO senza contratto di locazione): € 510.559,00 - € 26.100= € 484.459,00 che arrotondato da: € 485.000,00 (euro quattrocentottantacinquemila)

* Si osserva che si ottiene circa 1/3 di deprezzamento del valore potenziale del lotto unico.

Si segnala infine un'annotazione di carattere tecnico-amministrativo: l'intestazione dell'elaborato in piattaforma include, oltre alla ditta **** Omissis ****, anche la sig.ra **** Omissis ****. Tale inserimento si è reso necessario e obbligatorio al fine di garantire la corrispondenza con le risultanze dei Registri Immobiliari e la continuità delle trascrizioni. Infatti, pur essendo l'azione esecutiva rivolta principalmente contro i **** Omissis ****, sul bene gravano formalità pregiudizievoli (iscritte in un periodo di titolarità intermedia o di garanzia) formalmente intestate alla sig.ra **** Omissis ****. L'allineamento informatico è stato quindi eseguito per consentire la corretta gestione delle future trascrizioni e delle cancellazioni delle ipoteche in sede di vendita.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casale Monferrato, li 09/04/2026

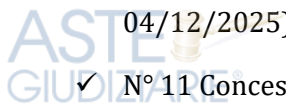
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Bernardo Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (88 foto)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo degli immobili in scala 1:200 e 1:100 con superfici rilevate
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti catastali Fg 4 mapp. 373, 374, 375, 157 (Estratto di mappa, Elenco subalterni) (Aggiornamento al 20/10/2025)



- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali degli immobili (storiche e per soggetto) (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili Fg. 4 mapp. 373 sub. 2 e sub. 3 presentate il 20/11/2023 (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratto di locazione acquisito presso l'Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atti di provenienza: (Atti di Compravendita, note, titoli e annotazioni, ELENCO)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Indagine ipotecaria in capo ai dante causa e note (Aggiornamento al 22/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE Fg 4 mapp. 373 sub. 2, presentato il 02/03/2021
- ✓ N° 10 Certificato destinazione urbanistica - CDU Fg 4 mapp. 373, 374, 375, 157 (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Documentazione edilizia (Estratti e tavole)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Istanze (accesso atti, richiesta consulenza, richiesta di proroga) e diritti di segreteria
- ✓ N° 13 Altri allegati - Fonti di informazione Stima immobili
- ✓ N° 14 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ N° 15 Altri allegati - perizia immobiliare con OMISSIS
- ✓ N° 16 Altri allegati - invio perizia alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc
OCCUPATO In zona collinare ed extraurbana con ottima vista a 5 km dal centro urbano del Comune di Moncalvo (AT), strada Madonna dei Monti snc: prestigiosa VILLA tutta disposta a PT circa mq 250,00 lordi con piscina, recentemente ristrutturata a nuovo con impiantistica di ultima generazione e finiture di lusso. In corpo staccato, LOCALI ACCESSORI seminterrati (garage e vano tecnico) di recente edificazione raggiungibili da scala esterna dal giardino. Il tutto su ampio TERRENO DI PERTINENZA di mq 2.360 pianeggiate e recintato (in parte da muratura ed in parte da parapetto in vetro su strada); N. 2 ACCESSI CARRAI alla proprietà che avvengono attraverso la strada comunale sterrata che risulta divisa tra i Comuni di Moncalvo e Grazzano Badoglio - punto di riferimento: "Ristorante Natalina - L'Albergotto" di cui: - un accesso direttamente alla pertinenza (all' area cortilizia) - l'altro accesso direttamente all'autorimessa prima menzionata di mq 70 calpestabili. In adiacenza, ULTERIORE TERRENO in declivio a bosco ceduo di quasi un ettaro di estensione che scende a valle sul versante nord nella quale vi insiste recinzione lungo tutto il confine di proprietà. Il Complesso immobiliare sorto originariamente come circolo sportivo nel 2005 e pista per mountain bike, ha subito una totale ristrutturazione ed ampliamento idoneo all'attuale destinazione abitativa e risulta così composto e descritto: ABITAZIONE zona giorno centrale ingresso su ampio soggiorno di mq 76 collegato con cucina di mq 20 ABITAZIONE zona notte 1 - lato est n. 2 ripostigli, n. 2 disimpegni, camera da letto, ampio bagno padronale ABITAZIONE zona notte 2 - lato ovest corridoio, n. 3 camere da letto, lavanderia, bagno con C.T. ABITAZIONE appendici esterne portico di ingresso, veranda (*in assenza di regolare autorizzazione edilizia di cui si prevede la demolizione) sul retro collegata alla cucina, piscina di mq 40,00 e vasca idromassaggio. LOCALI ACCESSORI seminterrati raggiungibili da scala esterna (sotto il giardino): Ampia autorimessa per la superficie di mq 70 calpestabili con basculante telecomandato per accesso diretto su strada comunale. adiacente Locale deposito di circa mq 25 calpestabili ad uso vano tecnico per uso piscina IMPIANTI pannelli fotovoltaici posizionati sulle coperture del fabbricato principale servente tutto il complesso. FABBRICATI PERTINENZIALI Depandance per la superficie lorda di mq 50,00 lordi (*in assenza di regolare autorizzazione edilizia) di cui si prevede la demolizione. PRESTRAZIONE ENERGETICA CLASSE A4 * Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 26.100,00 da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 373, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 373, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 157, Qualità Bosco ceduo - Fg. 4, Part. 374, Qualità Bosco ceduo - Fg. 4, Part. 475, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il D.G.R. 21/09/2015 nr. 26-2131 Siti Unesco - Buffer Zone, SI EVIDENZIA CHE TUTTI I MAPPALI SONO INSERITI IN AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO AMBIENTALE "UNESCO BUFFER ZONE" NELLA QUALE RICORRE L'OBBLIGO DI SOTTOPORRE GLI EVENTUALI INTERVENTI EDILIZI AL PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO. Come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica all'allegato 10 della presente, gli immobili, oggetto di perizia facenti parte il lotto unico destinato alla vendita sono così ricompresi, secondo il PRG e variante strutturale approvata con DGR n. 30-6660 del 23/03/2018: il terreno al Fg 4 mapp. 373 di mq 2360 (sul quale insistono i fabbricati), ricade in Aree per attività ricreative - mountain bike, Classe idrogeologica II - Aree a pericolosità moderata: edificabili i terreni al Fg 4 mapp. 157, 374 e 375, ricadono in EA - aree destinate all'attività agricole Classe idrogeologica IIIa1 - Aree inedificate con elementi di pericolosità che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.



- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc
TERRENI GRICOLI (adiacenti al bene n. 1) •mq 460 di terreno agricolo pianeggiante (mapp. 375) ad uso di ulteriore pertinenza cortilizia con la pertinenza dei fabbricati di cui al bene n. 1 •mq 9260 consistenti in zona boschiva, di scarsa accessibilità per via della pendenza del terreno (mapp. 374 e 157). * Tale descrizione è inclusa sommariamente nella descrizione del bene n. 1 in quanto da considerarsi un LOTTO UNICO da destinare alla vendita

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 157, Qualità Bosco ceduo - Fg. 4, Part. 374, Qualità Bosco ceduo - Fg. 4, Part. 475, Qualità Bosco ceduo

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

Destinazione urbanistica: (ved. descrizione Bene n. 1 in quanto LOTTO UNICO)



Prezzo base d'asta: € 485.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 485.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 373, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 373, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 157, Qualità Bosco ceduo - Fg. 4, Part. 374, Qualità Bosco ceduo - Fg. 4, Part. 475, Qualità Bosco ceduo	Superficie	306,72 mq
Descrizione:	<p>OCCUPATO In zona collinare ed extraurbana con ottima vista a 5 km dal centro urbano del Comune di Moncalvo (AT), strada Madonna dei Monti snc: prestigiosa VILLA tutta disposta a PT di circa mq 250,00 lordi con piscina, recentemente ristrutturata a nuovo con impiantistica di ultima generazione e finiture di lusso. In corpo staccato, LOCALI ACCESSORI seminterrati (garage e vano tecnico) di recente edificazione raggiungibili da scala esterna dal giardino. Il tutto su ampio TERRENO DI PERTINENZA di mq 2.360 pianeggiate e recintato (in parte da muratura ed in parte da parapetto in vetro su strada); N. 2 ACCESSI CARRAI alla proprietà che avvengono attraverso la strada comunale sterrata che risulta divisa tra i Comuni di Moncalvo e Grazzano Badoglio - punto di riferimento: "Ristorante Natalina - L'Albergotto" di cui: - un accesso direttamente alla pertinenza (all' area cortilizia) - l'altro accesso direttamente all'autorimessa prima menzionata di mq 70 calpestabili. In adiacenza, ULTERIORE TERRENO in declivio a bosco ceduo di quasi un ettaro di estensione che scende a valle sul versante nord nella quale vi insiste recinzione lungo tutto il confine di proprietà. Il Complesso immobiliare sorto originariamente come circolo sportivo nel 2005 e pista per mountain bike, ha subito una totale ristrutturazione ed ampliamento idoneo all'attuale destinazione abitativa e risulta così composto e descritto: ABITAZIONE zona giorno centrale ingresso su ampio soggiorno di mq 76 collegato con cucina di mq 20 ABITAZIONE zona notte 1 - lato est n. 2 ripostigli, n. 2 disimpegni, camera da letto, ampio bagno padronale ABITAZIONE zona notte 2 - lato ovest corridoio, n. 3 camere da letto, lavanderia, bagno con C.T. ABITAZIONE appendici esterne portico di ingresso, veranda (*in assenza di regolare autorizzazione edilizia di cui si prevede la demolizione) sul retro collegata alla cucina, piscina di mq 40,00 e vasca idromassaggio. LOCALI ACCESSORI seminterrati raggiungibili da scala esterna (sotto il giardino): Ampia autorimessa per la superficie di mq 70 calpestabili con basculante telecomandato per accesso diretto su strada comunale. adiacente Locale deposito di circa mq 25 calpestabili ad uso vano tecnico per uso piscina IMPIANTI pannelli fotovoltaici posizionati sulle coperture del fabbricato principale servente tutto il complesso. FABBRICATI PERTINENZIALI Depandance per la superficie lorda di mq 50,00 lordi (*in assenza di regolare autorizzazione edilizia) di cui si prevede la demolizione. PRESTRAZIONE ENERGETICA CLASSE A4 * Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 26.100,00 da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Terreno	
Ubicazione:	Moncalvo (AT) - via Madonna dei Monti snc

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 157, Qualità Bosco ceduo - Fig. 4, Part. 374, Qualità Bosco ceduo - Fig. 4, Part. 475, Qualità Bosco ceduo	Superficie	4471,00 mq
Descrizione:	TERRENI GRICOLI (adiacenti al bene n. 1) •mq 460 di terreno agricolo pianeggiante (mapp. 375) ad uso di ulteriore pertinenza cortilizia con la pertinenza dei fabbricati di cui al bene n. 1 •mq 9260 consistenti in zona boschiva, di scarsa accessibilità per via della pendenza del terreno (mapp. 374 e 157). * Tale descrizione è inclusa sommariamente nella descrizione del bene n. 1 in quanto da considerarsi un LOTTO UNICO da destinare alla vendita		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	i mapp. 374 e 157 risultano terreni a bosco ceduo di fatto incolti; mentre il mapp. 375 sebbene censito anch'esso a bosco ceduo, risulta di fatto parte dell'area cortilizia ad uso del fabbricato.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Casale Monferrato il 18/03/2024
Reg. gen. 1365 - Reg. part. 108
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 230.653,92
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 14/03/2024
N° repertorio: 1453
Note: NOTE: L'ipoteca giudiziale del 2024 Reg. part. 108 (allegato 8 pag. 13-16) colpisce i soli immobili rappresentati dai fabbricati oggetto di esecuzione censiti al Fg 4 mapp. 373 sub. 2 e 3 (esclusi i terreni) che all'epoca di tale iscrizione risultavano di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****; Inoltre, la formalità colpisce altri immobili non oggetto di esecuzione.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Casale Monferrato il 20/05/2024
Reg. gen. 2510 - Reg. part. 196
Importo: € 390.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 245.000,00
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 24/04/2024
N° repertorio: 505
Note: NOTE: L'ipoteca giudiziale del 2024 Reg. part. 196 (allegato 8 pag. 17-19) colpisce tutti gli immobili del Lotto unico eccetto l'immobile rappresentato dall'Autorimessa censita al Fg 4 mapp. 373 sub. 3;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Casale Monferrato il 06/08/2024
Reg. gen. 4121 - Reg. part. 343
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 21/05/2024
N° repertorio: 541
Note: NOTE: L'ipoteca giudiziale del 2024 Reg. part. 343 (allegato 8 pag. 20-23) colpisce i soli immobili

rappresentati dai fabbricati oggetto di esecuzione censiti al Fg 4 mapp. 373 sub. 2 e 3 (esclusi i terreni);
Inoltre, la formalità colpisce altri immobili non oggetto di esecuzione.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Casale Monferrato il 01/09/2025

Reg. gen. 4397 - Reg. part. 3677

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: NOTE: Il Pignoramento del 2025 (allegato 8 pag. 27-29) colpisce tutti gli immobili del Lotto unico, compreso il terreno di pertinenza dei fabbricati individuato a CATASTO TERRENI al Fg 4 mapp. 373 come Ente Urbano di mq 2360.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONCALVO (AT) - VIA MADONNA DEI MONTI SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Casale Monferrato il 20/05/2024

Reg. gen. 2510 - Reg. part. 196

Importo: € 390.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 245.000,00

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 24/04/2024

N° repertorio: 505

Note: NOTE: L'ipoteca giudiziale del 2024 Reg. part. 196 (allegato 8 pag. 17-19) colpisce tutti gli immobili del Lotto unico eccetto l'immobile rappresentato dall'Autorimessa censita al Fg 4 mapp. 373 sub. 3;

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Casale Monferrato il 01/09/2025

Reg. gen. 4397 - Reg. part. 3677

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: NOTE: Il Pignoramento del 2025 (allegato 8 pag. 27-29) colpisce tutti gli immobili del Lotto unico, compreso il terreno di pertinenza dei fabbricati individuato a CATASTO TERRENI al Fg 4 mapp. 373 come Ente Urbano di mq 2360.