TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

nell' **Esecuzione Immobiliare 229/2023** del R.G.E.

promossa da

****

****

contro

****

NOTA:

La presente perizia epurata dei dati sensibili sostituisce ed annulla la versione precedentemente depositata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T 5

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 31, piano T1 6

Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T1 6

Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33, piano S1-T-1 7

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) Via Regina Margherita 7

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 7

Completezza documentazione ex art. 567 7

Titolarità 7

Confini 8

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale e terreno ubicati a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T 8

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 31, piano T1 8

Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T1 8

Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33, piano S1-T-1 9

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33 9

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 9

Consistenza 9

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale e terreno ubicati a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T part.206 sub.4 e part.212 9

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 31, piano T1-part.213 sub.3 9

Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T1 – part.206 sub.5 10

Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33, piano S1-T-1-Part.213 sub.2 10

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita – part.197 10

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita – part.211 11

Cronistoria Dati Catastali 11

Dati Catastali 11

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T11

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 31, piano T112

Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T1 13

Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33, piano S1-T-1 13

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Si dichiara la conformità catastale sulla base di un esame visivo in loco. L' identificazione dei confini è stata effettuata sulla base della documentazione catastale agli atti e di un'ispezione visiva dei luoghi, in assenza di operazioni di riconfinamento topografico strumentale. I confini non risultano materializzati sul posto. La vendita è in ogni caso effettuata a corpo e non a misura. ... 14
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita ... 14
Stato conservativo ... 14
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T 14
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 31, piano T1 14
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T1 ... 15
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33, piano S1-T-1 .. 15
Parti Comuni ... 15
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T 15
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 31, piano T1 15
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T1 ... 15
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33, piano S1-T-1 .. 15
Servitù, censo, livello, usi civici ... 15
Bene N° 1 e 3 ... 15
Bene N° 2-4-5-6 ... 16
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 16
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T 16
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 31, piano T1 16
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T1 ... 17
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33, piano S1-T-1 .. 17
Stato di occupazione ... 17
Bene N° 1-2-3-4-5 ... 17
Bene N° 6 - Terreno a vigneto ... 17
Provenienze Ventennali ... 18
Formalità pregiudizievoli ... 19
Normativa urbanistica ... 19
Bene N° 1 -2 -3 - 4 ... 19
Bene N° 5 - Terreno a bosco part.197 ... 19
Bene N° 6 - Terreno a vigneto part.211 ... 19
Regolarità edilizia ... 20
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T 20
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 31, piano T1 21
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T1 ... 21
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33, piano S1-T-1 .. 21
Bene N° 5 - Terreno a bosco part.197 ... 22
Bene N° 6 - Terreno a vigneto part.211 ... 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Stima / Formazione lotti 22
Lotto 1 23
Lotto 2 25
Riserve e particolarità da segnalare 26
Riepilogo bando d'asta 28
Lotto 1 28
Lotto 2 29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 229/2023 del R.G.E. 30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 393.826,75 30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.918,75 32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 33

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 16/08/2024, il sottoscritto Geom. Delfinetti Marco, con studio in Viale Giambattista Vico, 1 - 12051 - Alba (CN), email geom.delfinetti@gmail.com, PEC marco.delfinetti@geopec.it, Tel. 0173 34852 , Fax 0173 34852 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T (Coord. Geografiche: 44.7779756561705, 8.026238885913939). Particella 206 sub.4
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 31, piano T1 (Coord. Geografiche: 44°46'41.2"N 8°01'34.3"E). Particella 213 sub.3
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T1 (Coord. Geografiche: 44°46'41.2"N 8°01'35.0"E). Particella 206 sub.5
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 44.77823595055627, 8.026316469408366). Part. 213 sub.2
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33 (Coord. Geografiche: 44°46'42.3"N 8°01'33.8"E), Particella 197.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita (Coord. Geografiche: 44°46'40.1"N 8°01'33.4"E). Particella 211.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T

Laboratorio artigianale (**part.206 sub.4**) ad un piano fuori terra con accesso pedonale e carraio dal cortile comune composto da tre vani principali tra loro collegati, un magazzino, un bagno con antibagno per i lavoratori e vano tecnico sul tetto piano. Superficie utile: 390,50 mq circa. Superficie lorda mq.434 circa. **Porzione di terreno agricolo** (**part.212**) a lato del fabbricato attualmente occupata da porticato in aderenza al laboratorio e due piccoli fabbricati in muratura.



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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
Regime fiscale della vendita: Il regime fiscale è quello dell'Imposta di Registro in misura proporzionale, poiché l'operazione è considerata "fuori campo IVA" per carenza del requisito soggettivo.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 31, PIANO T1

Porzione di fabbricato (**part.213 sub.3**) a pianta rettangolare libero da tre lati, a due piani fuori terra composto da **laboratorio artigianale** al piano terreno di sup. utile mq. 47,00 circa dotato di accesso pedonale e carraio e locale deposito (ex fienile) al piano primo di superficie utile mq. 47,00 circa non accessibile da scala interna (raggiungibile dall'esterno con scala a pioli).



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Non è stato possibile, per questioni di sicurezza, accedere al piano primo. La tavola grafica è stata desunta dalla planimetria catastale motivo per il quale le misure e superfici si intendono orientative.
Regime fiscale della vendita: Il regime fiscale è quello dell'Imposta di Registro in misura proporzionale, poiché l'operazione è considerata "fuori campo IVA" per carenza del requisito soggettivo.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T1

Fabbricato civile da ristrutturare (**part. 206 sub.5**) libero da due lati a due piani fuori terra da ristrutturare con accesso da cortile comune composto da cucina e due camere al piano terreno e da tre camere, ripostiglio, corridoio, bagno e balcone al piano primo raggiungibile da scala interna.



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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 33, PIANO S1-T-1



Fabbricato civile da ristrutturare (**part.213 sub.2**) libero da tre lati avente accesso da cortile comune e composto da cantina e locale tecnico al piano interrato, cucina, camera, disimpegno e bagno al piano terreno, due camere e ripostiglio al piano primo.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) VIA REGINA MARGHERITA

Appezzamento di terreno agricolo (**part.197**) di superficie mq.897 su versante di media pendenza attualmente a bosco misto. L'accesso al terreno avviene dal cortile particella 213.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA

Appezzamento di terreno agricolo (**particella 211**) coltivato a Vigneto di superficie 330 mq individuato nella mappa del Catasto Terreni al foglio 4 particella 211.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Tutti i beni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare , appartengono ai seguenti esecutati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

- ********** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **********
  Nato a Alba il *******

- ********** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **********
  Nato a Alba il *******

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ********** (Proprietà 1/2)

- ********** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE E TERRENO UBICATI A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T

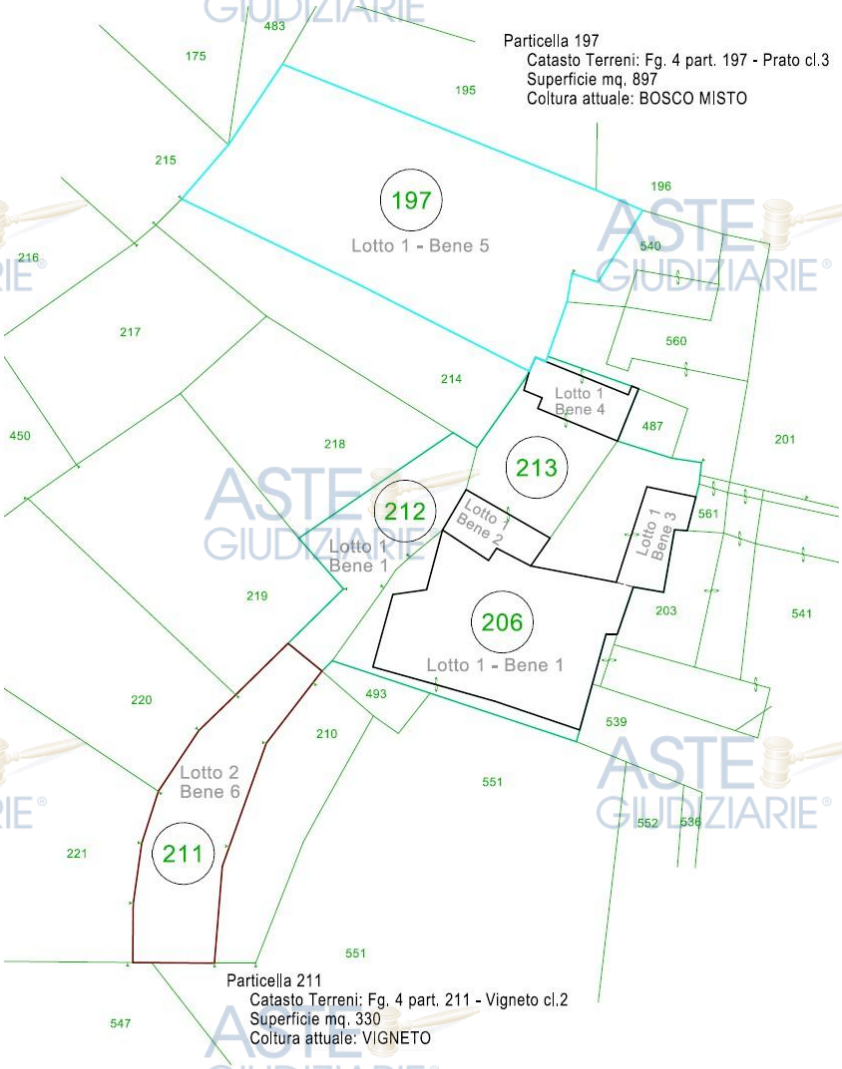
La porzione di fabbricato uso laboratorio artigianale e la porzione di terreno part.212 confinano con il cortile comune part.206, fabbricato abitativo in aderenza part.206, particelle 203, 539, 551, 493, 211, 219, 218, 214, 213.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 31, PIANO T1

La porzione di fabbricato confina con il cortile comune particella 213, particella 206, particella 212.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T1

L:a porzione di fabbricato confina con il cortile comune particella 206, particelle 561, 203, laboratorio particella 206 (stessa particella).



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO dei TERRENI
Comune di Castellinaldo d'Alba - Fg.4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 33, PIANO S1-T-1

Il fabbricato libero da due lati confina con il cortile comune particella 213, particelle 214, 197 e fabbricato in aderenza part.487.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 33

Il lotto di terreno confina con le particelle 214, 215, 483, 195, 196, 540, 560, 213.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA

Il vigneto confina con le particelle in mappa del Catasto Terreni al foglio 4 mapp. 212, 210, 547, 221, 220, 219.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE E TERRENO UBICATI A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T PART.206 SUB.4 E PART.212

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio part.206 sub.4	390,00 mq	434,00 mq	1	434,00 mq	3,50 m	T
Terreno agricolo mapp.212	218,00 mq	218,00 mq	0,01	2,18 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**436,18 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**436,18 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 31, PIANO T1- PART.213 SUB.3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio PT – part.213sub.3	47,00 mq	59,30 mq	1	59,30 mq	3,75 m	T
Deposito P1 – part.213 sub.3	47,10 mq	59,30 mq	0,20	11,80 mq	2,70 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**71,10 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Superficie convenzionale complessiva:	**71,10 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T1 – PART.206 SUB.5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione – Part.206 sub.5	89,50 mq	124,50 mq	1	124,50 mq	2,60 m	T-1
Balcone scoperto – part.206 sub.5	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**128,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**128,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 33, PIANO S1-T-1- PART.213 SUB.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina e Locale Tecnico	48,20 mq	62,30 mq	0,20	12,46 mq	2,70 m	S1
Abitazione	52,50 mq	72,60 mq	1	72,60 mq	2,55 m	T
Abitazione	38,20 mq	58,80 mq	1	58,80 mq	2,60 m	1
Balcone scoperto	7,50 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**145,74 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**145,74 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA – PART.197

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Terreno agricolo – part.197	897,00 mq	897,00 mq	1	897,00 mq	0,00 m	
				Totale superficie convenzionale:	**897,00 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**897,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA – PART.211

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo – part.211	330,00 mq	330,00 mq	1	330,00 mq	0,00 m	
				Totale superficie convenzionale:	**330,00 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**330,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	206	4		C3	1	391	432 mq	586,61 €	t	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
4	206				Ente Urbano		0.06.60			
4	212				Prato	3	0.02.18	0,96 €	0,96 €	

Corrispondenza catastale

1)Si dichiara non esiste piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto per quanto alla unità immobiliare indicata a Catasto Fabbricati alla particella 206 sub.4 in quanto non è indicato il soppalco in ferro realizzato all'interno di uno dei laboratori artigianali.

2)Corpo estraneo non censito: Sul terreno particella 212 e in corrispondenza dell'area libera della particella 206 a lato ovest del fabbricato uso laboratorio censito alla particella 206 sub.4 è presente un porticato in aderenza con due piccoli locali deposito in blocchetti di cemento realizzati in completa difformità che dovranno essere oggetto di demolizione da parte del futuro aggiudicatario in quanto opere totalmente abusive, prive di titolo e non sanabili. Trattasi di corpi estranei non censiti e mai stati accatastati. Per tali manufatti abusivi non sussiste quindi corrispondenza catastale. L'aggiudicatario sarà tenuto a proprie spese alla demolizione della porzione abusiva al fine di ottenere la corrispondenza catastale. L' identificazione dei confini della particella 212 è stata effettuata sulla base della documentazione catastale agli atti e di un'ispezione visiva dei luoghi, in assenza di operazioni di riconfinamento topografico strumentale. I confini non risultano materializzati sul posto. La vendita è in ogni caso effettuata a corpo e non a misura.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 31, PIANO T1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	213	3		C2	2	92	75 mq	161,55 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	213				Ente urbano		0.02.84			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale della particella 213 sub.3 depositata nel novembre 1993 non risulta pienamente conforme allo stato di fatto. La planimetria catastale riporta due locali al piano terreno mentre lo stato di fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

rileva un solo vano. L'aggiudicatario sarà tenuto a proprie spese ad incaricare un professionista al deposito di variazione catastale per modifiche interne.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	206	5		A4	5	7	131 mq	126,53 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 33, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	213	2		A4	4	5.5	142 mq	85,22 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 33

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	197				Prato	3	0.08.97	3,94 €	3,94 €	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Si dichiara la conformità catastale sulla base di un esame visivo in loco. L' identificazione dei confini è stata effettuata sulla base della documentazione catastale agli atti e di un'ispezione visiva dei luoghi, in assenza di operazioni di riconfinamento topografico strumentale. I confini non risultano materializzati sul posto. La vendita è in ogni caso effettuata a corpo e non a misura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA

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	211				Vigneto	2	0.03.30	5,45 €	3,15 €	

Corrispondenza catastale

Si dichiara la conformità catastale sulla base di un esame visivo in loco. L' identificazione dei confini è stata effettuata sulla base della documentazione catastale agli atti e di un'ispezione visiva dei luoghi, in assenza di operazioni di riconfinamento topografico strumentale. I confini non risultano materializzati sul posto. La vendita è in ogni caso effettuata a corpo e non a misura.

PRECISAZIONE:

Il lotto include le particelle indicate al Catasto dei Terreni:

- Foglio 4 particella 206 – Ente Urbano di mq. 660
- Foglio 4 particella 213 – Ente Urbano di mq. 284

Il lotto include i beni comuni non censibili indicati al Catasto Fabbricati:

- Foglio 4 particella 206 sub.1 – BCNC – Rendita 0,00
- Foglio 4 particella 213 sub.1 – BCNC – Rendita 0.00

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T

Laboratorio censito al fg.4 particella 206 subalterno 4: la porzione di edificio è mantenuta in buon stato conservativo. Non sono state rilevate infiltrazioni, crepe o altri elementi di insalubrità. I locali sono attualmente utilizzati quale laboratorio per produzione e confezionamento pasticceria. Tutti i vani sono pavimentati, tinteggiati e dotati di impianti a norma di legge.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 31, PIANO T1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

La porzione di fabbricato è stata ristrutturata nel 2002 a seguito dei lavori autorizzati con pratica edilizia n.07/2002 del 18/03/2002 che hanno riguardato la demolizione del divisorio interno al piano terreno, la demolizione e ricostruzione del solaio tra piano terreno e primo con traslazione in quota in modo da ottenere altezza interna di cm.375, il rifacimento dell'orditura principale e secondaria del tetto, il rifacimento della pavimentazione al piano terreno, la sostituzione dei serramenti esterni, il rifacimento degli impianti tecnologici. LA porzione di fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione generale.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T1

Il fabbricato, costruito in data anteriore al 01/09/1967 pur in discreto stato conservativo, risulta completamente da ristrutturare

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 33, PIANO S1-T-1

Il fabbricato, costruito in data anteriore al 01/09/1967 pur in discreto stato conservativo, risulta completamente da ristrutturare.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T

Il cortile mappale 206 risulta comune ai fabbricati particella 206 sub. 4-5.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 31, PIANO T1

Il cortile mappale 213 risulta comune ai fabbricati censiti alla particella 213 sub.2-3.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T1

Il cortile mappale 206 risulta comune ai fabbricati particella 206 sub.4-5.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 33, PIANO S1-T-1

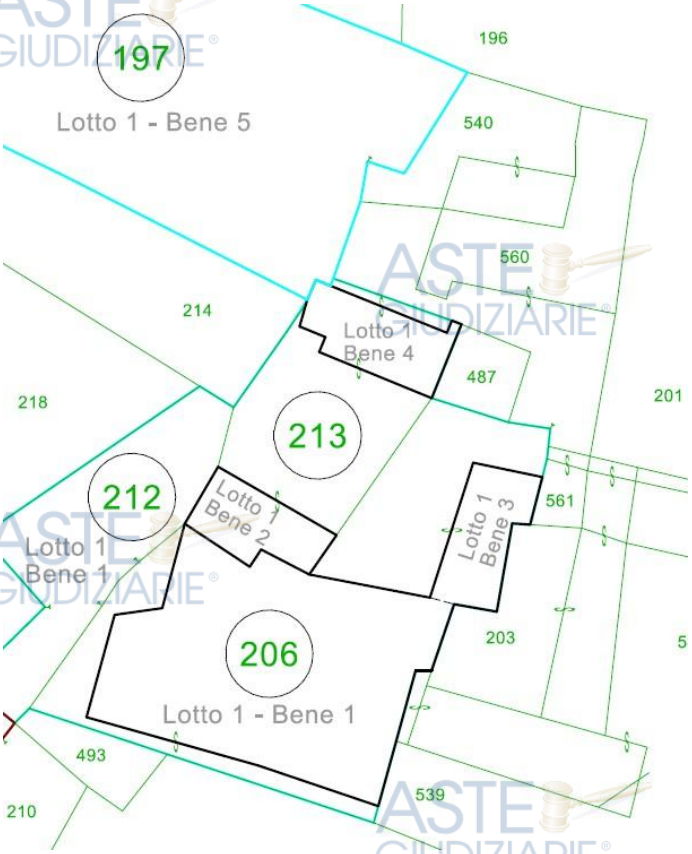
Il cortile mappale 213 risulta comune ai fabbricati particella 213 sub.2-3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 E 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311



L'atto di vendita Notaio ******* del 13/06/1995 repertorio ****** indica che una porzione del cortile della particella 206 corrispondente all'ex particella 208 (soppressa a seguito di Tipo Mappale n.3454 del 11/07/1990) risulta comune al fabbricato particella 487 (precedentemente intestata a *********) e che detta porzione di cortile ed il cortile della particella confinante 560 (precedentemente intestata alla "proprietà **********" o aventi causa) sono gravati da reciproche servitù di passaggio. I beni, per quanto riscontrato agli atti, non risultano gravati da altre servitù, censo, livello e usi civici. I beni sono ceduti con tutti i relativi diritti, le ragioni, servitù attive e passive e passaggi soliti e fin qui praticati, a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, pertinenze dipendenze e accessioni.

BENE N° 2-4-5-6

Gli atti notarili di provenienza non riportano la sussistenza di servitù sul bene. L'immobile non risulta gravato da censo, livello e usi civici. I beni sono ceduti con tutti i relativi diritti, le ragioni, servitù attive e passive e passaggi soliti e fin qui praticati, a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, pertinenze dipendenze e accessioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T

Struttura portante verticale: le murature perimetrali sono portanti in mattoni pieni di laterizio. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in buona parte con vernice lavabile e disinfettabile.
Tetto: la parte di copertura piana corrispondente al laboratorio di superficie mq. 109.25 e mq.52,94 risulta solaio in laterocemento impermeabilizzato con apposita guaina all'estradosso. La restante parte è formata da struttura a falde in acciaio coperta da pannelli di copertura coibentati in lamiera ed in parte pannelli traslucidi per illuminazione naturale diretta.
I divisori interni sono in mattoni di laterizio intonacati a frattazzo fine e tinteggiati. Le pavimentazioni di tutti i locali produttivi sono in piastrelle di clinker e per le restanti parti in ceramica. Parte delle pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica.
I vari laboratori comunicano attraverso ampi passaggi dotati di porte ad avvolgimento rapido motorizzate.
Impianti: dispone di impianto di aerazione forzata, impianto elettrico a vista con posizionamento di quadri e sottoquadri verosimilmente a norma , impianto di riscaldamento e condizionamento ad aria con caldaia posizionata in apposito locale tecnico in copertura.
Il fabbricato è collegato all'acquedotto comunale e le acque reflue sono allontanate mediante fognatura comunale.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 31, PIANO T1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

L'edificio, risalente a data anteriore al 01/09/1967 è composto da muri perimetrali in muratura portante, solaio intermedio in cemento armato gettato in opera, tetto a vista composto da orditura principale e secondaria in legno e manto in coppi vecchi. Internamente il piano terreno è pavimentato con battuto di cemento lisciato finito al quarzo e le pareti intonacate e tinteggiate con prodotto lavabile. Il portone ed i serramenti in generale presentano profili metallici. Dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista. Non dispone di impianto di riscaldamento. Gli impianti non dispongono di certificazioni di conformità.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T1

Il fabbricato risulta edificato verosimilmente agli inizi del 1900 e presenta muri portanti in mattoni pieni, solai in putrelle e voltini di mattoni, tetto avente orditura principale e secondaria in legno. Le pareti verticali sono intonacate e tinteggiate. Al piano terreno sono presenti pavimenti in ceramica mentre al piano primo in marmettoni. La scala interna è rivestita in marmo. Gli infissi esterni sono in legno con vetro monolitico.
L'edificio dispone di impianto elettrico sottotraccia 220v funzionante e impianto termico a radiatori in parte funzionante. Gli impianti non dispongono di certificazioni di conformità.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 33, PIANO S1-T-1

Il fabbricato edificato verosimilmente nel dopo guerra necessita di una ristrutturazione completa. Presenta muri portanti in mattoni pieni, solaio tra PT e P1 piano in laterocemento, tetto avente orditura principale e secondaria in legno la cui tra. Le pareti verticali sono intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono costituite in parte da piastrelle in ceramica ed in parte da marmettoni. Gli infissi esterni sono in legno con vetro monolitico. Non è stato possibile accedere al piano interrato e piano primo.
L'edificio non dispone di impianti funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1-2-3-4-5

I beni sono occupati dalla ditta ********** di cui gli esecutati risultano i titolari. Da ricerche effettuate NON risulta che la ditta sopra indicata abbia un titolo specifico all'occupazione dell'immobile. Il tal caso l'immobile è da considerarsi come libero ai fini della vendita.

BENE N° 6 - TERRENO A VIGNETO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/02/2024
- Scadenza contratto: 11/11/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

In riferimento alla richiesta del CTU, l'Agenzia delle Entrate comunicava a mezzo email del 03/06/2025, che dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria risulta registrata la denuncia cumulativa di contratti di affitto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

fondi rustici n. 1239 serie 3t trasmessa il 21/02/2024 da Servizi C.I.A. srl, relativamente al terreno sito nel comune di Castellinaldo d'Alba e individuato a Catasto Terreni al foglio 4 particella 211. Trattandosi di una registrazione telematica l'Ufficio non è in possesso del testo, si allega pertanto l'interrogazione della registrazione. Dalla registrazione ed in riferimento alla sola particella 211, si deduce che il contratto n.5 è valido a partire da 21/02/2023 con scadenza al 11/11/2027. In ogni caso risulta essere stato trascritto in data successiva cioè il 21/02/2024 cioè dopo la trascrizione del Verbale Pignoramento Immobili del 18/12/2023.
Non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per gli immobili siti nel Territorio di Castellinaldo d'Alba al foglio di mappa n. 4 particelle 206, 213, 212, 197.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 50,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 50,00

La locazione mensile non risulta chiaramente definibile in quanto l'agenzia delle Entrate non è in possesso della copia del contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

1)Per quanto riguarda: BENE 1 parte (Part.204 sub.4) e BENE 3 (Part.206 sub.5) compreso l'Ente urbano particella 206 e il BCNC censito alla particella 206 sub.1:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto di vendita Notaio ******* del 13/06/1995** repertorio n.17319/3056 registrato ad Alba il 20/06/1995 al n.1097 serie 1T e trascritto ad Alba il 22/06/1995 al n. 2674/3556
Atto di cessione Notaio ******* del 08/05/2007** repertorio n.197496/67386 registrato ad Alba il 10/05/2007 n.1401 serie 1T e trascritto il 10/05/2007 al n. 3038/4415
2)Per quanto riguarda: BENE 1 parte (part.212), BENE 2 parte (Part.213 sub.3), BENE 4 (Part.213 sub.2) compreso l'Ente urbano particella 213 e il BCNC censito alla particella 213 sub.1, nonché i terreni BENE 5 (Part.197) e BENE 6 (Part.211):

Atto di vendita Notaio ******* del 09/05/2007** repertorio n.197509/67397 registrato ad Alba il 11/05/2007 al n. 1412 serie 1T e trascritto ad Alba il 11/05/2007 al n. 3051/4449.
Denuncia di successione del 24/03/2004** repertorio 83/1140 per causa di morte di ****** deceduto il 12/10/2003 a favore di **********. Trascritta ad Alba il 07/05/2004, Registro generale: 3819, Registro particolare: 2807. L'accettazione tacita di eredità a favore degli eredi risulta essere stata trascritta il 25/08/2025 ai nn.6917/5422.
Denuncia di successione** n.47 Vol.1040 in morte di ******* trascritta il 20/03/1993 ai nn.1629/1331 devoluta per testamento olografo pubblico verbale a rogito Not. ******* del 13/11/1992 registrato ad Alba il 17/11/1992 al n.1421 serie 1.
Atto di cessione** Notaio ******* del 22/04/1960 trascritto il 23/05/1960 ai n.n.2258/1789 (trasferimento terreni particelle 211-212-213 del fg.4).
Atto di compravendita** Not. ****** del 26/01/1965 trascritto il 12/02/1965 ai nn.727/614 (trasferimento terreno fg.4 part.197).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALBA aggiornate al 18/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
  Iscritto a Alba il 14/05/2007
  Reg. gen. **4525** - Reg. part. **890**
  Importo: € **********
  A favore di **********
  Contro **********
- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 art.77 comma 1 DPR 602/73
  Iscritto a Alba il 23/08/2010
  Reg. gen. **6800** - Reg. part. **1227**
  Importo: € **********
  A favore di **********
  Contro **********
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo del 03/04/2015
  Iscritto a Alba il 07/04/2015
  Reg. gen. **2668** - Reg. part. **335**
  Importo: € **********
  A favore di **********
  Contro **********

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Alba il 18/12/2023
  Reg. gen. **10089** - Reg. part. **7944**
  A favore di **********
  Contro **********

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 -2 -3 - 4

Area sita in nucleo frazionale rurale di cui alle Norme tecniche di Attuazione capo 9° , classe II, zona soggetta a vincolo idrogeologico. Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 24/05/2025 allegato alla perizia.

BENE N° 5 - TERRENO A BOSCO PART.197

La particella 197 risulta urbanisticamente classificata come "Area sita in nucleo frazionale rurale e zona boscata, parte classe IIIA1 e parte classe II, zona soggetta a vincolo idrogeologico

BENE N° 6 - TERRENO A VIGNETO PART.211

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

La particella 211 è individuabile, nella mappa del PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 49-7287 in data 07/10/2002 e pubblicata sul B.U.R. in data 17/10/2002, in zona agricola protetta, classe II, zona soggetta a vincolo idrogeologico. Si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica datato 24/05/2025 allegato alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T

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

Il fabbricato originario individuato nella planimetria catastale al subalterno 4 risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 come indicato nel rogito notarile Not. ******* del 13/06/1995 rep. 17319/3056. Successivamente risultano rilasciati i seguenti atti amministrativi:
1)Autorizzazione Edilizia n.306 del 25/06/1986
2)Concessione Edilizia n. 662/1995 del 06/09/1995 per "l'esecuzione di lavori di adattamento dei locali esistenti alle esigenze produttive e lavorative".
3)Autorizzazione all'abitabilità usabilità del 01/04/1996.

In merito alle opere edificate sulla particella 212 ed in parte sulla particella 206 (sul lato ovest del laboratorio), si rileva la presenza di due depositi realizzati con blocchetti di calcestruzzo su basamento in cemento e di un'ampia tettoia costituita da orditura in ferro e superiori lamiere di copertura tra il laboratorio e detti manufatti. Trattasi di opera completamente abusiva non sanabile che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario. Lo scrivente ritiene che non debba essere eseguita la regolarizzazione catastale (Tipo mappale a Catasto dei Terreni) e dichiarazione di fabbricato urbano a Catasto Fabbricati in quanto opera destinata alla demolizione, totalmente abusiva e non sanabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito al laboratorio si rileva:
1)Parziali difformità nel posizionamento di taluni divisori interni
2)Parziali difformità nel numero e posizionamento aperture in facciata
3)Realizzazione di soppalco in ferro in parziale difformità.
Le parziali difformità dovranno essere oggetto di un titolo edilizio in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 art. 36-bis da parte dell'aggiudicatario che comporterà il pagamento di una oblazione calcolata in € 5.164,00 ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b). Lo scrivente ritiene in via puramente orientativa che il costo complessivo della pratica edilizia in sanatoria comprensivo delle opere professionali, diritti di segreteria comunali, variazioni catastali ed imposte non superi i 10.000,00€.

In merito alle opere edificate sulla particella 212 ed in parte sulla particella 206 si rileva la presenza di due depositi realizzati con blocchetti di calcestruzzo su basamento in cemento e di un'ampia tettoia costituita da orditura in ferro e superiori lamiere di copertura tra il laboratorio e detti manufatti. A seguito di apposita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

richiesta presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono stati rinvenuti titoli edilizi riconducibili a detti manufatti. Trattasi di corpi estranei completamente abusivi non sanabili. L'unica opzione possibile risulterà la rimozione della tettoia e dei due depositi in blocchetti di cemento da parte di ditta specializzata con recupero del materiale ferroso e smaltimento presso recettore autorizzato delle macerie. Lo scrivente ritiene che il costo orientativo dell'intervento sia valutabile in circa 10000,00 €

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 31, PIANO T1

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

Il fabbricato originario risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967. Successivamente risultano rilasciati i seguenti atti amministrativi:
1)Concessione Edilizia n.07/2002 del 18/03/2002

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il fascicolo della pratica edilizia depositato in Comune non contiene il documento finale cioè la concessione edilizia. Lo scrivente ritiene che tale documento sia stato semplicemente smarrito. I disegni di progetto allegati alla pratica risultano conformi allo stato di fatto. In ogni caso non potendo dare certezza che la concessione sia stata effettivamente rilasciata, questo CTU non è in grado di attestare la regolarità edilizia.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 29, PIANO T1

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

Non sono state reperite pratiche edilizie presso il Comune di Castellinaldo d'Alba

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è possibile dichiarare la corrispondenza urbanistica in quanto non risulta depositato alcun titolo edilizio. La legittimità urbanistica è data dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale depositata il 28/10/2011 prot. CN 0428544.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLINALDO D'ALBA (CN) - VIA REGINA MARGHERITA 33, PIANO S1-T-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

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

Non risulta sia depositato, presso il Comune di Castellinaldo d'Alba, alcun titolo edilizio inerente la costruzione del fabbricato o altre opere successive. La costruzione risale ad epoca anteriore al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è possibile dichiarare la corrispondenza urbanistica in quanto non risulta depositato alcun titolo edilizio. La legittimità urbanistica è data dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale depositata il 02/11/1993 prot. 6152.

BENE N° 5 - TERRENO A BOSCO PART.197

Trattasi di terreno agricolo in cui non è presente alcun fabbricato. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il terreno agricolo non presenta parti edificate o manufatti.

BENE N° 6 - TERRENO A VIGNETO PART.211

Trattasi di terreno agricolo in cui non è presente alcun fabbricato. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il terreno agricolo non presenta parti edificate o manufatti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Nel caso specifico **saranno formati DUE LOTTI**. Il primo lotto comprende tutti i fabbricati individuati nella mappa del Catasto Terreni al foglio 4 particelle 206 e 213, l'area pertinenziale particella 212 ed il terreno a bosco particella 197 . Il secondo lotto è formato dal vigneto particella 211 già dato in locazione agraria a terzi e che potrebbe essere facilmente aggiudicato in esperimento di vendita. Lo scrivente ha ritenuto bene raggruppare i fabbricati ad uso laboratorio artigianale e ad uso abitativo in un solo lotto in quanto il cortile comune tra i fabbricati ha dimensioni limitate e risulterebbe difficile la coesistenza tra differenti proprietà.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T

  Laboratorio artigianale (part.206 sub.4) ad un piano fuori terra con accesso pedonale e carraio dal cortile comune composto da tre vani principali tra loro collegati, un magazzino, un bagno con antibagno per i lavoratori e vano tecnico sul tetto piano. Superficie utile:390,50 mq circa. Superficie lorda mq.434 circa. **Porzione di terreno agricolo** (part.212) a lato del fabbricato attualmente occupata da porticato in aderenza al laboratorio e due piccoli fabbricati in muratura.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 206, Sub. 4, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 206, Qualità Ente Urbano - Fg. 4, Part. 212, Qualità Prato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 283.517,00
  Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, è quello del valore medio di mercato ricercando scegliendo ed equiparando beni con le stesse caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e temporali presenti sul mercato immobiliare nella stessa zona di interesse, per esempio prendendo a riferimento i più famosi siti del settore quali Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it in cui operano professionisti del settore, il tutto commisurato ai valori riferiti a mq. Lo scrivente ha inoltre valutato i dati della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2024 della Agenzia delle Entrate semestre 2 della fascia centrale / centro urbano codice zona B1.
  L'interrogazione al sito porta al valore di mercato massimo di €/mq 465,00 per capannoni tipici.
  Tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato lo scrivente stima il valore unitario di mercato in € 650,00/mq.

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 31, piano T1

  Porzione di fabbricato artigianale (part.213 sub.3) a pianta rettangolare libero da tre lati, a due piani fuori terra composto da laboratorio artigianale al piano terreno di sup.utile mq. 47,00 circa dotato di accesso pedonale e carraio e locale deposito (ex fienile) al piano primo di superficie utile mq. 47,00 circa non accessibile da scala interna (raggiungibile dall'esterno con scala a pioli).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 213, Sub. 3, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 213, Qualità Ente urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 46.215,00
  Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, è quello del valore medio di mercato ricercando scegliendo ed equiparando beni con le stesse caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e temporali presenti sul mercato immobiliare nella stessa zona di interesse. Lo scrivente ha inoltre valutato i dati della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2024 della Agenzia delle Entrate semestre 2 della fascia centrale / centro urbano codice zona B1.
  L'interrogazione al sito porta al valore di mercato massimo di €/mq 465,00 per capannoni tipici.
  Tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato lo scrivente stima il valore unitario di mercato in € 650,00/mq.

- **Bene N° 3** - **Fabbricato di civile abitazione** ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T1

  Fabbricato civile (part. 206 sub.5) libero da due lati a due piani fuori terra da ristrutturare con accesso da cortile comune composto da cucina e due camere al piano terreno e da tre camere, ripostiglio, corridoio, bagno e balcone al piano primo raggiungibile da scala interna.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 206, Sub. 5, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 62.250,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

- **Bene N° 4** - **Fabbricato di civile abitazione** ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33, piano S1-T-1
  Fabbricato civile da ristrutturare (part.213 sub.2) libero da tre lati avente accesso da cortile comune e composto da cantina e locale tecnico al piano interrato, cucina, camera, disimpegno e bagno al piano terreno, due camere e ripostiglio al piano primo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 213, Sub. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 65.583,00

- **Bene N° 5** - **Terreno agricolo** ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita
  Appezzamento di terreno agricolo (part.197) di superficie mq.897 su versante di media pendenza attualmente a bosco misto. L'accesso al terreno avviene dal cortile particella 213.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 197, Qualità Prato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.242,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T	436,18 mq	650,00 €/mq	€ 283.517,00	100,00%	€ 283.517,00
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 31, piano T1	71,10 mq	650,00 €/mq	€ 46.215,00	100,00%	€ 46.215,00
Bene N° 3 - Fabbricato civile Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T1	128,00 mq	500,00 €/mq	€ 62.250,00	100,00%	€ 62.250,00
Bene N° 4 - Fabbricato civile Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33, piano S1-T-1	145,74 mq	450,00 €/mq	€ 65.583,00	100,00%	€ 65.583,00
Bene N° 5 - Terreno Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33	897,00 mq	250,00 €/mq	€ 2.242,50	100,00%	€ 2.242,50
				Valore di stima:	€ 459.807,50

Valore di stima: € 459.807,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	10.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rimozione tettoia e manufatti sul mappale 212	10.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 393.826,75**

Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, è quello del valore medio di mercato ricercando scegliendo ed equiparando beni con le stesse caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e temporali presenti sul mercato immobiliare nella stessa zona di interesse e mediante ricerca dei Valori OMI indicati dalla Agenzia delle Entrate.

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita
  Terreno agricolo (particella 211) coltivato a Vigneto di superficie 330 mq individuato nella mappa del Catasto Terreni al foglio 4 particella 211.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 211, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 4.125,00
  Ai fini della stima è stata consultata la mappa dei vigneti del Consorzio vini del Roero (consorziodelroero.it) dalla quale risulta che la posizione della particella 211 non rientra nei confini della DOCG e nemmeno parte di Menzioni Geografiche Aggiuntive.
  Sono stati presi in considerazione i Valori Agricoli Medi - Annualità 2024 della Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo che indicano per la Regione Agraria n.10 un valore di € 51.284,00 per ettaro.
  Nello specifico, tenendo conto della superficie, della esposizione del vigneto, localizzazione ed altri fattori, lo scrivente ritiene che il valore possa assestarsi tra i 10,00 e 15,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita	330,00 mq	12,50 €/mq	€ 4.125,00	100,00%	€ 4.125,00
				Valore di stima:	€ 4.125,00

Valore di stima: € 4.125,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Valore finale di stima: **€ 3.918,75**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il pignoramento è esteso ai B.C.N.C. individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Castellinaldo d'Alba al Fg. 4 – Part. 206 sub 1 nonché al Fg. 4 – Part. 213 sub 1.

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.

Alba, li 30/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Delfinetti Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza Notaio ********** del 08/05/2007
- ✓ N° 2 Atto di provenienza Notaio ********** del 09/05/2007
- ✓ N° 3 Atto di provenienza Notaio ********** del 13/06/1995
- ✓ N° 4 Nota di trascrizione Denuncia di Successione del 24/03/2004
- ✓ N° 5 Ispezione ipotecaria del 07/03/2026
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Concessione 662/1995
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Pratica Edilizia n. 07/2002
- ✓ N° 9 Estratti di mappa
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1 e 2
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali
- ✓ N° 12 Altri allegati - Tavola planimetrica n.1
- ✓ N° 13 Altri allegati - Tavola planimetrica n.2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Tavola planimetrica n.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

- ✓ N° 15 Certificato di agibilità / abitabilità - Usabilità laboratorio
- ✓ N° 16 Altri allegati - Interrogazione Affitti agrari
- ✓ N° 17 Altri allegati - Estratto Atto Matrimonio **********
- ✓ N° 18 Altri allegati - Estratto Atto Matrimonio **********

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T
  Laboratorio artigianale (part.206 sub.4) ad un piano fuori terra con accesso pedonale e carraio dal cortile comune composto da tre vani principali tra loro collegati, un magazzino, un bagno con antibagno per i lavoratori e vano tecnico sul tetto piano. Superficie utile:390,50 mq circa. Superficie lorda mq.434 circa. Porzione di terreno agricolo (part.212) a lato del fabbricato attualmente occupata da porticato in aderenza al laboratorio e due piccoli fabbricati in muratura.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 206, Sub. 4, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 206, Qualità Ente Urbano - Fg. 4, Part. 212, Qualità Prato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Area sita in nucleo frazionale rurale di cui alle Norme tecniche di Attuazione capo 9° , classe II, zona soggetta a vincolo idrogeologico. Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 24/05/2025 allegato alla perizia.

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 31, piano T1
  Porzione di fabbricato (part.213 sub.3) a pianta rettangolare libero da tre lati, a due piani fuori terra composto da laboratorio artigianale al piano terreno di sup. utile mq. 47,00 circa dotato di accesso pedonale e carraio e locale deposito (ex fienile) al piano primo di superficie utile mq. 47,00 circa non accessibile da scala interna (raggiungibile dall'esterno con scala a pioli).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 213, Sub. 3, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 213, Qualità Ente urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Area sita in nucleo frazionale rurale di cui alle Norme tecniche di Attuazione capo 9° , classe II, zona soggetta a vincolo idrogeologico. Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 24/05/2025 allegato alla perizia.

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T1
  Fabbricato civile (part. 206 sub.5) libero da due lati a due piani fuori terra da ristrutturare con accesso da cortile comune composto da cucina e due camere al piano terreno e da tre camere, ripostiglio, corridoio, bagno e balcone al piano primo raggiungibile da scala interna.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 206, Sub. 5, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Area sita in nucleo frazionale rurale di cui alle Norme tecniche di Attuazione capo 9° , classe II, zona soggetta a vincolo idrogeologico. Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 24/05/2025 allegato alla perizia.

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33, piano S1-T-1
  Fabbricato civile da ristrutturare (part.213 sub.2) libero da tre lati avente accesso da cortile comune e composto da cantina e locale tecnico al piano interrato, cucina, camera, disimpegno e bagno al piano terreno, due camere e ripostiglio al piano primo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 213, Sub. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Area sita in nucleo frazionale rurale di cui alle Norme tecniche di Attuazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

capo 9° , classe II, zona soggetta a vincolo idrogeologico. Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 24/05/2025 allegato alla perizia.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33
  Appezzamento di terreno agricolo (part.197) di superficie mq.897 su versante di media pendenza attualmente a bosco misto. L'accesso al terreno avviene dal cortile particella 213.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 197, Qualità Prato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La particella 197 risulta urbanisticamente classificata come "Area sita in nucleo frazionale rurale e zona boscata, parte classe IIIA1 e parte classe II, zona soggetta a vincolo idrogeologico

Prezzo base d'asta: **€ 393.826,75**

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita
  Terreno agricolo (particella 211) coltivato a Vigneto di superficie 330 mq individuato nella mappa del Catasto Terreni al foglio 4 particella 211.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 211, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La particella 211 è individuabile, nella mappa del PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 49-7287 in data 07/10/2002 e pubblicata sul B.U.R. in data 17/10/2002, in zona agricola protetta, classe II, zona soggetta a vincolo idrogeologico. Si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica datato 24/05/2025 allegato alla perizia.

Prezzo base d'asta: **€ 3.918,75**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 393.826,75

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 206, Sub. 4, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 206, Qualità Ente Urbano - Fg. 4, Part. 212, Qualità Prato	**Superficie**	436,18 mq
Stato conservativo:	Laboratorio censito al fg.4 particella 206 subalterno 4: la porzione di edificio è mantenuta in buon stato conservativo. Non sono state rilevate infiltrazioni, crepe o altri elementi di insalubrità. I locali sono attualmente utilizzati quale laboratorio per produzione e confezionamento pasticceria. Tutti i vani sono pavimentati, tinteggiati e dotati di impianti a norma di legge.		
Descrizione:	Laboratorio artigianale (part.206 sub.4) ad un piano fuori terra con accesso pedonale e carraio dal cortile comune composto da tre vani principali tra loro collegati, un magazzino, un bagno con antibagno per i lavoratori e vano tecnico sul tetto piano. Superficie utile:390,50 mq circa. Superficie lorda mq.434 circa. Porzione di terreno agricolo (part.212) a lato del fabbricato attualmente occupata da porticato in aderenza al laboratorio e due piccoli fabbricati in muratura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 31, piano T1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 213, Sub. 3, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 213, Qualità Ente urbano	**Superficie**	71,10 mq
Stato conservativo:	La porzione di fabbricato è stata ristrutturata nel 2002 a seguito dei lavori autorizzati con pratica edilizia n.07/2002 del 18/03/2002 che hanno riguardato la demolizione del divisorio interno al piano terreno, la demolizione e ricostruzione del solaio tra piano terreno e primo con traslazione in quota in modo da ottenere altezza interna di cm.375, il rifacimento dell'orditura principale e secondaria del tetto, il rifacimento della pavimentazione al piano terreno, la sostituzione dei serramenti esterni, il rifacimento degli impianti tecnologici. LA porzione di fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato (part.213 sub.3) a pianta rettangolare libero da tre lati, a due piani fuori terra composto da laboratorio artigianale al piano terreno di sup.utile mq. 47,00 circa dotato di accesso pedonale e carraio e locale deposito (ex fienile) al piano primo di superficie utile mq. 47,00 circa non accessibile da scala interna (raggiungibile dall'esterno con scala a pioli).		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 29, piano T1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 206, Sub. 5, Categoria A4	**Superficie**	128,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, costruito in data anteriore al 01/09/1967 pur in discreto stato conservativo, risulta completamente da ristrutturare		
Descrizione:	Fabbricato civile (part. 206 sub.5) libero da due lati a due piani fuori terra da ristrutturare con accesso da cortile comune composto da cucina e due camere al piano terreno e da tre camere, ripostiglio, corridoio, bagno e balcone al piano primo raggiungibile da scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 213, Sub. 2, Categoria A4	**Superficie**	145,74 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, costruito in data anteriore al 01/09/1967 pur in discreto stato conservativo, risulta completamente da ristrutturare		
Descrizione:	Fabbricato civile da ristrutturare (part.213 sub.2) libero da tre lati avente accesso da cortile comune e composto da cantina e locale tecnico al piano interrato, cucina, camera, disimpegno e bagno al piano terreno, due camere e ripostiglio al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita 33		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 197, Qualità Prato	**Superficie**	897,00 mq
Descrizione:	Appezzamento di terreno agricolo (part.197) di superficie mq.897 su versante di media pendenza attualmente a bosco misto. L'accesso al terreno avviene dal cortile particella 213.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.918,75

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Castellinaldo d'Alba (CN) - Via Regina Margherita		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 211, Qualità Vigneto	**Superficie**	330,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo (particella 211) coltivato a Vigneto di superficie 330 mq individuato nella mappa del Catasto Terreni al foglio 4 particella 211.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Alba il 18/12/2023
  Reg. gen. 10089 - Reg. part. 7944
  A favore di **********
  Contro **********

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
  Iscritto a Alba il 14/05/2007
  Reg. gen. 4525 - Reg. part. 890
  Importo: € **********
  A favore di **********
  Contro **********
- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 art.77 comma 1 DPR 602/73
  Iscritto a Alba il 23/08/2010
  Reg. gen. 6800 - Reg. part. 1227
  Importo: € ********
  A favore di **********
  Contro **********
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo del 03/04/2015
  Iscritto a Alba il 07/04/2015
  Reg. gen. 2668 - Reg. part. 335
  Importo: € **********
  A favore di **********
  Contro **********

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO DELFINETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5327ec173a27ad9fec1ce2a26e05311