TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 197/2024

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:
S.r.l.
Avv. Lucio Ghia

Contro

DEBITORE ESECUTATO:
[redacted]
Avv. Marco Bogetti

G.E.: dott.ssa Laura Brizzi
PERITO ESTIMATORE.: dott. Arch. Cristina Baldi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

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

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Cristina Baldi, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Giuseppe Amoroso, in data 20/06/2025 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe e in data 30 giugno 2025 prestava giuramento di rito.

Di seguito, il sottoscritto PERITO ESTIMATORE si appresta a redigere la propria relazione di stima sulla base dei disposti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. di seguito richiamanti:

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173-bis, co. 1, n. 3, disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della

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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

10. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

11. chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;12. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, co. 376, 377 e 378, della Legge n. 178/2020 (c.d. Legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

12. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, co. 376, 377 e 378, della Legge n. 178/2020 (c.d. Legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

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

CONSULENZA TECNICA DEL PERITO ESTIMATORE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

PRIMO ACCESSO E SOPRALLUOGO

Il sottoscritto PERITO ESTIMATORE ha provveduto a contattare il custode giudiziario per organizzare il primo accesso agli immobili. Previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata A.R., ha notificato al debitore l'incarico ricevuto, invitandolo a consentire l'ispezione dei beni.

L'accesso si è tenuto in data 07/10/2025 alla presenza:

- del dott. Mirco Lombardo, quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG);
- del sig. [redacted] (debitore esecutato);
- del sig. [redacted] (figlio dell'esecutato).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è sito nel Comune di Alba (CN), Frazione Piana Biglini, ed è interamente di proprietà del debitore esecutato sig. [redacted].

I beni staggiati, pignorati per la quota del 100% (intera proprietà), risultano così censiti:

Beni censiti al Catasto Terreni (CT)

- Comune di Alba (CN) – Foglio 8, particella 60
  - Qualità: Vigneto
  - Classe: 3
  - Superficie: 2.872 mq

Beni censiti al Catasto Fabbricati (CF) - corso unità d'Italia n. 75

- Comune di Alba (CN) – Foglio 10, particella 529, subalterno 1
  - Categoria: F/1 (Area urbana)
  - Consistenza: 289 mq

I dati catastali rilevati risultano corretti, a eccezione della coltura indicata per la particella 60 del Foglio 8. All'attualità il terreno è censito come "vigneto", ma in sede di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato l'effettiva presenza di piante di ciliegio

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141 353763 - Partita IVA 01350740057 – e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

selvatico in luogo delle viti, configurando uno stato di fatto difforme dall'intestazione catastale in merito alla coltura.

LA 529 (SUB. 1) - CATEGORIA F/1

La categoria catastale F/1 attribuisce al mappale la natura di "Area Urbana". Tale classificazione identifica porzioni di terreno urbanizzato non edificate (quali cortili, spazi di risulta o pertinenze scoperte) prive di una propria planimetria catastale poiché individuate unicamente all'interno dell'Elaborato Planimetrico d'insieme. Tali superfici sono per legge esenti da rendita catastale autonoma, pur essendo considerate aree edificabili ai fini del calcolo IMU.

Nel caso di specie, La particella 529 (subalterno 1) costituisce materialmente la porzione di proseguimento di Strada Prati, posta in posizione antistante rispetto al compendio immobiliare di proprietà dell'esecutato (già gravato da una separata procedura esecutiva).

A seguito delle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alba, è emerso che tale tratto stradale non rientra nei registri della viabilità pubblica comunale; la consistenza in esame è pertanto da qualificarsi a tutti gli effetti come porzione di strada privata o consortile.



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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141 353763 – Partita IVA 01350740057 – e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

CONTESTO TERRITORIALE E LOCALIZZAZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in prossimità della Frazione Piana Biglini, a ovest del nucleo urbano consolidato del Comune di Alba (CN).

La città di Alba, storico ed economico centro di riferimento del territorio delle Langhe, sorge in un contesto pianeggiante e collinare a forte vocazione agricola, industriale e turistica, rinomato a livello internazionale per le sue produzioni vitivinicole ed enogastronomiche. Il compendio risulta ben collegato alle principali arterie di comunicazione stradale della zona.



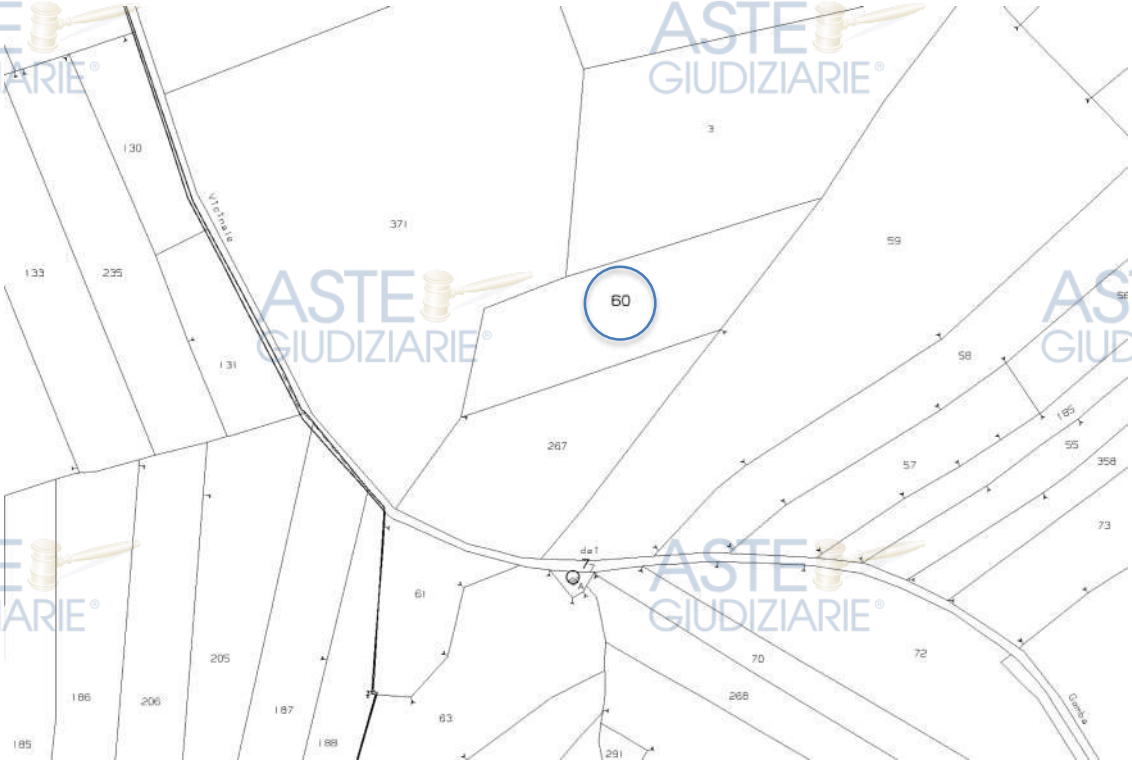
foglio 8, particella 60


foglio 10, particella 529, sub. 1

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141 353763 - Partita IVA 01350740057 – e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307



Comune di Alba (CN) – Foglio 8, particella 60
Confini: particelle 3, 59, 267 e 371 del medesimo Foglio 8.



Comune di Alba (CN) – Foglio 10, particella 529, subalterno 1
Confini: particelle 25, 24, 384, 473 e 531 del medesimo Foglio 10.

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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

2. PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, la piena proprietà (quota pari a 100%) dei beni staggiati risulta intestata al debitore esecutato sig. [redacted]

I proprietari del compendio immobiliare nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sono stati:

del Terreno censito al Catasto Terreni – Foglio 8, particella 60

- **Dal 11/05/2006 a oggi**: **sig.** [redacted], a seguito di atto tra vivi di risoluzione per mutuo consenso di donazione in data 19/04/2006 (Rep. n. 72753/9137), a rogito del Notaio Fabrizio Donotti in Alba, trascritto il 11/05/2006 ai nn. 4226/2962, a favore di [redacted] e contro .
- **Dal 06/05/1997 al 11/05/2006**: **sig.** (C.F.), in forza di atto di donazione del 12/04/1997 (Rep. n. 127053), a rogito del Notaio Vincenzo Toppino, trascritto il 06/05/1997 ai nn. 3206/2443, contro . [redacted]

Pertanto, il primo atto tra vivi anteriore al ventennio, dalla data del pignoramento, è il citato atto di donazione del 12/04/1997.

dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 529, sub. 1

- **Dal 19/06/1970 a oggi**: **sig.** [redacted] a seguito di atto di compravendita del 21/05/1970, a rogito del Notaio Renato, trascritto il 19/06/1970 ai nn. 2829/1499, contro il sig. (nato ad Alba il).

Pertanto, il primo atto tra vivi anteriore al ventennio, dalla data del pignoramento, è il suddetto atto di compravendita del 21/05/1970.

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141 353763 - Partita IVA 01350740057 – e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

3. DESCRIVA I BENI PIGNORATI ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

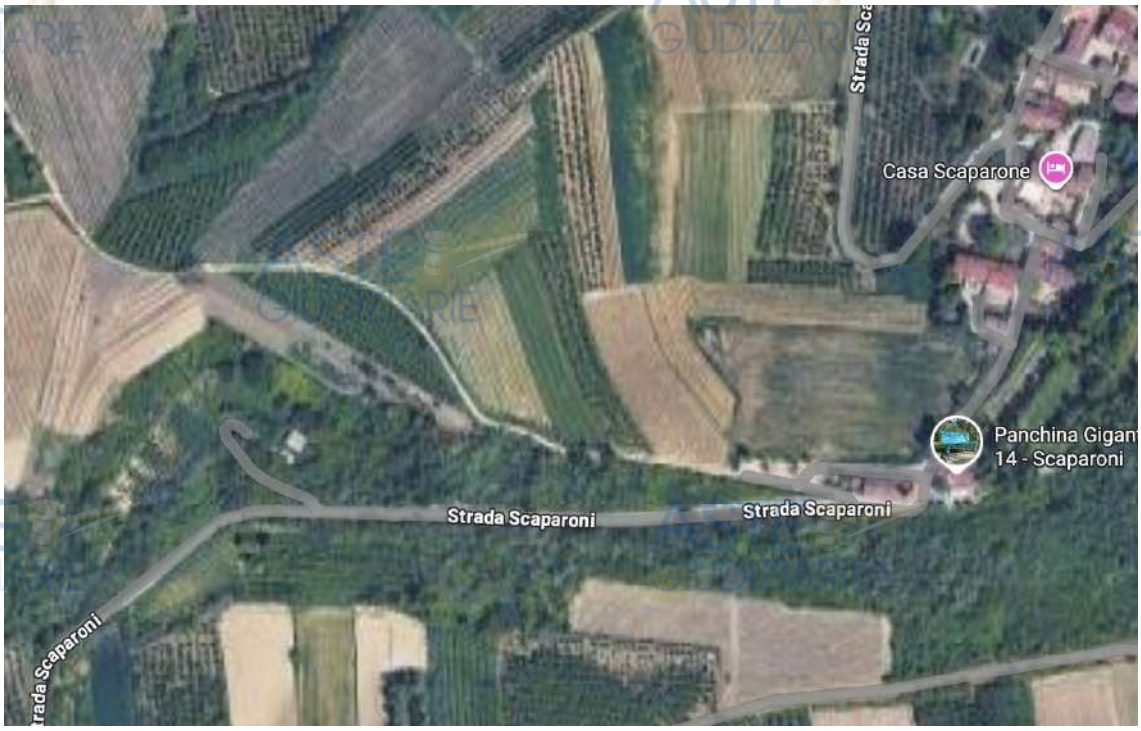
Il terreno censito a C.T. al Foglio 8, Particella n. ° 60, si raggiunge percorrendo dalla Frazione Biglini la Strada Scapparoni sino in prossimità della "Panchina Gigante 14 Scapparoni" dove si deve imboccare la strada vicinale che si dipana sul crinale della collina dopo la chiesa di San Rocco.



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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141 353763 - Partita IVA 01350740057 – e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307



Sul terreno in esame sono stati piantati alberi di Ciliegia Selvatica che hanno circa 8-10 anni e che sono pregiati per la qualità del legno che se ne ricava, ma ancora troppo piccoli per essere tagliati.



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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307



L'immobile censito a C.F. foglio 10, particella 529, sub. 1 costituisce una porzione del proseguimento di strada dei Prati di fronte al n. 74/D ed è stato frazionato dal mappale 384 quando è stata realizzata la strada per l'accesso ai fabbricati della zona. Tale strada è privata o consortile per cui l'immobile in esame è privo di reddito e ha valore commerciale ridotto o nullo.



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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307



4. STATO OCCUPATIVO

Sulla base di quanto accertato dal custode circa lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173-bis, n. 3, disp. att. c.p.c., il sottoscritto Perito Estimatore riferisce che il terreno agricolo di cui al foglio 8, particella 60, risulta libero da contratti di godimento. Analogamente, la porzione di strada privata di cui al foglio 10, particella 529, sub 1, per sua stessa natura, risulta libera da vincoli contrattuali.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto Perito Estimatore ha verificato l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

5.1) Formalità, vincoli e oneri che restano a carico dell'acquirente

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

Non sono state reperite domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche.

Non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, diritti di usufrutto, uso, abitazione) e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 529, subalterno 1, è gravato da servitù di passaggio, in quanto costituisce una porzione di strada privata (proseguimento di strada dei Prati). Tale configurazione deriva dal frazionamento eseguito all'epoca della realizzazione della via di accesso ai nuovi fabbricati all'epoca autorizzati.

Poiché la predetta strada non è mai stata ceduta al Comune di Alba, la sua manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a carico dei proprietari dei vari mappali che la compongono. Questi ultimi devono pertanto farsi carico delle opere di ripristino del manto, dello sgombero neve, dello sfalcio delle erbe infestanti a bordo strada e di ogni altro intervento necessario a garantirne la costante transitabilità.

Il sottoscritto Perito Estimatore evidenzia che non è possibile definire né quantificare preventivamente l'entità dei costi relativi alla futura gestione e manutenzione di tale quota stradale.

5.2) Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o non opponibili

L'elenco sintetico delle formalità è il seguente:

- **TRASCRIZIONE NN. 9177/7277 del 11/12/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/11/2024 Numero di repertorio 4989 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI

Tale vincolo sarà cancellato a cura della procedura, con oneri a carico della stessa.

5.3) Oneri e spese a carico dell'acquirente

L'aggiudicatario dovrà sostenere, oltre al prezzo di aggiudicazione, le seguenti spese:

- Le spese di trasferimento della proprietà.
- L'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali.
- L'IVA (se applicabile).

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141 353763 - Partita IVA 01350740057 – e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

Non si riscontra la presenza di oneri condominiali, risultando tutti i beni immobili in capo all'esecutato.

Restano tuttavia a carico della proprietà le quote dei costi per le opere di manutenzione ordinaria, per lo sgombero della neve, per lo sfalcio della vegetazione infestante a bordo strada e per ogni altro intervento necessario a garantire la costante transitabilità della via privata insistente sul mappale al Foglio 10, particella 529, subalterno 1.

Il sottoscritto Perito Estimatore evidenzia che non è possibile definire né quantificare preventivamente l'entità dei costi relativi alla futura gestione e manutenzione di tale quota stradale.

Le spese stimate per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) a carico della procedura sono quantificabili come segue:

- Tributi fissi (Conservatoria RR.II.)**:** € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, per un totale di € 294,00 per ogni singola formalità;
- Competenze professionali: l'assistenza tecnica per la redazione e il deposito delle domande di annotazione di cancellazione è stimabile tra € 100,00 ed € 250,00 + IVA, oltre al rimborso delle spese vive;
- Oneri accessori: eventuali costi per il rilascio delle copie autentiche del decreto di trasferimento, del certificato di mancato reclamo o di ulteriori attestazioni necessarie.

Il sottoscritto Perito Estimatore ha verificato presso il Settore Urbanistica del Comune di Alba che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata. Pertanto, non sussistono vincoli o limitazioni al prezzo di successiva alienazione del bene.

6. SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Data la natura dei beni pignorati il caso non sussiste.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il terreno agricolo censito al Foglio 8, particella 60, risulta libero da costruzioni.

La porzione di strada privata identificata al Foglio 10, particella 529, subalterno 1, costituisce invece un'area urbana residuale, derivante dal frazionamento eseguito in occasione della costruzione dei fabbricati circostanti.

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

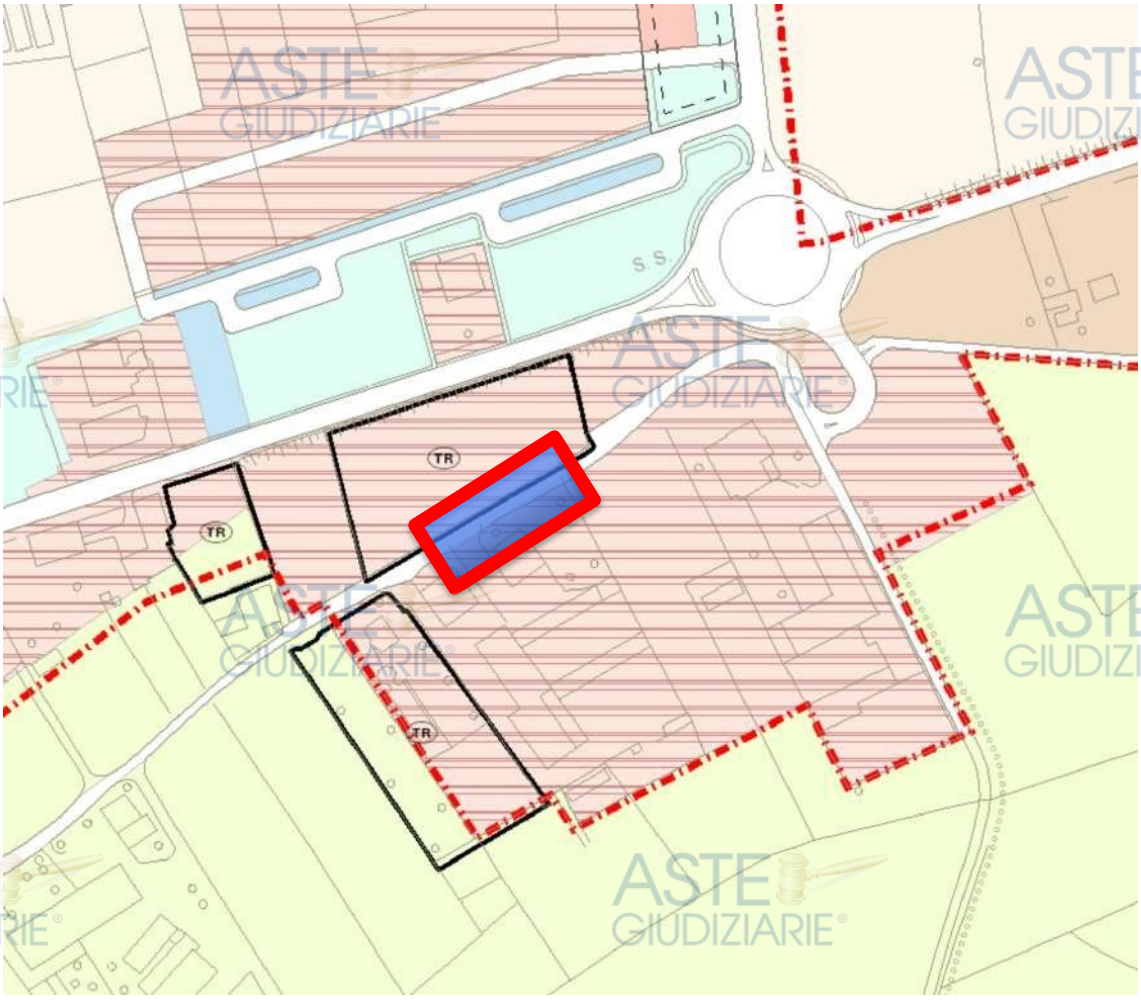
Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

Pertanto, non essendo state realizzate opere edilizie dirette sui mappali specificamente oggetto di pignoramento, non sussistono pratiche urbanistiche ad essi relative.

8. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Poiché sui mappali oggetto di pignoramento non sono mai stati realizzati edifici, non si riscontra la presenza di pratiche o titoli abilitativi ad essi riferibili.
Sotto il profilo urbanistico, i beni staggiati presentano la seguente destinazione secondo il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Alba:

- **Terreno al Foglio 8, particella 60**: ricade all'interno di un'area classificata come **Zona Agricola**;
- **Area urbana al Foglio 10, particella 529, subalterno 1**: è inserita nell'area che lo strumento urbanistico identifica come **"Br10: Zone di Piana Biglini"** di cui di seguito si riporta lo stralcio dell'area in esame.



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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

9. VALORE DI MERCATO DEI BENI

Per quanto riguarda il terreno agricolo (foglio 8, particella 60), la ricerca del valore venale è stata effettuata con il "*il procedimento sintetico-comparativo* ".

Il procedimento sintetico di stima si risolve nella formazione della scala dei dati storici noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel "gradino" della scala che presenta con il bene maggiori analogie, allo scopo di determinare il valore incognito. Di queste due operazioni successive, la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è atto di sintesi dell'estimatore che valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sul valore dei fondi può compiere la comparazione con beni simili ed analoghi i cui prezzi sono noti. In conclusione, la valutazione è effettuata sulla base dei prezzi di mercato debitamente aggiornati ed elaborati in relazione alle caratteristiche differenziali degli immobili presi a confronto. Sono state prese come caratteristiche intrinseche:

1. fertilità dei terreni, derivante non soltanto dalla natura geologica del terreno, ma anche quella che deriva dall'altitudine e dalla esposizione;
2. giacitura, come componente atta a formare la fertilità del terreno e legata alla possibilità d'impegno delle macchine agricole;
3. ampiezza, disposizione e forma, legate alla più o meno economica ripartizione delle spese generali;
4. capitali stabilmente investiti, nella sistemazione del terreno, nella creazione di strade di accesso, ecc.;
5. viabilità poderale, intesa come razionale tessuto viario che consenta, senza spreco di area, lo spostamento di uomini prezzi e prodotti;
6. servitù passive di passaggio, che rappresentano aspetti negativi nella valutazione dei fondi, insieme ad eventuali servitù di elettrodotto ed acquedotto che possono influire negativamente sull'appetibilità dei fondi;
7. facilità o meno di approvvigionamento di acqua ad uso irriguo;
8. vicinanza ai centri ed alle vie di comunicazione;
9. vicinanza ai corsi d'acqua;
10. posizione intesa come panoramicità;
11. salubrità, che interviene poco nella quantità del reddito ritraibile, ma che rende più appetibili determinate località, elevandone il valore;
12. suscettività ai danni, come grandine, gelo, inondazioni, frane, ecc.

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

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

Nella valutazione del fondo si è tenuto conto delle caratteristiche che influiscono direttamente sul beneficio fondiario e quindi sul reddito ritraibile dalla conduzione dei fondi, come per esempio la fertilità del suolo, la presenza di colture di maggiore o minore pregio, l'accessibilità, ecc.; si terrà altresì conto delle caratteristiche che non hanno nessuna influenza sul reddito, come la panoramicità, le servitù passive, la salubrità della zona, ecc., ma che incidono sull'appetibilità commerciale del fondo. Dalle indagini effettuate direttamente nella zona dove sono ubicati i terreni in esame e sulla base dei valori agricoli medi della Provincia di Cuneo determinati dalla Commissione Provinciale dell'Ufficio del Territorio di Cuneo per la regione agraria n.°11 "*Colline della bassa Langa di Alba*" riferite all'anno 2025 e validi per l'anno 2026, lo Scrivente Perito, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni coltivati a bosco ha individuato i seguenti valori agricoli medi:

Frutteto:	4,0870 €/mq
Bosco alto fusto:	0,9051 €/mq
Noccioleto:	4,4000 €/ mq

La giacitura quasi completamente in piano dei terreni, la comoda accessibilità, la fertilità rendono il terreno appetibile dal punto di vista commerciale anche per la presenza di coltivazioni di pregio (ciliegie selvatiche) e determina un valore medio pari a **4,000 €/mq.**

il valore commerciale del terreno censito a C.T. al F. 8, particella 60, in riferimento alla sua superficie catastale di 2.872 mq è, pertanto, pari a:

mq. 2.872 x 4,00 €/mq = € 11.488 €

in c.t. € 11.500,00

diconsi euro undicimilacinquecento/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: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

Arrivo: AOO A1000A, N. Prot. 00003230 del 21/01/2026

Copia del documento con apposizione del numero di protocollo

PROVINCIA di CUNEO

Medaglia d'oro al Valore Civile

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI CUNEO
(D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 41 e ss.mm.ii.)

Sede: PROVINCIA DI CUNEO
C.so Nizza, n. 21 - 12100 CUNEO

Valori agricoli medi dei terreni, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cuneo, determinati a norma del D.P.R. n. 327 del 08/06/2001 e succ. D.L.gs n. 302 del 27/12/2002 (T.U. Espropri - Art. 41 comma 4).

Valori riferiti all'anno 2025 **Valori validi per l'anno 2026**

Tabella redatta dalla Segreteria della Commissione Provinciale Espropri di Cuneo, su mandato espresso del Presidente delegato e sulla base dei valori risultanti dal Verbale n. 2 in data 19/12/2025

Cuneo, lì 19/12/2025

IL SEGRETARIO
F.to OLIVERO Nazzarena

IL PRESIDENTE DELEGATO
F.to DANNA Pietro

Arrivo: AOO A1000A, N. Prot. 00003230 del 21/01/2026

PROVINCIA DI CUNEO

Elenco delle Regioni Agrarie e dei Comuni di esse facenti parte.

Regione Agraria N.1 **Alta Valle Po e Val Varaita** Bellino, Brossasco, Casteldelfino, Crissolo, Frassino, Isasca, Melle, Oncino, Ostana, Paesana, Pontechianale, Rossana, Sampeyre, Sanfront, "Valmala di Busca", Venasca.	**Regione Agraria N.2** **Alte Valli Maira e Grana** Acceglio, Canosio, Castelmagno, Celle di Macra, Elva, Macra, Marmora, Pradleves, Prazzo, Stroppo.	**Regione Agraria N.3** **Montagna delle Medie Valli Maira e Grana** Cartignano, Dronero, Monterale di Cuneo, Monterosso Grana, Roccabruna, San Damiano Macra, Valgrana, Villar San Costanzo.
Regione Agraria N.4 **Alta Valle di Stura di Demonte** Aisone, Argentera, Demonte, Gaiola, Moiola, Pietraporzio, Rittana, Sambuco, Valloriate, Vinadio.	**Regione Agraria N.5** **Alta Valle Gesso** Entracque, Limone Piemonte, Valdieri, Vernante.	**Regione Agraria N.6** **Montagna delle Medie Valli Stura di Demonte e Gesso** Bernezzo, Borgo San Dalmazzo, Boves, Cervasca, Chiusa di Pesio, Peveragno, Roaschia, Robilante, Roccasparvera, Roccavione, Vignolo.
Regione Agraria N.7 **Alto Tanaro** Alto, Briga Alta, Caprauna, Frabosa Soprana, Frabosa Sottana, Lisio, Montaldo Mondovì, Ormea, Pamparato, Roburent, Roccaforte Mondovì, Torre Mondovì, Viola.	**Regione Agraria N.8** **Alta Valle dell'Ellero** Bagnasco, Battifollo, Castelnuovo di Ceva, Garessio, Monasterolo Casotto, Montezemolo, Nucetto, Perlo, Priero, Priola, Scagnello.	**Regione Agraria N.9** **Colline Saluzzesi** Bagnolo Piemonte, Barge, Brondello, Costigliole Saluzzo, Envie, Gambasca, Manta, Martiniana Po, Pagno, Piasco, Rifreddo, Verzuolo.
Regione Agraria N.10 **Colline del Monferrato Cuneese** Baldissero d'Alba, Canale, Castagnito, Castellinaldo, Ceresole d'Alba, Corneliano d'Alba, Govone, Guarene, Magliano Alfieri, Montà, Montaldo Roero, Monteu Roero, Monticello d'Alba, Piobesi d'Alba, Pocapaglia, Priocca, Sanfrè, Santa Vittoria d'Alba, Santo Stefano Roero, Sommariva del Bosco, Sommariva Perno, Vezza d'Alba.	**Regione Agraria N.11** **Colline della Bassa Langa di Alba** Alba, Barbaresco, Barolo, Castiglione Falletto, Castiglione Tinella, Cossano Belbo, Diano d'Alba, Grinzane Cavour, La Morra, Mango, Monchiero, Monforte d'Alba, Montelupo Albese, Neive, Neviglie, Novello, Rocchetta Belbo, Roddi, Rodello, Santo Stefano Belbo, Serralunga d'Alba, Treiso, Trezzo Tinella, Verduno.	**Regione Agraria N.12** **Colline dell'Alta Langa di Alba** Albaretto della Torre, Arguello, Benevello, Bergolo, Borgomale, Bosia, Bossolasco, Castelletto Uzzone,Castino, Cerretto delle Langhe, Cissone, Cortemilia, Cravanzana, Feisoglio, Gorzegno, Lequio Berria, Levice, Niella Belbo, Perletto, Pezzolo Valle Uzzone, Roddino, San Benedetto Belbo, Serravalle Langhe, Sinio, Somano, Torre Bormida.
Regione Agraria N.13 **Colline della Langa Monregalese** Bastia Mondovì, Belvedere Langhe, Bonvicino, Camerana, Castellino Tanaro, Cigliè, Clavesana, Dogliani, Farigliano, Gottasecca, Igliano, Marsaglia, Mombarcaro, Monesiglio, Murazzano, Prunetto, Rocca Cigliè, Sale delle Langhe, Sale San Giovanni, Saliceto.	**Regione Agraria N.14** **Colline di Mondovì** Briaglia, Ceva, Lesegno, Mombasiglio, Monastero di Vasco, Mondovì, Niella Tanaro, Paroldo, Pianfei, Roascio, San Michele Mondovì, Torresina, Vicoforte, Villanova Mondovì.	**Regione Agraria N.15** **Pianura di Saluzzo** Caramagna Piemonte, Cardè, Casalgrasso, Cavallerleone, Cavallermaggiore, Cervere, Faule, Genola, Lagnasco, Marene, Monasterolo di Savigliano, Moretta, Murello, Polonghera, Racconigi, Revello, Ruffia, Saluzzo, Savigliano, Scarnafigi, Torre San Giorgio, Villanova Solaro.
Regione Agraria N.16 **Pianura tra Stura e Tanaro** Benevagienna, Bra, Carrù, Cherasco, Lequio Tanaro, Magliano Alpi, Narzole, Piozzo, Rocca de' Baldi, Salmour, Trinità.	**Regione Agraria N.17** **Pianura di Cuneo** Beinette, Busca, Caraglio, Castelletto Stura, Centallo, Cuneo, Fossano, Margarita, Montanera, Morozzo, Sant'Albano Stura, Tarantasca, Villafalletto, Vottignasco.	

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

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

Arrivo: AOO A1000A, N. Prot. 00003230 del 21/01/2026

TIPI DI COLTURA	Reg. Agraria 9 Valori medi ad Ha.	Reg. Agraria 10 Valori medi ad Ha.	Reg. Agraria 11 Valori medi ad Ha.	g. Agraria 12 ri medi ad Ha.	Reg. Agraria 13 Valori medi ad Ha.	Reg. Agraria 14 Valori medi ad Ha.	Reg. Agraria 15 Valori medi ad Ha.	Reg. Agraria 16 Valori medi ad Ha.	Reg. Agraria 17 Valori medi ad Ha.
Seminativo	€ 14.497,00	€ 15.022,	€ 15.276,00	€ 7.511,00	€ 11.458,00	€ 13.495,00	€ 23.885,00	€ 18.332,00	€ 19.349,00
Seminativo Arborato	€ 16.008,00	€ 16.041,	€ 17.060,00	€ 8.530,00	€ 13.495,00	€ 14.194,00	€ 28.299,00	€ 20.751,00	€ 21.807,00
Seminativo Irriguo	€ 34.412,00	€ 26.289,	€ 33.754,00	€ -	€ 25.080,00	€ 23.422,00	€ 46.634,00	€ 36.918,00	€ 43.769,00
Seminativo Irr. Arborato	€ 36.365,00	€ 27.944,	€ 35.701,00	€ -	€ 26.607,00	€ 25.399,00	€ 48.967,00	€ 38.765,00	€ 45.953,00
Prato	€ 13.865,00	€ 14.004,	€ 14.323,00	€ 8.530,00	€ 8.723,00	€ 11.651,00	€ 23.885,00	€ 15.787,00	€ 16.829,00
Prato Arborato	€ 14.874,00	€ 15.022,	€ 16.359,00	€ 9.485,00	€ 9.675,00	€ 14.449,00	€ 28.299,00	€ 18.078,00	€ 19.096,00
Prato Irriguo	€ 31.576,00	€ 26.289,	€ 33.754,00	€ 17.822,00	€ 25.080,00	€ 23.422,00	€ 47.204,00	€ 39.212,00	€ 46.273,00
Prato Irr. Arborato	€ 36.365,00	€ 27.944,	€ 35.701,00	€ 19.604,00	€ 26.607,00	€ 25.399,00	€ 49.410,00	€ 40.930,00	€ 48.331,00
Pascolo	€ 1.422,00	€ 1.435,	€ 1.435,00	€ 1.435,00	€ 1.435,00	€ 1.435,00	€ 4.141,00	€ 2.185,00	€ 2.288,00
Pascolo Arborato	€ 1.422,00	€ 1.435,	€ 1.435,00	€ 1.435,00	€ 1.435,00	€ 1.435,00	€ 4.821,00	€ 4.120,00	€ 3.338,00
Pascolo Cespugliato	€ 1.422,00	€	€ 1.435,00	€ 1.435,00	€ 1.435,00	€ 1.435,00	€ 2.658,00	€ 1.936,00	€ 2.658,00
Orto	€ 33.868,00	€ 33.209,	€ 35.207,00	€ 25.720,00	€ 27.030,00	€ 35.395,00	€ 51.051,00	€ 47.316,00	€ 47.591,00
Orto Irriguo	€ 42.275,00	€ 42.823,	€ 45.197,00	€ 27.966,00	€ 33.646,00	€ 41.885,00	€ 69.163,00	€ 61.488,00	€ 66.369,00
Vigneto	€ 34.490,00	€ 52.310,	€ 63.360,00	€ 24.659,00	€ 41.574,00	€ 12.611,00	€ 14.709,00	€ 21.474,00	€ 24.475,00
Frutteto	€ 47.529,00	€ 34.836,	€ 40.870,00	€ 34.427,00	€ 34.427,00	€ 34.427,00	€ 62.488,00	€ 43.510,00	€ 59.373,00
Pescheto	€ 47.777,00	€ 34.836,	€ 41.633,00	€ -	€ -	€ -	€ 62.486,00	€ 43.510,00	€ 59.373,00
Castagneto	€ 8.345,00	€ 8.427,	€ 8.054,00	€ 8.241,00	€ 8.114,00	€ 8.114,00	€ 9.024,00	€ 8.928,00	€ 8.901,00
Canneto	€ -	€ 12.173,	€ 11.610,00	€ 11.800,00	€ 11.610,00	€ 11.733,00	€ -	€ 12.985,00	€ -
Bosco Alto Fusto	€ 9.024,00	€ 8.989,	€ 9.051,00	€ 4.933,00	€ 4.306,00	€ 3.934,00	€ 18.294,00	€ 11.925,00	€ 10.507,00
Bosco Ceduo	€ 2.906,00	€ 3.559,	€ 3.183,00	€ 3.183,00	€ 3.435,00	€ 2.122,00	€ 6.490,00	€ 5.554,00	€ 4.698,00
Bosco Misto	€ 3.771,00	€ 6.555,	€ 4.370,00	€ 3.622,00	€ 3.559,00	€ 2.872,00	€ 8.901,00	€ 6.241,00	€ 5.562,00
Incolto Produttivo	€ 867,00	€ 875,	€ 812,00	€ 875,00	€ 812,00	€ 812,00	€ 1.484,00	€ 1.250,00	€ 1.238,00
Noccioleto	€ -	€ 38.000,	€ 44.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ -	€ -	€ 38.000,00	€ -

Nota: I valori evidenziati individuano la coltura più redditizia superiore al 5% dell'intera superficie coltivata della Regione Agraria
Noccioleto: qualora la coltura non sia valorizzata si assume il valore della voce frutteto della corrispondente regione agraria

L'immobile identificato al **Foglio 10, particella 529, subalterno 1**, è privo di valore venale in quanto stabilmente adibito a sede stradale privata. Trattandosi di un bene che non produce reddito proprio, esso risulta privo di qualsiasi appetibilità commerciale, poiché è gravato da vincoli di utilizzo che ne azzerano le possibilità di edificazione o di sfruttamento economico alternativo.

Il sottoscritto Perito Estimatore applicherà pertanto un valore puramente simbolico al bene considerando un deprezzamento pari al 90% del valore medio ipotizzato applicando pertanto il valore medio di 5 €/mq.

il valore commerciale della particella censita a C.F. al F. 10, particella 529, sub. 1, in riferimento alla sua superficie catastale di 289 mq è, pertanto, pari a:

mq. 289 x 5,00 €/mq = € 1.455,00 €

in c.t. € 1.500,00

diconsi euro millecinquecento/00

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

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

Il sottoscritto PERITO ESTIMATORE vista la natura differente dei beni e la diversa appetibilità commerciale e collocazione ritiene di creare due lotti.

LOTTO UNO

Comune di Alba (CN), Frazione Piana Biglini costituito dal terreno censito al CT del Comune di Alba (CN), **al foglio 8, particella 60.**

VALORE LOTTO

Il valore del lotto è pari a:

€ 11.500,00
diconsi euro undicimila cinquecento/00

LOTTO DUE

Comune di Alba (CN), Frazione Piana Biglini costituito dal terreno censito al CF del Comune di Alba (CN), **al foglio 10, particella 529, sub. 1, Cat. F/1**

VALORE LOTTO

Il valore del lotto è pari a:

€ 1.500,00
diconsi euro mille cinquecento/00

10. REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Nel caso in esame, trattandosi di due beni in capo ad un soggetto privato, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che la vendita sia soggetta ad imposta di registro.

11. CHIARISCA SE I BENI SONO VENDIBILI IN UNO O PIÙ LOTTI

Gli immobili sono vendibili in più lotti.

12. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1, CO. 376, 377 E 378, DELLA LEGGE N. 178/2020

Trattandosi di **terreno agricolo** e di **area urbana adibita a strada privata**, si rileva che i cespiti in oggetto non presentano le caratteristiche oggettive, soggettive e urbanistiche previste dalla normativa richiamata.

I commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della Legge n. 178/2020 regolano esclusivamente le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141 353763 - Partita IVA 01350740057 – e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e destinati a finalità abitative sociali (alloggi sociali).

Nel caso di specie, l'assenza di destinazione residenziale e la natura stessa dei beni (suolo agricolo e viabilità privata) escludono in radice qualsiasi collegamento con programmi di edilizia convenzionata o agevolata.

Pertanto, i presupposti di applicabilità della citata normativa NON sussistono. Di conseguenza, non operano nella presente fattispecie i relativi vincoli, oneri o limitazioni al prezzo di cessione, al canone di locazione o alla successiva alienabilità dei beni, né si ravvisano cause di sospensione o improcedibilità dell'azione esecutiva ad essi collegate.

Asti, 1° luglio 2026

Dott. Arch. Cristina Baldi

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

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