

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI  
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** [REDACTED]  
[REDACTED]

**R. G. n° 37/2025**

**Giudice Delegato: Dott. Andrea CARENA**

**Curatore: Dott.ssa Maria Maccarrone**

**Studio Tecnico Incaricato:  
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**

**10125 – Torino  
Via Madama Cristina, 73 bis  
Tel.: 011658898-3406696142**

**[e-mail: leo.buonaguro@gmail.com](mailto:leo.buonaguro@gmail.com)**

**PEC:**

**[leonardo.buonaguro@ingpec.eu](mailto:leonardo.buonaguro@ingpec.eu)**



*Terreni edificabili in Corso Piave, Alba (CN)*

**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI**  
**Sezione Procedure Concorsuali**

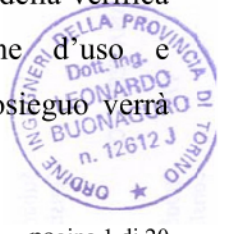
**GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANDREA CARENA**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:** [REDACTED] **n.**  
**37/2025**

**CURATORE: Dott.ssa Maria Maccarrone**

**PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato dal Liquidatore Dott.ssa Maria Maccarrone quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Giudiziale** [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 30/10/2025 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso l'immobile ubicato nel Comune di Alba (CN) al Corso Piave n. 199/1. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le dovute indagini presso l'Archivio Edilizio del Comune di Alba (CN), il cui accesso agli atti per il reperimento del CDU attestante l'edificabilità dei mappali di terreno è stato concesso in data 17/11/2025 (vedasi allegato nelle successive pagine). Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto e di manutenzione. Si è aggiunta l'acquisizione di tutte le altre informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente Relazione. Come da prassi consolidata, lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni. In considerazione della destinazione d'uso e dell'ubicazione, lo scrivente ha determinato un **LOTTO UNICO** che nel prosieguo verrà analiticamente descritto.



**QUESITO 1: *identificazione dei beni immobili caduti nella Liquidazione Giudiziale, anche mediante planimetrie e fotografie, comprensiva dei confini e dei dati catastali;***

**1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA**

**Terreni edificabili in Alba (CN) – Corso Piave**

la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  in capo alla Società oggetto di Procedura di una serie di appezzamenti di terreno a conformazione morfologica e geometrica a forma di “L” privi di fabbricati insistenti sui medesimi ed ubicati nel Comune di Alba (CN) e suddivisibili in due comparti di cui all’*Area 1* – di consistenza pari a mq 5.255,00 e prospiciente il Corso principale – e all’*Area 2*, con consistenza pari a mq 5.438,00 ubicata nella parte retrostante alla prima e con accessibilità ridotta da Via Riccardo Terzuolo. E, più precisamente:

- piano terreno: cinque mappali di terreno attigui di cui all’*Area A*, attualmente coltivato a seminativo e costituito dai mappali 311, 347, 348, 335 e 336 del Foglio 34;

**Coerenze generali:** Strada Provinciale n. 3, mappali 6, 346, 341, 340 e 477 del Foglio 34;

- piano terreno: sette mappali di terreno attigui di cui all’*Area B*, attualmente coltivato a seminativo e costituito dai mappali 340, 341, 344, 367, 368, 369 e 370 del Foglio 34;

**Coerenze generali:** mappali 335, 336, 346, 366, 120, 12, 103 e 477 del Foglio 34.

**1.2 DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.T. di Alba (CN):

**Identificativi Catastali:** **Foglio 34 – particella 311 (ex part. 115<sup>1</sup>)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno frutteto
- classe: U
- consistenza: 00 are e 55 centiare (ex 29 are e 00 centiare<sup>1</sup>)
- Reddito Dominicale: € 1,73 (ex £ 176.900,00<sup>1</sup>)
- Reddito Agrario: € 0,88 (ex £ 89.900,00<sup>1</sup>)

<sup>1</sup> Frazionamento del 14/07/1988 in atti dal 08/06/1990 (n. 33.2/1988).

Identificativi Catastali: **Foglio 34 – particella 347 (ex part. 115<sup>2</sup>)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo + frutteto
- classe: 3 + U
- consistenza: 10 are e 24 centiare + 01 are e 26 centiare
- Reddito Dominicale: € 8,73 + € 4,76 (ex € 36,23<sup>2</sup>)
- Reddito Agrario: € 3,97 + € 2,02 (ex € 18,41<sup>2</sup>)

Identificativi Catastali: **Foglio 34 – particella 348 (ex part. 115<sup>2</sup>)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo irriguo
- classe: 2 (ex U<sup>2</sup>)
- consistenza: 03 are e 75 centiare (ex are 28 e centiare 45<sup>2</sup>)
- Reddito Dominicale: € 4,84 (ex £ 173.545,00<sup>2</sup>)
- Reddito Agrario: € 2,13 (ex £ 88.195,00<sup>2</sup>)

Identificativi Catastali: **Foglio 34 – particella 335 (ex part. 3<sup>2</sup>)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo irriguo
- classe: 2
- consistenza: 28 are e 40 centiare (ex 63 are e 03 centiare<sup>2</sup>)
- Reddito Dominicale: € 36,67 (ex £ 126.060,00<sup>2</sup>)
- Reddito Agrario: € 16,13 (ex £ 66.182,00<sup>2</sup>)

Identificativi Catastali: **Foglio 34 – particella 336 (ex part. 3<sup>2</sup>)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo arborato
- classe: 2
- consistenza: 08 are e 35 centiare (ex 63 are e 03 centiare<sup>2</sup>)

<sup>2</sup> Frazionamento del 14/12/1990 in atti dal 15/12/1990 (n. 6844.1/1990).

**Studio Tecnico Buonaguro**

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro  
Consulente Tecnico del Giudice  
Certificatore Energetico

- Reddito Dominicale: € 8,62 (ex £ 126.060,00<sup>2</sup>)
- Reddito Agrario: € 4,53 (ex £ 66.182,00<sup>2</sup>)

Identificativi Catastali: **Foglio 34 – particella 340 (ex part. 10<sup>2</sup>)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo irriguo
- classe: 2
- consistenza: 13 are e 64 centiare (ex 35 are e 59 centiare<sup>2</sup>)
- Reddito Dominicale: € 17,61 (ex £ 71.180,00<sup>2</sup>)
- Reddito Agrario: € 7,75 (ex £ 37.370,00<sup>2</sup>)

Identificativi Catastali: **Foglio 34 – particella 341 (ex part. 10<sup>2</sup>)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo arborato
- classe: 2
- consistenza: 03 are e 65 centiare (ex 35 are e 59 centiare<sup>2</sup>)
- Reddito Dominicale: € 3,77 (ex £ 71.180,00<sup>2</sup>)
- Reddito Agrario: € 1,98 (ex £ 37.370,00<sup>2</sup>)

Identificativi Catastali: **Foglio 34 – particella 344 (ex part. 11<sup>2</sup>)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo arborato
- classe: 2
- consistenza: 30 are e 64 centiare (ex 36 are e 77 centiare<sup>2</sup>)
- Reddito Dominicale: € 31,65 (ex £ 73.540,00<sup>2</sup>)
- Reddito Agrario: € 16,62 (ex £ 38.609,00<sup>2</sup>)

Identificativi Catastali: **Foglio 34 – particella 367 (ex part. 343<sup>3</sup> ex part. 10<sup>2</sup>)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo arborato
- classe: 2



**Studio Tecnico Buonaguro**

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro  
Consulente Tecnico del Giudice  
Certificatore Energetico

- consistenza: 00 are e 44 centiare (ex 00 are e 50 cent.<sup>3</sup>, ex 35 are e 59 cent.<sup>2</sup>)
- Reddito Dominicale: € 0,45 (ex £ 1.000,00<sup>3</sup>, ex £ 71.180,00<sup>2</sup>)
- Reddito Agrario: € 0,24 (ex £ 525,00<sup>3</sup>, ex £ 37.370,00<sup>2</sup>)

Identificativi Catastali: **Foglio 34 – particella 368 (ex part. 343<sup>3</sup> ex part. 10<sup>2</sup>)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo arborato
- classe: 2
- consistenza: 00 are e 06 centiare (ex 00 are e 50 cent.<sup>3</sup>, ex 35 are e 59 cent.<sup>2</sup>)
- Reddito Dominicale: € 0,06 (ex £ 1.000,00<sup>3</sup>, ex £ 71.180,00<sup>2</sup>)
- Reddito Agrario: € 0,03 (ex £ 525,00<sup>3</sup>, ex £ 37.370,00<sup>2</sup>)

Identificativi Catastali: **Foglio 34 – particella 369 (ex part. 345<sup>3</sup> ex part. 11<sup>2</sup>)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo arborato
- classe: 2
- consistenza: 05 are e 80 centiare (ex 05 are e 95 cent.<sup>3</sup>, ex 36 are e 77 cent.<sup>2</sup>)
- Reddito Dominicale: € 5,99 (ex £ 11.900,00<sup>3</sup>, ex £ 73.540,00<sup>2</sup>)
- Reddito Agrario: € 3,15 (ex £ 6.240,00<sup>3</sup>, ex £ 38.609,00<sup>2</sup>)

Identificativi Catastali: **Foglio 34 – particella 370 (ex part. 345<sup>3</sup> ex part. 11<sup>2</sup>)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo arborato
- classe: 2
- consistenza: 00 are e 15 centiare (ex 05 are e 95 cent.<sup>3</sup>, ex 36 are e 77 cent.<sup>2</sup>)
- Reddito Dominicale: € 0,15 (ex £ 11.900,00<sup>3</sup>, ex £ 73.540,00<sup>2</sup>)
- Reddito Agrario: € 0,08 (ex £ 6.240,00<sup>3</sup>, ex £ 38.609,00<sup>2</sup>)

I rilievi metrici effettuati corrispondono a quanto indicato sulle mappe catastali e la superficie dei mappali di terreno è pari a complessivi circa **mq 10.693,00,00**.

<sup>3</sup> Frazionamento del 18/09/1992 in atti dal 28/09/1992 (n. 3805.1/1992).



### 1.3



## QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;

### 2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona periferica del Comune di Alba (TO) in Località San Cassiano in un'area a media densità, a circa 50 km di distanza dal capoluogo piemontese. Il comune di circa 30.000,00 abitanti è il principale centro delle Langhe e sorge sulla riva destra del fiume Tanaro. Agli appezzamenti di terreno si accede dalla strada pubblica e, data l'ubicazione degli stessi, i medesimi sono stati suddivisi in due sotto lotti dalle differenti caratteristiche (vedasi anche il relativo paragrafo di stima). L'Area A è prospiciente il Corso principale mentre l'Area B è ubicata nella parte retrostante da Via Riccardo Terzuolo con accessibilità più ridotta, cosa che ne riduce il valore unitario di mercato per la definizione della stima. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale e produttiva fin dalla metà del secolo scorso con crescente espansione. Oggetto della presente Relazione sono **dodici mappali di terreno**.



Ubicazione immobile, Corso Piave ad Alba (CN), rispetto al centro città

L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale grazie alla sua vicinanza con l'Autostrada A33 e con le principali strade Provinciali e Comunali e non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 per essere considerato di lusso. Attualmente il LOTTO di terreno a Nord si affaccia sulla Strada Provinciale n. 3 mentre ad Ovest confina con Alba Village Hotel. A sud è delimitato da un lotto adibito a seminativo e a est confina con edifici residenziali.

## Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro  
Consulente Tecnico del Giudice  
Certificatore Energetico



AREA A



AREA B

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:**  
**R.G. n° 37/2025**



**QUESITO 3:** *accerti lo stato di possesso dei beni immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciascuno è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura della liquidazione giudiziale;*

### 3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla Società oggetto di Liquidazione Giudiziale per la quota di proprietà di  $\frac{1}{1}$  in forza di Scrittura Privata Autenticata a Rogito Notaio Pilepich Barbara del 30/03/2023 rep. 33898/12865, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Alba (CN) il 07/04/2023 ai nn. 2842/2285. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano **“non occupati”**.

### 3.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

con reperimento del primo titolo:

1. Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] con sede in Alba (CN) in forza di Scrittura Privata Autenticata a Rogito Notaio Pilepich Barbara del 30/03/2023 rep. 33898/12865, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Alba (CN) il 07/04/2023 ai nn. 2842/2285 dalla [REDACTED] con sede in Alba (CN);
2. alla [REDACTED] con sede in Alba (CN) l'immobile è pervenuto in forza di Scrittura Privata Autenticata a Rogito Notaio Pilepich Barbara del 03/05/2022 rep. 32656/11868, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Alba (CN) il 10/05/2022 ai nn. 3869/3011 dalla [REDACTED] con sede in Alba (CN);
3. alla [REDACTED] con sede in Alba (CN) l'immobile è pervenuto in forza di Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Paolo Osella del 25/07/2018 rep. 77784/44999, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Alba (CN) il 03/08/2018 ai nn. 6528/4946 dalla [REDACTED] con sede in Alba (CN). Dall'elenco in Visura Ipotecaria, non si evince la trascrizione con cui la predetta società derivi dalla [REDACTED] con sede in Alba (CN); si rammenta solo la trascrizione del 14/01/1995 ai nn. 308/246 con cui venne spostata la sede dal Corso Langhe 16/2 al Corso Piave 199/1;



4. alla [REDACTED] con sede in Alba (CN) l'immobile è pervenuto – per i mappali 348, 336, 341, 369, 367, 370 e 368 – in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Barbara Pilepich del 20/03/2006 rep. 14346/588, registrato a Cuneo il 05/04/2006 al n. 1408 serie 1T e trascritto alla competente Conservatoria dei RR.II. di Alba (CN) il 10/04/2006 ai nn. 3210/2240 dalla Alba Costruzioni S.R.L. con sede in Alba (CN). Per i mappali 311, 335, 347, 344 e 340, in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Barbara Pilepich del 24/01/2005 rep. 6077/221, registrato a Cuneo il 12/02/2005 al n. 496 serie 1T e trascritto alla competente Conservatoria dei RR.II. di Alba (CN) il 15/02/2005 ai nn. 1216/883 dai Sig.ri Morra Elena nata ad Alba (CN) il 06/02/1931, Morra Emanuela nata ad Alba (CN) il 08/10/1959, Morra Francesca nata ad Alba (CN) il 13/03/1929 e Morra Ilaria nata a Cherasco (CN) il 12/01/1924;
5. Alla Alba Costruzioni S.R.L. l'immobile è pervenuto – per i mappali 348, 336, 341, 369, 367, 370 e 368 – in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Stefano Corino del 29/12/1990 rep. 38069/3906, registrato ad Alba (CN) il 18/01/1991 al n. 464 serie 1V e debitamente trascritto alla competente Conservatoria dei RR.II. di Alba (CN).

***QUESITO 4: indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico;***

Lo scrivente premette che, alla data di redazione della presente, non risultano trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite dalla società fallita e/o dal Socio e/o da soggetti terzi.

#### 4.1 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI

Nel merito di tale punto, lo scrivente invita i potenziali acquirenti a prendere visione del dettaglio riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

#### 4.2 VINCOLI CONNESI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

In funzione della natura dei beni immobili oggetto della Procedura, i terreni non risultano essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non sono sottoposto a tali vincoli.

**QUESITO 5: l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che dovranno essere cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;**

#### 5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Alba (CN), si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili.

##### Immobili in Alba (CN) – Corso Piave

**1. Trascrizione nn. 8728/6798 del 06.11.2025**

Atto Giudiziario del Tribunale di Asti del 10/09/2025 rep. 53/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

**a favore:** Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED]

[REDACTED] nonché del socio illimitatamente responsabile [REDACTED]

per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

**contro:** [REDACTED] nonché del socio illimitatamente responsabile [REDACTED] con sede in Alba (CN), per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

Immobili posti nel Comune di Alba (CN) e così censiti a N.C.T.:

Foglio 34, part. 311, terreno, 00 are e 55 centiare

Foglio 34, part. 347, terreno, 11 are e 50 centiare

Foglio 34, part. 348, terreno, 03 are e 75 centiare

Foglio 34, part. 335, terreno, 28 are e 40 centiare

Foglio 34, part. 336, terreno, 08 are e 35 centiare

**Studio Tecnico Buonaguro**

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro  
Consulente Tecnico del Giudice  
Certificatore Energetico

Foglio 34, part. 340, terreno, 13 are e 64 centiare

Foglio 34, part. 341, terreno, 03 are e 65 centiare

Foglio 34, part. 344, terreno, 30 are e 64 centiare

Foglio 34, part. 367, terreno, 00 are e 44 centiare

Foglio 34, part. 368, terreno, 00 are e 06 centiare

Foglio 34, part. 369, terreno, 05 are e 80 centiare

Foglio 34, part. 370, terreno, 00 are e 15 centiare

**2. Iscrizione nn. 4478/597 del 03.06.2025**

Altro Atto Agenzia delle Entrate-Riscossione del 30/05/2025 rep. 2793/2025

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione

Derivante da: Ruolo, Avviso di Addebito Esecutivo e Avviso di Accertamento

Capitale: € 1.935.195,02

Totale: € 3.870.390,04

**a favore:** Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

**contro:** [REDACTED] con sede in Alba (CN), per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

Immobili posti nel Comune di Alba (CN) e così censiti a N.C.T.:

Foglio 34, part. 347, terreno, 11 are e 50 centiare

Foglio 34, part. 348, terreno, 03 are e 75 centiare

Foglio 34, part. 335, terreno, 28 are e 40 centiare

Foglio 34, part. 336, terreno, 08 are e 35 centiare

Foglio 34, part. 340, terreno, 13 are e 64 centiare

Foglio 34, part. 341, terreno, 03 are e 65 centiare

Foglio 34, part. 344, terreno, 30 are e 64 centiare

Foglio 34, part. 369, terreno, 05 are e 80 centiare

**3. Iscrizione nn. 4476/596 del 03.06.2025**

Altro Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 30/05/2025 rep. 2792/2025

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione

Derivante da: Ruolo, Avviso di Addebito Esecutivo e Avviso di Accertamento

Capitale: € 378.825,92

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:**  
[REDACTED] **R.G. n° 37/2025**



**Studio Tecnico Buonaguro**

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro  
Consulente Tecnico del Giudice  
Certificatore Energetico

Totale: € 757.651,84

**a favore:** Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

**contro:** [REDACTED] con sede in Alba (CN), per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

Immobili posti nel Comune di Alba (CN) e così censiti a N.C.T.:

Foglio 34, part. 347, terreno, 11 are e 50 centiare

Foglio 34, part. 348, terreno, 03 are e 75 centiare

Foglio 34, part. 335, terreno, 28 are e 40 centiare

Foglio 34, part. 336, terreno, 08 are e 35 centiare

Foglio 34, part. 340, terreno, 13 are e 64 centiare

Foglio 34, part. 341, terreno, 03 are e 65 centiare

Foglio 34, part. 344, terreno, 30 are e 64 centiare

Foglio 34, part. 369, terreno, 05 are e 80 centiare

**4. Iscrizione nn. 1526/273 del 21.02.2006**

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Pilepich Barbara del 13/02/2006 rep. 13670/561

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 950.000,00

Totale: € 950.000,00

Durata: 15 anni

**a favore:** Banca Antonveneta S.P.A. con sede in Padova, per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

**contro:** [REDACTED] con sede in Alba (CN), per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

Immobili posti nel Comune di Alba (CN) e così censiti a N.C.T.:

Foglio 34, part. 311, terreno, 00 are e 55 centiare

Foglio 34, part. 347, terreno, 11 are e 50 centiare

Foglio 34, part. 335, terreno, 28 are e 40 centiare

Foglio 34, part. 340, terreno, 13 are e 64 centiare

Foglio 34, part. 344, terreno, 30 are e 64 centiare



**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:**  
[REDACTED] **R.G. n° 37/2025**

## 5.2 ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra colpiscono i beni ricaduti nel cespite di liquidazione giudiziale e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa per le sole imposte. L'importo per la cancellazione delle due Ipoteche Volontarie è pari a € 35,00 per le sole imposte per ciascuna formalità. Per le altre formalità pregiudizievoli il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione delle ipoteche in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione del bene (sebbene considerato l'importo delle stesse si possa ragionevolmente supporre di eseguire il calcolo sul valore di stima dell'immobile, cosa che condurrebbe quantomeno all'imposta minima garantita per complessivi € 294,00 per ciascuna formalità). Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

**QUESITO 6: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**

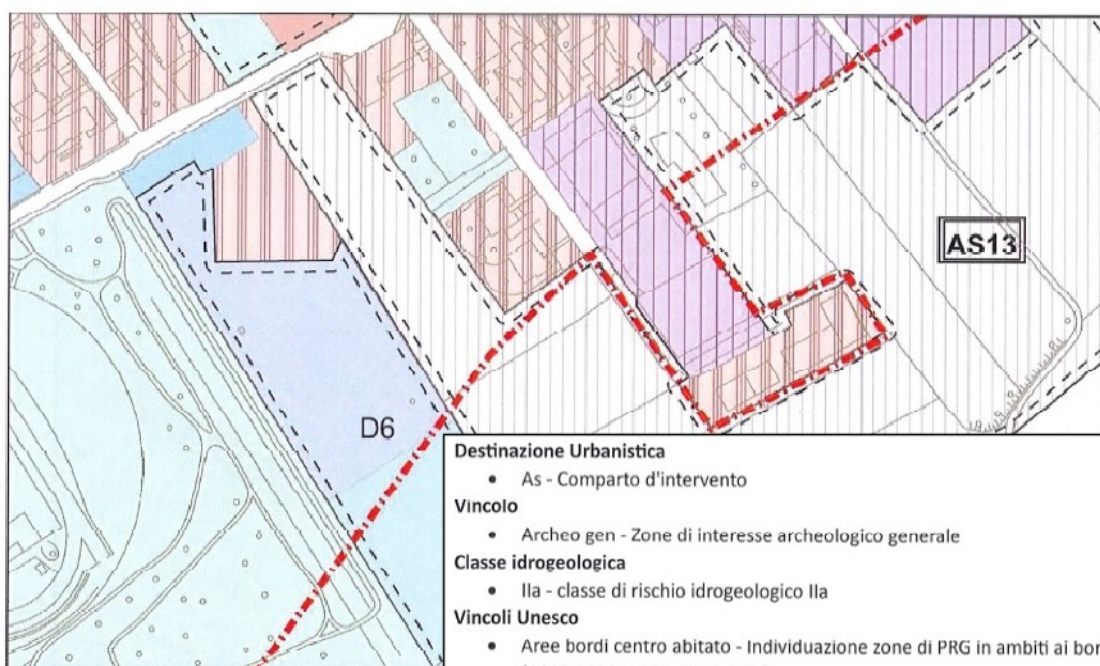
## 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

In considerazione della natura dei beni e dell'assenza di manufatti su di essi, non si ritiene di dover riferire alcunché nel merito di tale punto.

## 6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo scrivente rimanda totalmente a tutto quanto riportato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) ricevuto. L'area del sedime ricade nel vigente strumento urbanistico P.R.G.C. del Comune di Alba (CN) approvato con Delibera del Consiglio Comunale e aggiornato con la Variante Parziale n. 14 approvata il 22/04/2024. L'area in oggetto è situata in parte nel *Nucleo Centro Abitato* mentre la restante parte in *Bordi Centro Abitato* e, se pur totalmente edificabile, il LOTTO ricade in *Area Ambito Speciale n. 13*.

(As13) la quale appare assoggettata ai parametri indicati nel PEC negli estratti delle tavole di seguito rappresentate:



**Destinazione Urbanistica**

- As - Comparto d'intervento

**Vincolo**

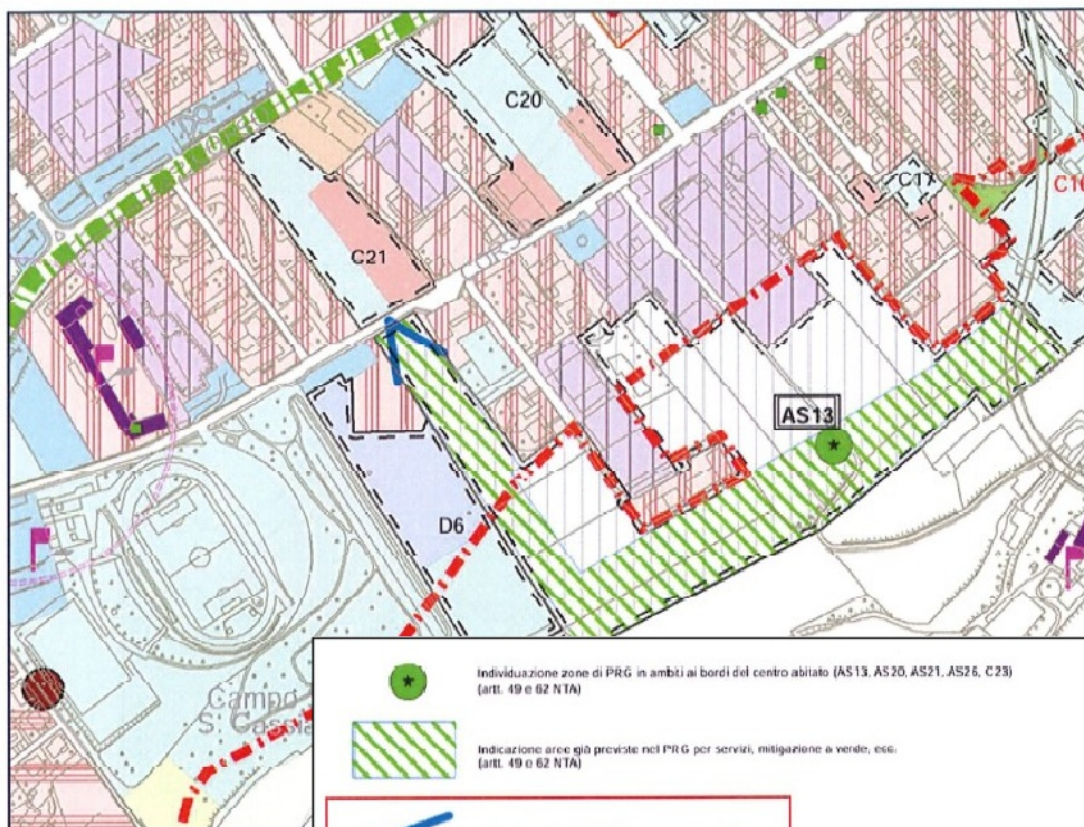
- Archeo gen - Zone di interesse archeologico generale

**Classe idrogeologica**

- IIa - classe di rischio idrogeologico IIa

**Vincoli Unesco**

- Aree bordi centro abitato - Individuazione zone di PRG in ambiti ai bordi del centro abitato (AS13, AS20, AS21, AS26, C23)
- Buffer Zone - Buffer zone del sito UNESCO



Individuazione zone di PRG in ambiti ai bordi del centro abitato (AS13, AS20, AS21, AS26, C23)  
(artt. 49 e 62 NTA)



Indicazione aree già previste nel PRG per servizi, mitigazione a verde, ecc.  
(artt. 49 e 62 NTA)



Indicazione di "varchi" di interesse paesaggistico  
(artt. 49 e 62 NTA)

L'area risulta vincolata parte di  
"varco" di interesse paesaggistico

## Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro  
Consulente Tecnico del Giudice  
Certificatore Energetico

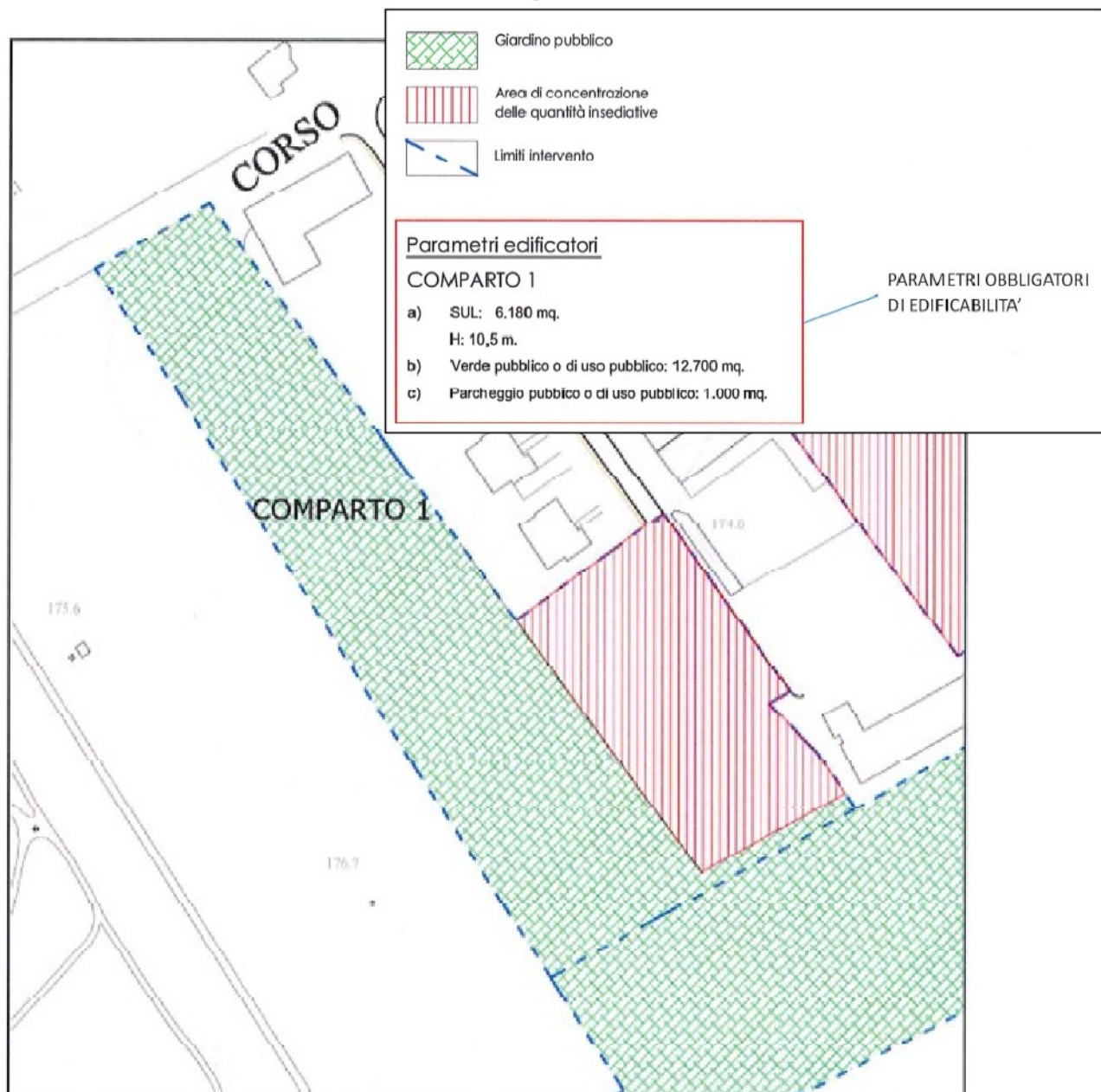


Tavola Ambiti speciali d'intervento 3.5.13 (AS 13)



***QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili caduti nella Procedura si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

Considerata la natura dei beni immobili in questione e dato che non esistono manufatti sui terreni, non si ritiene di dover riferire alcunché relativamente al punto in esame.

***QUESITO 8: la verifica che i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene della società fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita e delle visure catastali storiche reperite, i beni oggetto di Procedura non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

***QUESITO 9: l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi a ciascun bene immobile caduto nella Procedura;***

## **9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE**

Non si riscontrano delle spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali dal momento che le unità immobiliare sono composte da terreni.

## **9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

In analogia a quanto sopra non si riscontrano spese condominiali ordinarie e/o straordinarie già deliberate insolute data la natura delle unità immobiliari.

### **9.3 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Non sono stati rilevati importi di spese sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto della Perizia.

**QUESITO 10: la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile caduto nella Liquidazione Giudiziale, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;**

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

- ubicazione;
- stato di conservazione dei beni
- vetustà del bene;
- dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica e/o attitudine edificatoria dei terreni;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito,



attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza personale, lo scrivente ha individuato, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico allegato agli atti, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

#### Immobili in Alba (CN) – Corso Piave

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali<sup>4</sup> (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro), si attribuiscono i seguenti valori:

| <i>Descrizione</i> | <i>Superficie<br/>convenzionale mq</i> | <i>Coefficiente<br/>%</i> | <i>Superficie<br/>Commerciale mq</i> |
|--------------------|----------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| - AREA A           | 5.255,00                               | 100                       | 5.255,00                             |
| - AREA B           | 5.438,00                               | 100                       | 5.438,00                             |
| <b>TOTALE</b>      | <b>~ 10.693,00</b>                     |                           | <b>~ 10.693,00</b>                   |

#### Valutazione<sup>5</sup> del lotto:

La stima elaborata dallo scrivente non può che basarsi sui parametri di edificabilità per la zona in esame. Il comparto As13 è un ambito di sviluppo consolidato in espansione residenziale con buona appetibilità. Tuttavia, le opere pubbliche risultano tutte da eseguire e gli standard da cedere sono consistenti (verde pubblico per mq 12.700,00 e parcheggio pubblico mq 1.000,00), cosa che comporta un abbassamento del valore rispetto ad aree già pronte. Il valore di realizzo in condizioni di Liquidazione Giudiziale non volontaria non è il valore in mercato libero. Questo implica che, per prudenzialità, lo scrivente ha tenuto in

<sup>4</sup> La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

<sup>5</sup> Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino,



debita considerazione – oltre a quanto sopra già riferito – anche il rischio urbanistico (PEC non convenzionato), una riduzione per tempistiche allungate e per assenza di opere di urbanizzazione, un numero più esiguo di platea di potenziali acquirenti oltre che un abbassamento del valore per vendita coattiva con minor potere negoziale. Per tali ragioni oltre che per tutto quanto ritraibile dal CDU in allegato e dalle NTA consultabili sul sito del Comune di Alba (CN), lo scrivente – anche in ottica di immediato realizzo, con ulteriore decurtazione del 15%, ritiene che il valore unitario per l'Area A possa essere pari a circa €/mq 65,00 e per l'Area B a circa €/mq 50,00 (tenuto già conto della SUL edificabile).

Pertanto:

$$\text{AREA A} = \text{€/mq } 70,00 \times \text{mq } 5.200,00 \approx \text{€ } 360.000,00$$

$$\text{AREA B} = \text{€/mq } 55,00 \times \text{mq } 5.400,00 \approx \text{€ } 290.000,00$$

Il valore complessivo viene determinato in **€ 650.000,00**.

**La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato dell'appartamento sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato in:**

**LOTTO TERRENI EDIFICABILI**

**€ 650.000,00**

**(seicento cinquanta mila/00)**

Il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Curatore e/o del perito, nulla potendo essere eccepito in proposito anche per eventuali dati erranei o mancanti nella Perizia, essendo onere dell'Acquirente aver verificato a sua cura, spese e responsabilità ogni aspetto e/o documento e/o informazione inerente l'Immobile. In particolare, la Procedura non fornisce alcuna garanzia né assume alcuna responsabilità – e non potrà quindi essere chiamato in alcun modo a rispondere – in merito allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile, né a eventuali danni che dovessero occorrere all'Immobile, ovvero che potessero derivare a terze persone e/o cose e/o all'ambiente in conseguenza dello stato e/o di ogni fatto/caratteristica/condizione dell'Immobile/CDU, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il Curatore e/o il perito e/o loro consulenti e/o ausiliari potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nella Perizia dell'Immobile.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 19 novembre 2025

**II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

**Allegati:**

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Atti di Compravendita;
- 6) CDU.