

TRIBUNALE DI ASTI

G.E. Dott. Gian Andrea MORBELLI

Esecuzione Immobiliare n. 34/2025



PROMOSSA DA:

XXXXXX XXX XXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx in xxxxxxxx (xx), xxxxxx xxxx n. xx,



CONTRO:

Sig. XXXXXX XXXXXX, nato a xxxxx (xxxxxxx) il xxxxxxxxxxxx, (codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).



IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI xxxxxxxx (xx), xxxx xxx xxxxxx N. xx. PIGNORAMENTO PARI AD 1/1 DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ.

**ALLEGATO PER ORDINANZA DI VENDITA**

I beni pignorati sono ubicati nel comune di xxxxxxxx (xx) e sono tre, ma sono tutti limitrofi e costituiscono un unico fabbricato:

- un locale deposito, situato in xxxxxx xxx xxxxx n. xx, distribuita al piano terreno, di 16 mq, foglio x particella xxx sub. x, C/2, classe 1:

CATASTO FABBRICATI							
COMUNE DI xxxxxxxx (xxxx) (xx)							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
x	xxx	1	C/2	1	16 m <sup>2</sup>		Euro 24,79
Indirizzo: xxxxxx xxx xxxxx N. xx Piano T							

- un locale deposito, situato in xxxxxx xxx xxxxx n. xx, distribuita al piano terreno, di 15 mq, foglio 4 particella xxx sub. x, C/2, classe 1:

CATASTO FABBRICATI							
COMUNE DI xxxxxxxx (xxxx) (xx)							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
x	xxx	2	C/2	1	15 m <sup>2</sup>	Totale 20 m <sup>2</sup>	Euro 23,24
Indirizzo: STRADA SAN CARLO N. 28 Piano T							

- un'abitazione, situata in xxxxxx xxx xxxxx n. xx, distribuita ai piani terreno e secondo, di 4 vani, foglio x particella xxx sub. x, A/4, classe 1:



CATASTO FABBRICATI							
COMUNE DI xxxxxxxx (xxxx) (xx)							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
x	xxx	3	A/4	1	4 vani		Euro 45,45
Indirizzo: xxxxxxx xxx xxxxx N. xx Piano T-2							

Facendo parte di un unico corpo di fabbrica, si considerano i confini dell'intero fabbricato, che sono i seguenti a partire dal nord e ruotati in senso orario: al piano terreno (foglio x particelle 260, 326, 330, xxxxxx xxx xxxxx).

L'attuale rappresentazione catastale, pur non corrispondendo alla situazione rilevata, permette l'individuazione degli immobili, infatti sull'unica scheda catastale del 1939 vi sono delle aggiunte numeriche scritte a mano che danno l'esatta distribuzione dei tre subalterni. Essa non permette di fare chiarezza sulle reali destinazioni d'uso e sul bagno al piano primo e non descrive il cortile che risulta legato agli immobili.

Non si prevede di provvedere alla redazione di una nuova variazione catastale per contenere le spese, si farà in seguito alla presentazione delle istanze edilizie di adeguamento e sanatoria, provvedendo a fondere i tre immobili in un unico subalterno (abitazione), ad indicare le esatte destinazioni ed inserendo il cortile di pertinenza. In merito alla necessità di rifare la scheda catastale, si decide di non procedere in questa fase, poiché l'esatta rappresentazione della situazione rilevata, darebbe come risultato una scheda catastale che è comunque temporanea e sarà da rifare: occorrerà controllare anche la rappresentazione in mappa catastale in quanto, nell'attuale mappa WEGIS, la parte confinante con la particella 260 è stata rappresentata come fabbricato, mentre nella mappa di impianto e nella sua successiva copia cartacea (copione di visura), è rappresentato come terreno di pertinenza del fabbricato.

Quindi si decide di provvedere all'eliminazione della superfetazione porzione di bagno-doccia, ipotizzando che si amplierà l'attuale bagno interno alla sagoma; tale modifica permette anche di regolarizzare i rapporti aero-illuminanti che attualmente risultano non verificati se si volesse avere una destinazione diversa da quella di disimpegno.

La descrizione catastale non è corretta anche per quanto riguarda il Sub. 3, in quanto è indicato in modo errato il piano terreno, mentre è il piano 1.

N.B.: per esattezza la scheda catastale andrebbe rifatta, ne occorrerebbero una per ogni subalterno, provvedendo a descrivere le reali destinazioni e le reali consistenze, ma per evitare ulteriori spese si propone di attendere che gli immobili vengano venduti (in unico lotto), ristrutturati e poi idoneamente accatastati, provvedendo poi a fondere i tre subalterni in un'unica unità immobiliare ad uso civile abitazione.

### Descrizione dei beni

Gli immobili pignorati verranno considerati come un unico lotto, composto da n. 2 locali di deposito (Sub. 1 e Sub. 2) e n. 1 abitazione (Sub. 3). Insieme costituiscono un fabbricato libero su tre lati e con il quarto lato in aderenza a fabbricato di altra ditta e con esso creano una manica di fabbricati contigui. Il fabbricato in oggetto è il finale verso strada.

Esso ha anche come pertinenza un cortile, gravato da passaggio per le altre proprietà limitrofe, per l'accesso alla xxxxxx xxx xxxxx.

### **Assetto urbanistico, servizi e collegamenti**

Il fabbricato è sito nel Comune di xxxxxxx (xx) ed è ubicato nella zona rurale.

### **Contesto ambientale ed economico-sociale**

Il macrocontesto paesaggistico, nel quale gli immobili sono inseriti, è di area periferica, area rurale, del comune di xxxxxxx (xx), l'accesso ad esso è garantito da una comoda strada comunale (xxxxxx xxx xxxxx) servita anche dai mezzi pubblici.

Il microcontesto è di n. 1 abitazione (anche se è accatastata in tre unità), dotata di tutte le caratteristiche, allacciamenti, servizi, che la rendono idonea alla residenza di persone, tutti gli impianti e dotazioni hanno però bisogno di manutenzioni e ripristini.

### **Condizioni generali di mercato**

Il mercato immobiliare della zona, vista la conformazione del microcontesto e del macrocontesto, con scambi commerciali di buona rilevanza, ha condizioni tali da far presupporre che il lotto sia commercialmente appetibile.

### **Caratteristiche generali edificio**

Il fabbricato è anteriore al 1° settembre 1967 ed era già rappresentato nelle mappe catastali storiche redatte intorno al 1900, presenta un modesto aspetto estetico ed una modesta qualità architettonica. La distribuzione degli spazi è quella classica di un fabbricato storico, con la scala centrale (in questo caso ripida) che permette di accedere ai piani ma che divide brutalmente le stanze. La proprietà comprende anche un cortile esterno.

Gli immobili verranno considerati come un unico lotto, si sviluppano su n. 3 piani (piani terreno, primo e secondo) e sono inseriti in una manica contigua di edifici.

**Il locale deposito (C.F.: Comune di xxxxxxx (xx) - Foglio n. x Particella n. xxx Sub. 1, C/2)** è costituito da:

- Piano terreno: locale di sgombero 1 (mq 18,40);

**Il locale deposito (C.F.: Comune di xxxxxxx (xx) - Foglio n. x Particella n. xxx Sub. 2, C/2)** è costituito da:

- Piano terreno: locale di sgombero 2 (mq 16,80), bagno (ma non ha le caratteristiche per esserlo, quindi si considera come locale di sgombero 3 - mq 2,10);

**L'abitazione (C.F.: Comune di xxxxxxx (xx) - Foglio n. x Particella n. xxx Sub. 3, A/4)** è costituita da:

- Piano primo: cucina/soggiorno (mq 18,40), disimpegno (mq 14,00), bagno (mq 2,90), balcone 1 (mq 0,40);

- Piano secondo: camera 1 (mq 16,80), camera 2 (mq 18,40), balcone 2 (mq 0,40), balcone 3 (mq 5,40).

### **Involucro edificio**

Gli immobili che costituiscono un unico fabbricato, sono situati in xxxxxx xxx xxxxx n. xx, in area rurale vicina al centro del Comune di xxxxxxx (xx). Il tetto è in legno con manto di copertura in coppi vecchi che sono completamente da ripassare e si dovranno inserire i ganci ferma coppi nelle prime file o in tutte, andrebbero anche sostituiti alcuni elementi della piccola orditura (listelli). Le facciate non presentano elementi architettonici di pregio, anzi una parte del bagno (la doccia al piano primo) è considerabile come superfetazione, rovina l'immagine estetica dell'intero fabbricato ed andrà rimossa per molteplici ragioni, la prima per la dubbia legittimità, poi per ragioni di sicurezza della struttura del pavimento e delle pareti, della

natura dei materiali, dei pannelli coibentati. I balconi non hanno alcun elemento di pregio ed andranno poi riqualificati.

**Caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di avanzamento dei lavori e di conservazione del bene.**

#### **Recinzioni ed area esterna**

E' presente una recinzione parziale a confine con la proprietà limitrofa, non è presente alcuna recinzione verso xxxxxxx xxx xxxxxx, ma solo un basso muretto in c.a..

#### **Struttura portante**

Il fabbricato è costituito da struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni; la struttura portante orizzontale è costituita da volte a crociera al piano primo ed a botte al piano secondo, mentre al piano terreno, esistendo un contro soffitto, non si può capire la natura del solaio. La struttura portante del tetto è in legno, le orditure primaria e secondaria (per i coppi) sono in legno (in cattivo stato di conservazione).

#### **Tetto e manto di copertura**

Il manto di copertura è costituito da coppi vecchi. Lo smaltimento delle acque meteoriche, raccolte dallo stesso, è garantito da pluviali in lamiera, che scaricano le acque in rete interrata allacciata tramite condotte alla rete pubblica.

#### **Tamponamenti, isolamenti e serramenti**

Le pareti di tamponamento esterne ai piani terreno, primo e secondo sono costituite da muratura piena, sono intonacate e tinteggiate.

Gli isolamenti non sono presenti ma lo spessore delle murature garantisce l'inerzia termica.

Al momento non è stata effettuata alcuna indagine con carotaggi o fotocamere termiche, ma si sono raccolte le informazioni durante il sopralluogo e dalle tavole di progetto presentate al Comune di xxxxxxx (xx).

Il fabbricato è provvisto di serramenti esterni ed interni:

- quelli esterni sono in legno e vetro semplice al piano terreno ed in alluminio e vetro doppio ai piani primo e secondo;
- quelli interni sono costituiti da porte in legno in parte ad anta ed in parte scorrevoli;
- gli accessi sono garantiti da un portone in ferro e da un portoncino in legno al piano terreno e da un portoncino blindato in legno al piano primo.

#### **Pavimenti, soglie e davanzali, rivestimenti e finiture**

I pavimenti del piano terreno sono in battuto in cls, quelli dei piani primo e secondo sono in grés ceramico, con battiscopa; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica.

Tutti i davanzali e le soglie sono in marmo.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

#### **Impianti e dotazioni**

E' presente un bagno al piano terreno (da considerarsi però come locale di sgombero), un bagno al piano primo, con la doccia da non considerare (entrambi i bagni non sono idonei per mancanza di requisiti).

L'impianto elettrico è presente, ma andrà completamente riqualificato.

L'impianto idro-sanitario, allacciato alla rete dell'acquedotto comunale, risulta funzionante. L'impianto termico, allacciato alla rete del gas metano, è costituito da una caldaia posta nel locale di sgombero al piano terreno e da termosifoni in ghisa; è presente inoltre un boiler elettrico, posto anch'esso nel locale di sgombero al piano terreno, per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto di rete privata del gas è costituito da un sistema che capta il combustibile dalla rete pubblica del gas metano, con punto di allacciamento esterno.

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

#### **Allacciamenti presenti**

Sono presenti i seguenti allacciamenti: acquedotto pubblico, rete elettrica e rete di scarichi che convogliano in fognatura pubblica.

#### **Particolari di pregio e peculiarità del lotto**

Il complesso non è dotato di alcun particolare di pregio.

LA MORRA (CN), lì 10 aprile 2026

Il C.T.U.

BORGOGNO Geom. Renato

