

**TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 111/2014

Creditore procedente: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.

Creditore iscritto

Non intervenuto: INTESA SAN PAOLO S.P.A. (già BANCO
AMBROSIANO VENETO S.P.A.)

Debitore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEL BENE

**PERITO STIMATORE
Geom. Leotardi Renato**

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n. 1325

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Asti al n. 102

Piazza Santanera, 6 - 14018 - Villafranca d'Asti

Tel 3923762434 - Fax 0141942397

mail geometra.leotardi@me.com - PEC renato.leotardi@geopec.it

C.F. LTRRNT75S10A479E - P.I. 01268350053

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DEL BENE CON INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI

A. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento e descrizione dei confini.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Cinaglio (AT), Via Guglielmo Marconi, 13, all'indirizzo corrispondente a quello presente agli atti (foto 8).

E' composto da due corpi di fabbrica separati che si affacciano su un cortile interno (foto 3), al quale si accede, dalla Via Guglielmo Marconi, attraverso due androni carrabili posti su altre proprietà confinanti (foto 1 e 2).

Il fabbricato abitativo (foto 4) si affaccia frontalmente sul cortile interno, posteriormente su Via G. Marconi, lateralmente è posto in aderenza ad altri fabbricati confinanti (provvisi entrambi di androni carrai attraverso i quali si accede appunto al cortile).

Il fabbricato pertinenziale, portico (foto5), si affaccia frontalmente sul cortile interno, posteriormente su una porzione di terreno pertinenziale (foto 6 e 7) sulla quale transitano gli accessi di alcuni altri fabbricati confinanti, su un lato verso il fabbricato di abitazione, sull'altro lato in aderenza a fabbricato a portico confinante.

Si rimanda al punto C) per la corretta identificazione dei confini catastali.

B. Identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento.

Si riportano i dati catastali identificativi del compendio pignorato che sono riportati agli atti:

- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 1 – Cat C/6, classe U, consistenza mq. 20;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 2 – Cat A/4, classe U, consistenza vani 2,5,
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 3 – Cat A/4, classe U, consistenza vani 5;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 4 – area urbana;
- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 60, Ente Urbano di mq 134;
- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 61, Ente Urbano di mq 125;
- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 442, Ente Urbano di mq 30;

Si sono eseguiti approfonditi accertamenti attraverso la consultazione delle banche dati Sister dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, con la presa visione, on line o personalmente presso gli uffici di Asti, di visure, visure storiche, planimetrie catastali, mappe catastali e mappe catastali di impianto (storiche). In seguito a queste verifiche, si espongono le seguenti osservazioni:

- Le unità immobiliari di cui al Foglio 2, Particella 60, sub. 1, 2 e 3 sono riscontrabili attraverso le planimetrie catastali e risultano identificare l'immobile situato in Cinaglio (AT), Via Guglielmo Marconi, 13, posto su strada ed a destinazione abitativa con annessa autorimessa;
- L'unità immobiliare di cui al Foglio 2, Particella 60, sub. 4, riporta in planimetria catastale uno stralcio di vecchio tipo mappale/frazionamento del 1990, in quanto ordinariamente le aree urbane non sono censite al Catasto fabbricati ma al catasto terreni e la loro corretta consistenza risulta dalle mappe catastali. Da una verifica con le vecchie mappe di impianto e di quelle aggiornate del catasto terreni, si identifica l'unità immobiliare nella porzione di terreno posta sul retro della particella 442, descrivibile come una sottile striscia di terreno molto simile a una stradina interna di lotto, che dà accesso ad alcuni altri fabbricati confinanti;
- I terreni di cui al Foglio 2, Particelle 60 e 61, in quanto Enti Urbani, sono collegati ad Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati. Dalla verifica delle mappe aggiornate e di quelle di impianto risulta che le Unità immobiliari del Catasto fabbricati di cui al Foglio 2, particella 60, sub 1, 2, 3 e 4 insistono, combaciando perfettamente, sulla superficie risultante dalla somma dei terreni di cui al Foglio 2, Particelle 60 e 61. Ulteriore verifica è l'inesistenza in banca dati al Catasto fabbricati di unità immobiliari al Foglio 2, Particella 61;
- Il terreno di cui al Foglio 2, Particella 442, in quanto Ente Urbano, dovrebbe essere collegato ad Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati. Dalla verifica delle mappe aggiornate e di quelle di impianto, oltre che attraverso la visura storica di tutte le particelle confinanti e di quelle derivate o soppresse nelle variazioni catastali rinvenute nello storico, non è stata identi-

ficata alcuna unità immobiliare del catasto fabbricati né alcun fabbricato rurale che possa essere collegato alla particella terreni 442. Il fabbricato a portico risultante in loco e verificato attraverso accertamenti celerimetrici, insistente sulla particella 442, indicato in atto di acquisto del compendio (atto di provenienza ultraventennale), risulta pertanto mai accatastato.

C. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

a. Caratteristiche generali:

- L'immobile si trova in posizione centrale in Cinaglio, situato sulla strada che fa da cintura al centro del paese, caratterizzato da un tessuto fitto di case ed edifici pertinenziali che si affacciano prevalentemente su cortili interni ed in aderenza gli uni con gli altri;
- E' composto da due corpi di fabbrica separati, il primo residenziale ed il secondo di pertinenza destinato a porticato;
- Il corpo di fabbrica principale residenziale è parte di una cortina di fabbricati in continuità costeggianti la strada Via G. Marconi (foto 11);
- Il fabbricato risulta allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale, alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alla rete di fornitura del gas metano;
- L'area di pertinenza (foto 3) individuata catastalmente sulle mappe non è materialmente identificata in loco se non tenendo conto dei fili di fabbrica e fa parte, visivamente, di un cortile interno più grande comprendente superfici i pertinenza di altri fabbricati confinanti. Tutta la superficie è in terra battuta / prato;
- La seconda area di pertinenza (foto 6 e 7) è una sottile striscia di terreno molto simile a una stradina interna di lotto, in terra battuta / prato, sulla quale transitano gli accessi di alcuni altri fabbricati confinanti;
- La sola delimitazione presente in loco è un cancello metallico posto tra i due corpi di fabbrica di cui trattasi (foto 9 e 10), e separa le due superfici di pertinenza (il cortile interno da una parte e la porzione di terreno pertinenziale (foto 6 e 7), dall'altra. La delimitazione descritta è posta su dislivello tra le due porzioni di terreno di circa 70 cm, che si superano con n.3 gradoni in cls realizzati in aderenza al portico;
- Le pavimentazioni esterne, in marmette rettangolari presumibilmente appoggiate su fondo in terra battuta, sono limitate ad un marciapiede fronte fabbricato abitativo i larghezza pari alla distanza con il fabbricato pertinenziale;
- Non sono presenti muretti di recinzione.
- E' presente, posto sullo spigolo interno cortile del fabbricato abitativo, un manufatto cementizio i forma quadrata, con una botola di copertura, identificabile come pozzo (foto 71). Dalle misure rilevate, lo stesso pozzo sconfinava sulla particella catastale confinante ed è presumibilmente un pozzo comune a tutti i fabbricati che si affacciano al cortile dalle ricerche effettuate, anche precedenti il ventennio, non risultano presenti in atti servitù riferite a detto pozzo, né riferimenti descrittivi dello stesso.

b. Fabbricato principale con destinazione residenziale (F.2, part.60, sub.6 - abitazione e F.2, part.60, sub.1 - autorimessa).

- Caratteristiche strutturali

- L'edificio è disposto su tre piani fuori terra più un piano interrato cantinato;
- La copertura è a tetto in legno con manto di copertura in coppi, disposto su due livelli, uno alto sull'abitazione ed uno inferiore sull'ex fienile. Il Primo, in buono stato conservativo, è evidentemente il risultato di una manutenzione in tempi relativamente recenti, mentre il secondo ha le falde più irregolari ma non presenta, alla semplice vista, problematiche conservative importanti;
- Le pareti esterne sono in muratura portante intonacata con spessori importanti (cm 45 - 80);

- Gli orizzontamenti sono di due tipologie, solette piane in laterocemento e solette in voltine di mattoni intonacate. La soletta della cantina è invece a volta di mattoni vecchi, alla vista in buono stato conservativo.
- Caratteristiche esterne:
 - Sono presenti gronde in metallo pre-verniciato e discese similari, in buono stato conservativo;
 - Le murature esterne sono rifinite ad intonaco senza tinteggiatura, in buono stato conservativo, salvo che per alcuni rappezzi eseguiti vicino alla zoccolatura e non rifiniti;
 - Fronte cortile e lato androne carraio di accesso al cortile, alla base delle murature esterne è presente uno zoccolo di protezione in mattoni a vista, di altezza di circa 70 cm, in buono stato conservativo, evidentemente di più recente realizzazione;
 - Fronte autorimessa è presente una pensilina in legno con manto di copertura in coppi;
 - I serramenti dei locali abitativi sono in legno, di vecchia concezione con vetri singoli, protetti da persiane esterne sempre in legno. Lo stato conservativo dei serramenti non è pessimo ma le loro caratteristiche li rendono di bassa qualità. Le persiane diversamente possono essere considerate idonee se sottoposte a manutenzione (foto 13);
 - I portoncini di ingresso sono in numero di 2: il primo, lato cortile, ha le caratteristiche di porta interna vetrata, inadatta alla sua funzione, in medio stato conservativo, mentre il secondo, lato androne carraio, è un portoncino di ingresso blindato cieco in buono stato conservativo;
 - Il portone del locale destinato catastalmente ad autorimessa è in metallo con la parte alta vetrata, fatiscente ed in cattivo stato conservativo.
 - Sono presenti n.3 balconi, costituiti da soletta e modiglioni in ds intonacati (foto 9), di cui quello al piano primo di tipologia a ballatoio su cui affacciano le porte finestre delle camere, gli altri due al piano secondo, di tipologia a balcone a servizio delle singole porte finestre delle corrispondenti camere. Le ringhiere sono tutte in ferro a bacchette dritte con piattina superiore ed inferiore, in scarso stato manutentivo per presenza di ruggine per mancata verniciatura;
 - L'illuminazione esterna è limitata ad un corpo illuminante a lanterna di vecchia fattura, posto al di sopra del portoncino di ingresso lato cortile.
- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part 60, sub.6) – piano terra.
 - Il piano terra è composto da un ingresso cucina, una sala, un vano scala ed una intercapedine verso strada;
 - L'ingresso cucina (foto dalla 15 alla 19) - (dimensioni mq 18,25 e altezza m 2,34/2,68), ha soffitto a voltine e pareti intonacate, pavimenti in piastrelle monocottura. Sono presenti due bassi muretti con soprastante copertina in pietra, a delimitazione dell'angolo cottura e a separazione dal locale adiacente sala. Provvisto di n.1 termosifoni tradizionale a colonne in ghisa. Presente a lato ingresso tastierino numerico dell'impianto antifurto (foto 20). Il locale ha un porta finestra di ingresso ed una finestra;
 - La sala adiacente (foto dalla 21 alla 23) – (dimensioni mq 18,50 e altezza m 2,50), ha soffitto piano e pareti intonacate, pavimenti in piastrelle monocottura uguali a quelle della cucina. Separata dalla cucina dal basso muretto di cui al punto precedente, è provvista di un caminetto ad angolo (foto 23) con cappa intonacata e rivestimenti in pietra. Provvisto di n.1 termosifoni tradizionale a colonne in ghisa. Il locale ha due finestre;
 - Il vano scala (foto dalla 24 alla 26) – (dimensioni in pianta mq 7,00), al quale si accede dalla cucina, è provvisto di ingresso autonomo dall'esterno, attraverso un por-

Le porte interne (foto 34) di separazione con gli altri locali sono di modello non recente, in buono stato conservativo, in legno chiaro, con vetro singolo. Il locale ha una porta finestra su balcone ed una finestra;

- Il bagno (foto dalla 51 alla 52) – (dimensioni mq 3,75 e altezza m 2,05/2,20), ha soffitto a voltine intonacato e pareti completamente rivestite in piastrelle, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. I sanitari, di tipologia non recente, sono in ceramica bianca in buono stato conservativo. La rubinetteria a miscelatori. Piatto doccia in ceramica rialzato su gradino. Provvisto di n.1 termosifoni tradizionale a colonne in ghisa. La porta interna (foto 34) di separazione con il disimpegno è di modello non recente, in buono stato conservativo, in legno chiaro, con vetro singolo. Il locale ha una finestra;
- Il vano scala (foto dalla 53 alla 55) – (dimensioni in pianta mq 12,81, sup. calpestabile mq 4,98), ha soffitto a voltine intonacato con travetti presumibilmente non strutturali in legno e dalla linea marcapiano del piano primo ha pareti intonacate bianche. I pavimenti e gradini sono in graniglia. Le ringhiere dell'ultima rampa ed il parapetto che protegge dal foro scala sono in legno a bacchette e mancorrenti lavorati a disegno regolare. Il locale ha una finestra;

- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part 60, sub.6) – piano interrato (cantine).

- Il piano interrato è composto da due cantine (foto dalla 67 alla 70);
- Si accede da una scala esterna dal cortile (foto 67), che scende al di sotto del locale autorimessa, provvista di cancelletto in ferro a protezione. Si nota sul lato opposto del fabbricato e ne danno conferma le vecchie planimetrie catastali e la presenza di una scala interna chiusa, la preesistenza di un ulteriore accesso alle cantine sempre dal cortile interno.
- La prima cantina (foto 68 e 69) (dimensioni mq 19,20 e altezza m 1,30/2,50), in cui avviene l'accesso, è provvista di portone in metallo a battente, di buona conservazione, con muratura e volte in mattoni vecchi a vista, in buono stato conservativo, note di pregio;
- La seconda cantina (foto 70) (dimensioni mq 39,55 e altezza m 1,65/3,15), ha muratura e volte in mattoni vecchi a vista, in buono stato conservativo, note di pregio;
- Non sono presenti finestre o gole di lupo, anche se indicate sulle vecchie planimetrie catastali. Si presume che siano state chiuse in occasione del rifacimento del marciapiede esterno lato cortile, così come il secondo accesso di cui accennato nei punti precedenti;
- Non è stata rilevata la presenza di illuminazione.

- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part 60, sub.6) – sottotetto.

- Si nota la presenza di un sottotetto accessibile solo da un'apertura posta sul tetto dell'ex fienile, risultato inaccessibile ai fini della presente perizia.

- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part 60, sub.6) – ex fienile.

- L'ex fienile (foto 66) - (dimensioni mq 28,58 e altezza min. m 3,50) occupa un lato del corpo di fabbrica principale e si estende in altezza al piano primo al piano secondo compreso;
- E' posizionato al di sopra del locale autorimessa (F.2, part 60, sub.1, piano terra) e si accede solo con scala a pioli esterna;
- La sua copertura è come già enunciato nelle caratteristiche strutturali, a livello inferiore rispetto alla copertura del corpo di fabbrica principale;
- Non ha pavimentazione, il piano di calpestio è la soletta grezza del locale inferiore;
- Le pareti interne sono in mattoni vecchi a vista, con le pilastrature in mattoni che rientrano;
- E' interamente aperto sul lato cortile interno, mentre verso strada ha una finestra provvista di persiane come per il resto del fabbricato;



- Caratteristiche interne autorimessa (F. 2, part. 60, sub 1) – piano terra

- Il locale con destinazione autorimessa (foto dalla 64 alla 65) - (dimensioni mq 24,10 e altezza m 2,57/2,70) ha soffitto a voltine in mattoni con putrelle in ferro e pareti intonacate, pavimento in battuto di cls. Ha di per sé le caratteristiche adatte al ricovero di una piccola autovettura, ma non è al momento utilizzato per detto scopo. L'accesso carraio è permesso da un portone metallico di larghezza di m 2,00 ed ha una finestra lato cortile ed un finestrino lato strada. Buona parte del locale, che è utilizzato come deposito, è occupato dall'impianto termico, per le cui caratteristiche si rimanda al punto relativo alla descrizione degli impianti. E' presente inoltre una nicchia nella muratura di confine con i locali abitativi, ora occupata da diversi mobili ed oggetti.

- Impianti

- Per quanto riguarda l'impianto elettrico (foto dalla 56 alla 57), non è stato rinvenuto alcun quadro elettrico generale ed eventuali sezionamenti dedicati: il punto centrale dell'impianto risulta pertanto essere il contatore enel posizionato sulla parete interna dell'ex fienile, dove si nota chiaramente l'ingresso, sulla muratura lato strada, del cavo elettrico che arriva aereo. L'impianto elettrico è del tipo obsoleto a scatole incassate e comando singolo, non a frutti, e le scatole di derivazione sono di vecchia fattura con coperchio tondo. Non ci sono però tratti che corrono in esterno, le canalizzazioni sono completamente incassate nelle murature. La potenziale pericolosità dell'impianto è interamente da imputarsi alla tipologia di impianto e non al suo stato di manutenzione o conservazione, che è buono. La distribuzione dei punti luce si limita ai centri volta, mentre non si ha particolare abbondanza di scatole di derivazione e prese a terra;
- l'impianto termico è presente. Per il riscaldamento degli ambienti si utilizzano, per tutti i locali, termosifoni tradizionali in ghisa ad elementi verticali, posizionati tutti a parete (foto 58). Non sono stati rilevati termostati di zona o di piano. Si presume che le tubazioni di mandata e ritorno siano disposte ad anello e non ci siano le tubazioni di andata e ritorno per ogni corpo scaldante, infatti non sono rilevabili collettori complanari. Il locale caldaia è in pratica una porzione del locale destinato ad autorimessa e si presenta in cattive condizioni manutentive (foto dalla 59 alle 63). La rimessa in funzione della caldaia si ritiene improbabile senza la verifica dei sistemi di sicurezza e la pulizia/manutenzione straordinaria di tutto l'impianto. La canna fumaria di esalazione dei fumi è presente e risulta arrivare fino a tetto;
- la produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler a gas presente nello stesso locale autorimessa insieme alla caldaia (foto 63);
- al piano terra, nell'angolo cottura del locale cucina è presente un tubo gas che fuoriesce dal muro, intercettato da un rubinetto di chiusura a parete, che fa presupporre che la cucina sia fornita di gas metano, collegata all'impianto di fornitura del gas metano in cassetta e contatore posti sulla muratura esterna verso strada;
- l'impianto idraulico è obsoleto ma in buono stato. I sanitari installati sono del tipo obsoleto ma in buono stato, così come la rubinetteria, con acqua calda e fredda insieme con rubinetti a miscelatore. Non risultano, se non per il locale autorimessa da cui partono gli impianti, tubazioni esterne alle pareti, per cui bagni e cucina sono forniti di acqua con tubazioni incassate nelle pareti. La fornitura di acqua potabile avviene dal pozzetto su Via G. Marconi a ridosso della muratura;
- Lo scarico delle acque è allacciato alla fognatura comunale;
- E' presente un impianto antifurto, con tastierino numerico all'ingresso e sensori ad infrarossi a parete, oltre a sirena posta su parete esterna verso strada Via G. Marconi.



c. Fabbricato secondario con destinazione portico (F.2, part.442, tettoia chiusa).

- Caratteristiche strutturali:

- L'edificio è disposto su due piani fuori terra, chiuso su tre lati, ed è posto in aderenza a fabbricato con la stessa destinazione (portico);
- La copertura è a tetto in legno con manto di copertura in coppi, disposto allo stesso livello del porticato confinante che si trova in aderenza (foto 72), in buono stato conservativo (foto 73);
- Le pareti esterne si estendono su tre lati e sono in muratura portante in mattoni vecchi a vista. Sul lato cortile il fabbricato è aperto ed è strutturalmente sostenuto da pilastri sempre in mattoni vecchi faccia vista (foto 74). L'unica parete intonacata esternamente è quella prospiciente il fabbricato di abitazione (foto 75);
- L'orizzontamento che separa il piano terra dal piano primo è a voltine in mattoni vecchi faccia vista con putrelle in ferro, in ottimo stato di conservazione e degno di pregio (foto 76);

- Caratteristiche esterne:

- Sono presenti gronde in metallo pre-verniciato e discese similari, in buono stato conservativo;
- Le murature esterne sono in mattoni faccia vista in ottimo stato conservativo;
- Non sono presenti serramenti;
- Adiacente al pilastro esterno è presente un lavabo a colonna in pietra artificiale provvisto di rubinetto.

- Caratteristiche interne – piano terra:

- Il piano terra (foto 77) - (dimensioni mq 32,70 e altezza m 2,70/2,82), ha soffitto a voltine in mattoni vecchi faccia vista in ottimo stato conservativo e pareti in mattoni vecchi faccia vista per la metà inferiore e intonacate nella metà superiore. Si evidenziano macchie bianche o "fioriture" sulla muratura a faccia vista, causate con tutta probabilità da infiltrazioni di umidità dal terreno a quota maggior posto sul retro del corpo di fabbrica. La pavimentazione è in marmette rettangolari tipo mattoni posate a lisca di pesce. E' presente illuminazione a soffitto;

- Caratteristiche interne – piano primo:

- Il piano primo (foto 78) - (dimensioni mq 32,45 e altezza min. 3,05), ha soffitto a nudo tetto e pareti in mattoni vecchi faccia vista in ottimo stato conservativo. La pavimentazione è l'estradosso grezzo della soletta posta sul piano inferiore. Non è presente illuminazione;

D. Confini e dati catastali attuali.

Si riportano i dati catastali aggiornati con le modifiche effettuate ai fini della presente perizia, con la descrizione corretta dei confini attuali:

a. Unità Immobiliare con destinazione autorimessa:

- dati catastali precedenti:

- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 60;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 1 – Cat. C/6, classe U, consistenza mq. 20;

- dati catastali aggiornati:

- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 60;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 1 – Cat. C/6, classe U, consistenza mq. 23;

- confini:

- a nord con strada Via Guglielmo Marconi;
- a ovest con la particella 59, abitazione altra proprietà;

- a sud con il cortile censito con l'unità immobiliare di cui al F.2, Part.60, sub.6, abitazione di cui alla presente perizia;
- ad est con l'unità immobiliare di cui al F.2, Part.60, sub.6, abitazione di cui alla presente perizia;

b. Unità Immobiliare con destinazione abitativa:

- dati catastali precedenti:

- Catasto Terreni, Foglio 2, Particelle 60 e 61;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 2 – Cat. A/4, classe U, consistenza vani 2,5;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 3 – Cat. A/4, classe U, consistenza vani 5;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 4 – area urbana;

- dati catastali aggiornati:

- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 60;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 60, sub. 6 – Cat. A/3, classe U, consistenza vani 10, sup. catastale mq. 287;

- confini:

- a nord con strada Via Guglielmo Marconi;
- ad ovest con l'unità immobiliare di cui al F.2, Part.60, sub.1, autorimessa di cui alla presente perizia;
- a sud con la particella 59, cortile di abitazione altra proprietà e con l'unità immobiliare di cui al F.2, Part.442, portico di cui alla presente perizia;
- ad est con la particella 62, abitazione altra proprietà e con la particella 605, terreno altra proprietà;

c. Unità Immobiliare con destinazione portico:

- dati catastali precedenti:

- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 442;
- Catasto Fabbricati, non presente;

- dati catastali aggiornati:

- Catasto Terreni, Foglio 2, Particella 442;
- Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 442 – Cat. C/7, classe U, consistenza MQ. 50, sup. catastale mq. 45;

- confini:

- a nord, ad ovest ed a est con il cortile censito con l'unità immobiliare di cui al F.2, Part.60, sub.6, abitazione di cui alla presente perizia;
- a sud, con la particella 59, portico altra proprietà.

E. Pertinenze ed accessori.

Risultano pertinenze del compendio pignorato:

- Il cortile interno, censito con l'unità immobiliare principale al Foglio 2, Particella 60, sub. 6 – Cat. A/3, classe U, consistenza vani 10, sup. catastale mq. 287;
- La porzione di terreno posta sul retro della particella 442, descrivibile come una sottile striscia di terreno molto simile a una stradina interna di lotto, che dà accesso ad alcuni altri fabbricati confinanti, censita con l'unità immobiliare principale al Foglio 2, Particella 60, sub. 6 – Cat. A/3, classe U, consistenza vani 10, sup. catastale mq. 287. Dalle ricerche effettuate anche negli archivi cartacei con la lettura dei relativi atti di trasferimento, non risultano presenti in atti servitù riferite a detto terreno, né riferimenti descrittivi di passaggi o altre servitù.
- Il portico posto nel cortile, posizionato di fronte al fabbricato di cui al punto precedente, censito al Foglio 2, Particella 442 – Cat. C/7, classe U, consistenza MQ. 50, sup. catastale mq. 45;
- Un manufatto cementizio di forma quadrata, con una botola di copertura, identificabile come pozzo (foto 71), che dalle misure rilevate risulta sconfinare sulla particella catastale confinante



59 ed è presumibilmente un pozzo comune a tutti i fabbricati che si affacciano al cortile. Dalle ricerche effettuate anche negli archivi cartacei con la lettura dei relativi atti di trasferimento, non risultano presenti in atti servitù riferite a detto pozzo, né riferimenti descrittivi dello stesso.



Villafranca d'Asti, 06/05/2016



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Leotardi geom. Renato



**TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 111/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditore procedente: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.

Creditore iscritto

**Non intervenuto: INTESA SAN PAOLO S.P.A. (già BANCO
AMBROSIANO VENETO S.P.A.)**

Debitore:

RELAZIONE PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**INTEGRAZIONE DEL 02/12/2016
IN SEGUITO A PARZIALE CROLLO
E SUCCESSIVO RIPRISTINO
DI PORZIONE DI FABBRICATO**

**PERITO STIMATORE
Geom. Leotardi Renato**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n.1325

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Asti al n. 102

Piazza Santanera, 6 - 14018 - Villafranca d'Asti

Tel 3923762434 - Fax 0141942397

mail geometra.leotardi@me.com - PEC renato.leotardi@geopec.it

C.F. LTRRNT75S10A479E - P.I. 01268350053

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTA AL QUESITO 3

- 3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

A. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento e descrizione dei confini.

...omissis...

B. Identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento.

...omissis...

C. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

a. Caratteristiche generali:

...omissis...

b. Fabbricato principale con destinazione residenziale (F.2, part.60, sub.6 - abitazione e F.2, part.60, sub.1 - autorimessa).

↳ Caratteristiche strutturali:...omissis...

- Caratteristiche esterne:...omissis...
- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part.60, sub.6) – piano terra:...omissis...
- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part.60, sub.6) – piano primo: ...omissis...
- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part.60, sub.6) – piano secondo: ...omissis...
- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part.60, sub.6) – piano interrato (cantine): ...omissis...
- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part.60, sub.6) – sottotetto: ...omissis...
- Caratteristiche interne abitazione (F.2, part.60, sub.6) – ex fienile:
 - L'ex fienile (foto 66) - (dimensioni mq 28,58 e altezza min. m 3,50) occupa un lato del corpo di fabbrica principale e si estende in altezza al piano primo al piano secondo compreso;
 - E' posizionato al di sopra del locale autorimessa (F.2, part.60, sub.1, piano terra) e si accede solo con scala a pioli esterna;
 - La sua copertura è a livello inferiore rispetto alla copertura del corpo di fabbrica principale. In seguito ad un parziale crollo avvenuto in data 15/10/2016, la stessa copertura è stata ripristinata in data 15/11/2016 con l'utilizzo di lastre prefabbricate ondulate di colore rosso.



- Il ripristino della copertura con lastre non risulta un intervento ben inserito nel contesto architettonico del fabbricato né della cortina di fabbricati prospicienti Via Marconi, pur permettendo il ripristino di una condizione di fruibilità della porzione ex fienile interessata;
- Non ha pavimentazione, il piano di calpestio è la soletta grezza del locale inferiore;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Le pareti interne sono in mattoni vecchi a vista, con le pilastrature in mattoni che rientrano;
 - E' interamente aperto sul lato cortile interno, mentre verso strada ha una finestra provvista di persiane come per il resto del fabbricato;
 - Caratteristiche interne autorimessa (F.2, part.60, sub.1) – piano terra... omissis...
 - Impianti... omissis...
- c. Fabbricato secondario con destinazione portico (F.2, part.442, tettoia chiusa).**
...omissis...
...continua come da perizia depositata...

Villafranca d'Asti, 02/12/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Leotardi geom. Renato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

