

PIANO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare n. 141/2021 del R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bra (CN) - strada Falchetto n. 103

Complesso residenziale costituito da un ex cascinaile agricolo di antico impianto (porzione dell'originaria Cascina Tetti Bassi), con ampia corte esclusiva, sito nella periferia di Bra (CN), in frazione Falchetto.

Il corpo principale (lato Nord) risulta composto da tre unità distinte: una porzione Est residenziale in corso di ristrutturazione elevantesi su due piani fuori terra collegati da una scala interna, **oltre ad un locale cantina posto al piano interrato** (sub. 2); un magazzino-ex stalla centrale con tettoia aperta in adiacenza lungo il lato Nord e sovrastante ex fienile (sub. 3); una porzione Ovest residenziale da ristrutturare elevantesi su due piani fuori terra anch'essi collegati da una scala interna (sub. 4).

Il corpo accessorio (lato Sud) è invece costituito da una tettoia aperta dotata di locali di deposito accessori (sub. 5).

L'accesso dalla via pubblica avviene tramite una strada **interpodereale** in terra battuta che collega strada Falchetto con l'area cortilizia del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 39, Part. 73, Sub. 2, Categoria A3
- Fg. 39, Part. 73, Sub. 3, Categoria C2
- Fg. 39, Part. 73, Sub. 4, Categoria A4
- Fg. 39, Part. 73, Sub. 5, Categoria C7
- Fg. 39, Part. 87, Sub. 1, Categoria F1

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	73	2		A3	1	11	322 mq	488,57 €	T-1	
	39	73	3		C2	1	453	299 mq	655,07 €	T-1	
	39	73	4		A4	3	6,5	186 mq	151,06 €	T-1	
	39	73	5		C7	2	385	411 mq	131,23 €	T-1	
	39	87	1		F1		210			T	



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione (sub. 2)	119,67 mq	166,80 mq	1,00	166,80 mq	T
Abitazione (sub. 2)	128,54 mq	166,80 mq	1,00	166,80 mq	1
Cantina (sub. 2)	11,64 mq	16,36 mq	0,25	4,09 mq	S
Magazzino-ex stalla (sub. 3)	191,92 mq	235,10 mq	0,33	77,58 mq	T
Magazzino-ex fienile (sub. 3)	215,53 mq	235,10 mq	0,33	77,58 mq	1
Tettoia aperta (sub. 3)	79,00 mq	79,00 mq	0,22	17,38 mq	T
Abitazione (sub. 4)	76,06 mq	107,80 mq	0,27	29,11 mq	T
Abitazione (sub. 4)	77,15 mq	107,80 mq	0,27	29,11 mq	1
Tettoia aperta (sub. 5)	259,48 mq	292,00 mq	0,18	52,56 mq	T
Deposito (sub. 5)	61,62 mq	78,50 mq	0,15	11,78 mq	T
Deposito (sub. 5)	15,40 mq	20,50 mq	0,15	3,07 mq	1
Tettoia aperta est (sub. 5)	51,82 mq	62,00 mq	0,15	9,30 mq	T
Area cortilizia (mappale 73)	3864,00 mq	3864,00 mq	0,01	38,64 mq	T
Area cortilizia (mappale 87)	210,00 mq	210,00 mq	0,01	2,10 mq	T
Totale superficie convenzionale:				685,90 mq	
Superficie convenzionale complessiva (arrotondata):				686,00 mq	

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Con riferimento all'estratto di mappa catastale, il complesso immobiliare formato dalle particelle catastalmente identificate al Foglio 39 n. 73 e 87 costituisce un unico lotto le cui coerenze, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, sono: Foglio 39 particelle 25, 45, 67, 83, 84, 74, 81, 72, 76, 64 e 63 (strada Falchetto), 1, 42, 77, 71, 80 e 70.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In base alle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Bra (CN), i due corpi di fabbrica ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono stati realizzati in data ante 1967 (erano già presenti sulle mappe di impianto catastale del 1931).

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3682 del 03/03/2000 per lavori di "Nuova costruzione di un cancello di delimitazione e ingresso alla proprietà";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 19772 del 25/07/2005 (pratica edilizia n. 293/2005) per lavori di "Realizzazione di impianto di scarico acque reflue domestiche in recettore diverso dalla pubblica fognatura".

Si rileva che la maggior parte del fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1967 e che sugli elaborati progettuali allegati ai provvedimenti edilizi reperiti presso il comune di Bra (CN), non sono presenti le planimetrie dell'immobile. Inoltre le schede catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio derivano dalla Dichiarazione di fabbricato urbano prot. n. CN0010095 del 16/01/2012, epoca del censimento dell'ex fabbricato rurale originario.

Rispetto al fabbricato di impianto storico, allo stato attuale si rilevano le seguenti variazioni:

-Subalterno 2: attualmente risultano in corso di esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare, che non sembrano aver comportato variazioni plano-volumetriche. I lavori ad oggi realizzati possono essere così schematizzati: rimozione serramenti interni ed esterni; rimozione pavimentazioni e rivestimenti interni; rimozione ringhiera balcone; spicconatura intonaci interni ed esterni; rimozione impianti tecnologici; rifacimento/rinforzo statico solai e murature perimetrali; rifacimento tetto e manto di copertura; rifacimento scala interna di collegamento piano terreno e primo; modifiche alla distribuzione interna; apertura finestra piano primo su prospetto nord; esecuzione intonaco esterno, **costruzione di locale cantinato con accesso dal piano terreno tramite botola** (vedasi sovrapposizione Allegato n. 8a). Per ultimare i lavori restano da eseguire le seguenti opere: esecuzione ex novo impianti tecnologici; esecuzione finiture (intonaci interni, pavimenti, rivestimenti); installazione serramenti interni ed esterni; installazione ringhiera balcone.

- **Subalterno 3:** rispetto al profilo della mappa di impianto risulta essere stata costruita in ampliamento una tettoia aperta in aderenza al prospetto Nord. Vista la tipologia strutturale e lo stato manutentivo, la stessa risulta databile ante 1967, **anche perché già presente nelle cartografie di riferimento del vecchio Piano Regolatore Generale di Bra risalente all'anno 1951 (vedasi allegato 9b).**

- **Subalterno 4:** invariato;

- **Subalterno 5:** la tettoia aperta centrale, pur mantenendo sostanzialmente la stessa conformazione planimetrica della mappa di impianto, presenta una struttura portante in ferro con manto di copertura in lastre ondulate sorretto da struttura metallica, che è stata realizzata in sostituzione della copertura e struttura portante originaria, **in tempi più recenti, comunque databile in epoca antecedente l'anno 1975.** In ordine alla conformazione planimetria attuale della tettoia aperta di cui sopra, si può evidenziare che, se si sovrappone il profilo attuale con la mappa di impianto (vedasi Allegato n. 8b), si può notare che la stessa risulta ampliata nella parte centrale, sia verso il cortile interno (lato Nord) sia verso gli attuali mappali confinanti n. 74 e 84 (lato Sud).

Tale ampliamento, come relazionato più avanti, è databile in epoca antecedente l'anno 1975, ed è stato realisticamente effettuato durante i lavori di rifacimento della struttura portante e della copertura realizzati con struttura portate in orditura metallica e chiaramente riconducibili ad epoca recente. Di questi lavori, dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale, non vi è traccia documentale, nonostante il precedente proprietario prof. Ballaria abbia dichiarato di aver incaricato di tale

incombenza un tecnico del posto ora deceduto. Tale ampliamento è quindi da considerarsi abusivo e andrà regolarizzato.

Allo stesso periodo può risalire la chiusura del deposito sottostante, che però, rispetto alle schede catastali del 2012 (vedasi sovrapposizione Allegato n. 8a), presenta ulteriori variazioni prospettiche (al posto del portone di accesso sul prospetto Nord sono state realizzate due finestre ed una porta; sul prospetto Sud sono state chiuse due finestre) e distributive (il locale deposito originario risulta ora ripartito).

La tettoia aperta lato Est ha mantenuto la struttura originaria eccezion fatta per il manto di copertura che è in lastre ondulate come la tettoia centrale. Il deposito lato Ovest risulta invece invariato.

Quindi a fronte delle verifiche urbanistiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bra (CN) risulta che i lavori di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia eseguiti sulle uii identificate come Subalterno 2 e Subalterno 5 NON siano state supportate da alcun provvedimento edilizio e sono quindi da considerarsi da regolarizzare.

I costi dettagliatamente quantificati nella Relazione di Perizia e salvo quanto indicato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare" e "Regolarità Edilizia" della stessa (in particolare in merito alla sanabilità del Subalterno 5), saranno posti a carico della parte aggiudicataria, per un costo stimato complessivo di € 22.400,00 compresi oneri di legge. Di tali oneri si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Ai fini della presente valutazione l'immobile viene valutato come libero al decreto di trasferimento.

PREZZO BASE D'ASTA

Il **LOTTO UNICO** è stato valutato:

€ 324.000,00

(diconsi Euro Trecentoventiquattromila/00)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 324.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Bra (CN) - strada Falchetto n. 103		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 73, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 39, Part. 73, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 39, Part. 73, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 39, Part. 73, Sub. 5, Categoria C7 - Fg. 39, Part. 87, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	686,00 mq
Stato conservativo:	Durante i sopralluoghi eseguiti è stata effettuata l'ispezione visiva dell'intero complesso. Per quanto concerne la porzione di fabbricato censita come subalterno 2, la stessa risulta attualmente in corso di ristrutturazione, con la parte strutturale ultimata (solai, rinforzi statici, tetto e manto di copertura, muri perimetrali e tramezzature interne). La porzione censita con i subalterni 3 e 4 invece non è stata oggetto di recenti interventi e quindi si presenta in pessime condizioni manutentive, in particolare per quanto concerne serramenti esterni, impianti e finiture. La tettoia censita come subalterno 5 risulta in discrete condizioni manutentive ancorché resti da verificare se il manto di copertura in pannelli ondulati sia o meno composto da fibre di amianto.		
Descrizione:	<p>Complesso residenziale costituito da un ex cascinale agricolo di antico impianto (porzione dell'originaria Cascina Tetti Bassi), con ampia corte esclusiva, sito nella periferia di Bra (CN), in frazione Falchetto.</p> <p>Il corpo principale (lato Nord) risulta composto da tre unità distinte: una porzione Est residenziale in corso di ristrutturazione elevantesi su due piani fuori terra collegati da una scala interna, e da un locale cantinato con accesso da botola interna (sub. 2); un magazzino-ex stalla centrale con tettoia aperta aderente lungo il lato Nord e sovrastante ex fienile (sub. 3); una porzione Ovest residenziale da ristrutturare elevantesi su due piani fuori terra anch'essi collegati da una scala interna (sub. 4).</p> <p>Il corpo accessorio (lato Sud) è invece costituito da una tettoia aperta dotata di locali di deposito accessori (sub. 5).</p> <p>L'accesso dalla via pubblica avviene tramite una strada interpoderale in terra battuta che collega strada Falchetto con l'area cortilizia del fabbricato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico per Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Alba il 04/04/2012
Reg. gen. 2274 - Reg. part. 294
Quota: 1/1
Importo: € 650.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Capitale: € 325.000,00
Spese: € 325.000,00
Rogante: Borro Gianluigi
Data: 28/03/2012
N° repertorio: 209498
N° raccolta: 13845
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto giudiziario - Decreto ingiuntivo
Iscritto a Alba il 26/03/2021
Reg. gen. 2397 - Reg. part. 278
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Capitale: € 34.785,34
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 24/11/2020
N° repertorio: 1237

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili il 26/07/2021
Reg. gen. 6352 - Reg. part. 4971
Quota: 1/1
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****