

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 148 Reg. Gen. 2024

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Creditore procedente -

CONTRO:

[REDACTED]

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO

Dott.ssa Laura BRIZI

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

- PRIVA DI DATI SENSIBILI -

LOTTO UNICO:

Studio professionale posto a piano 1° comprensivo di pertinenza – cantina – ubicata a piano seminterrato ed autorimessa collocata a piano seminterrato – interno cortile.

Ubicati nel Comune di Montà (CN)

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 53 – Categoria: A/10 – Classe: 2 – Consistenza: 5,5 vani –

Superficie catastale: Mq. 99 – Rendita €. 874,88 – Corso Milano n. 23 – Piano T

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 54 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: Mq. 10 –

Superficie catastale: Mq. 12 – Rendita €. 7,75 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 26 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: Mq. 42 –

Superficie catastale: Mq. 48 – Rendita €. 91,10 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

Intestati a:

██████████, nata a Nichelino (TO) il ██████████ – C.F. ██████████ – **Proprietà**

1/1 – Soggetto Esecutato

VALORE IMMOBILE = €. 162.875,70 (diconsi euro cento-sessanta-due-mila-ottocento-settantacinque/00)

VALORE LOTTO = €. 138.000,00 (diconsi euro cento-trentotto-mila/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà della Sig.ra ██████████, nata a Nichelino (TO) il ██████████ – C.F. ██████████

██████████ – **Proprietà 1/1 – Soggetto Esecutato** = €. 138.000,00 (diconsi euro cento-trentottomila/00)

Proprietà sita nel Comune di Montà (CN), Corso Milano n. 23

Trattasi di unità residenziale posta a piano rialzato – primo fuori terra – di fabbricato residenziale condominiale, comprensiva di pertinenza – cantina – ubicata a piano seminterrato, ed autorimessa allocata nel cortile condominiale posto a piano interrato.

Il fabbricato residenziale, sito nel Comune di Montà (CN), risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 7**) come ubicato in area B.1 “Aree consolidate a piccole palazzine” facenti riferimento all’Art. 16 – Tab. B.1 delle Norme Tecniche di Attuazione

(allegato n. 8) e in area S "Aree a servizi con vincoli reiterati".

Vincoli: Galassino – Vincolo Galassino.

Classi: 1 – Classe 1

Il tutto come si evince dall'allegata Scheda Interrogazioni Urbanistiche reperita dal GeoPortale del Comune di Montà (CN) (allegato n. 9).

L'edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra, presenta una sagoma a "L" ed è dotato di tre vani scala, per ogni piano risultano cinque unità immobiliari, per un totale di 15 unità immobiliari con relative pertinenze – cantine e diciassette autorimesse.

Esternamente l'edificio presenta una zoccolatura in pietra di luserna, mentre la parte superiore, su tutte le facciate, è rivestita in mattone paramano.

L'accesso avviene tramite cancello in ferro, con apertura elettrificata, sia per il passaggio pedonale che per quello carraio.

L'accesso alla scala condominiale avviene tramite porta in legno non blindata; le scale presentano pianerottoli, alzate e pedate rivestite in marmo, e pareti tinteggiate.

L'unità oggetto della presente relazione è posta sulla sinistra del pianerottolo rispetto all'ingresso delle scale condominiali, e pertanto è posta ad angolo, ed affaccia sia sull'area antistante il fabbricato, che sulla rampa che conduce al cortile ove risulta ubicata l'autorimessa, che sul cortile stesso.

L'accesso all'unità avviene tramite porta in legno, non blindata.

L'unità è stata oggetto di Pratica Edilizia n. 81/1989 e Permesso di Costruire n. 2010/106 del 15/03/2011 avente ad oggetto cambio di destinazione d'uso da residenziale a studio – laboratorio odontoiatrico e successivamente l'unità risulta essere stata unita a quella confinante per ampliare lo studio stesso; quest'ultimo intervento è stato oggetto di altra pratica edilizia, nello specifico di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) del 06/08/2018.

L'attuale studio medico risulta pertanto occupare due unità immobiliari, ognuna con il proprio accesso autonomo, ma fuse internamente.

L'unità in oggetto risulta costituita da un disimpegno al quale si accede direttamente dall'ingresso, e sul quale si affacciano due ambienti adibiti a studio, che a loro volta affacciano su di un lungo balcone che corre lungo tutta la facciata posta sul retro del condominio, lato cortile; successivamente troviamo un altro ambiente anch'esso adibito a studio e disposto frontalmente all'ingresso all'unità, con affaccio su balcone posto ad angolo tra la facciata principale e quella rivolta

verso la rampa di accesso al cortile, e, a seguire, spogliatoio che da accesso al bagno ed un altro studio professionale.

La pavimentazione di tutti i locali risulta realizzata in linoleum di colori diversi; le porte interne sono in legno, il bagno dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, presenta fino all'altezza di circa cm. 200 una tinteggiatura a smalto lavabile su tutte le pareti.

I serramenti esterni sono in legno con avvolgibile e dotati di doppio vetro.

Il riscaldamento risulta centralizzato con radiatori dotati di valvole termostatiche e contacalorie.

Risulta inoltre presente un impianto di climatizzazione con unità esterna posta sul balcone che affaccia sul cortile; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler ubicato nello spogliatoio.

L'altezza interna dei locali risulta essere pari a circa cm. 280.

Dalla scala condominiale si accede al piano seminterrato nel quale risultano collocate le cantine; la cantina abbinata allo studio medico risulta essere la prima dopo un disimpegno comune che consente accesso diretto al cortile. Non è stato possibile accedere alla cantina per visionarla, in quanto la chiave risulta smarrita, ma il Sig. [REDACTED] – marito del soggetto esecutato – Sig. [REDACTED], presente al sopralluogo, ne confermava, visionando la planimetria catastale, il disegno della sagoma.

Il cortile condominiale risulta interamente asfaltato; al fondo del cortile, sulla destra rispetto alla rampa di accesso allo stesso, in aderenza al fabbricato condominiale, risulta ubicato un basso fabbricato all'interno del quale sono state ricavate n. 6 autorimesse; quella oggetto della presente relazione risulta essere la terza partendo dal fondo.

Tutte le autorimesse risultano dotate di un portone in ferro e vetro con apertura manuale.

L'autorimessa in oggetto presenta una superficie pari a circa Mq. 45,00; risulta essere stretta e molto profonda – circa Mt. 14,50, ed ha un'altezza interna pari a cm. 260; la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti in mattoni lasciati a vista, quindi prive di intonaco, il soffitto realizzato in tavelloni di laterizio.

Da una verifica effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico ed Edilizia privata del Comune di Montà (CN), sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

• Concessione Edilizia n. 28/1991 del 03/06/1982, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Esecuzione di lavori per edificazione di fabbricato di civile abitazione su area distinta a catasto al Foglio 16 - Mappale 187 – Corso Milano. **(allegato n. 10)**

• Concessione Edilizia n. 144/1982 del 19/01/1983, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante di ubicazione planimetrica e sistemazione tramezzi interni di fabbricato di civile abitazione di cui alla Concessione Edilizia n. 28/1991. **(allegato n. 11)**

• Concessione Edilizia n. 213/1983 del 25/01/1984, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante tecnica eseguita in corso d'opera alla C.E. n. 144 del 19/01/1983. **(allegato n. 12)**

• Concessione Edilizia n. 92/1985 del 22/06/1985 intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante in corso d'opera inerente alla sistemazione tramezzature interne, alla Concessione Edilizia n. 28 del 03/06/1992

Inizio lavori – riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 30/11/1982

Fine lavori - riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 16/11/1985

Certificato di abitabilità - riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 23/01/1985

Relazione di collaudo statico a firma dell'Ing. [REDACTED] - riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 23/01/1984

Certificato di Prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco in data 23/06/1987

(allegato n. 13)

• Pratica Edilizia n. 81/1989 – Denuncia di Inizio Attività – Protocollo n. 4138 del 13/07/1989, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Trasformazione alloggio in studio – laboratorio odontotecnico"

Inizio lavori: 11/07/1989

(allegato n. 14)

• Permesso di Costruire n. 2010/106 del 15/03/2011, intestato a: Sig. [REDACTED], in qualità di Legale rappresentante di "[REDACTED]". con sede in Corso Milano n. 23 –

Montà – P.IVA [REDACTED], avente ad oggetto: “Cambio di destinazione d’uso per la realizzazione di poliambulatorio medico e odontoiatrico”

Autorizzazione A.S.L. n. 07.02.011.0806637P del 15/08/2011

Inizio lavori: 01/04/2011

Fine lavori: 28/12/2011

Agibilità: 10/01/2012

(allegato n. 15)

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – C.I.L.A. del 06/08/2018, intestata a: Sig. [REDACTED] – Legale Rappresentante [REDACTED], avente ad oggetto: “Diversa distribuzione interna per la realizzazione di nuovi locali dello studio medico”.
(allegato n. 16)

La superficie utile calpestabile dello studio medico risulta essere così quantificata:

Studio professionale	Mq. 81,25
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 23,47
Cantina	Mq. 9,22
TOTALE	Mq. 113,94

La superficie commerciale dello studio medico risulta essere di circa:

Studio professionale	Mq. 97,04
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 23,47 x 1/2 = Mq. 11,73
Cantina	Mq. 9,22 x 1/4 = Mq. 2,30
Vano scala	Mq. 12,72 x 1/2 = Mq. 6,36
TOTALE SUP. COMMERCIALE	Mq. 117,43

La superficie utile calpestabile dell'autorimessa risulta essere così quantificata:

Autorimessa	Mq. 44,77

La superficie commerciale dell'autorimessa risulta essere così quantificata:

Autorimessa	Mq. 47,19

Bra, 5 Marzo 2026

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio

