

# TRIBUNALE DI ASTI

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 152 Reg. Gen. 2023**

PROMOSSA DA:

**INTRUM ITALY S.p.A.**

– Creditore procedente –

**CONDOMINIO “PRIMAVERA”**

- Creditore intervenuto -

CONTRO:

[REDACTED]

G.E.: **Dott. Giuseppe AMOROSO**

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI – PRIVA DI DATI SENSIBILI**



facente riferimento all'Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Corso Casale tramite ingresso pedonale con porta in alluminio e vetro che consente l'accesso ad uno dei vani scala condominiali.

Il fabbricato risulta dotato di un piccolo ascensore; il vano scala si presenta in buon ordine, con alzate e pedate in marmo rosato e corrimano in ferro tintecciato. Su ogni pianerottolo affacciano tre porte di accesso alle singole unità.

L'unità in oggetto è posta al 4° piano ed affaccia solamente su Corso Casale, è frutto della divisione di unità residenziale più ampia, successivamente frazionata, dalla quale hanno avuto origine due unità più piccole, e ciò risulta attestato dal fatto che a 4° piano risultano ubicate, sul pianerottolo, tre porte di ingresso, ma dietro ad una di queste si apre un piccolo disimpegno sul quale si affacciano altre due porte che danno accesso a due distinte unità.

L'unità in trattazione, molto piccola, è un bilocale composto da ingresso su disimpegno, cucina, camera e bagno.

Cucina e camera si aprono su un ampio balcone, chiuso da una veranda in alluminio e vetro, che affaccia su Corso Casale, mentre il bagno, privo di ventilazione diretta, prende luce da un "inserto" di vetro posizionato nella comunicante parete della camera da letto.

La pavimentazione degli ambienti, ad esclusione del bagno, risulta essere in doghe di finto legno molto probabilmente poggianti sulla preesistente pavimentazione.

Il bagno risulta dotato di lavabo, vaso bidet e box doccia; presenta pavimentazione e rivestimento in ceramica di colore azzurro.

Le porte interne sono in legno chiaro – simil ciliegio.

L'altezza della cucina e della camera da letto risulta pari a circa cm. 298, mentre quella del bagno è pari a circa cm. 289; tale differenza nasce dal fatto che per accedere al bagno occorre superare un piccolo gradino.

I serramenti esterni, molto vecchi, sono in ferro a vetro singolo; la porta di ingresso all'unità è blindata, mentre quella sul pianerottolo, che da accesso al disimpegno in comune con altra unità residenziale, è una semplice porta in legno a due battenti.

L'impianto di riscaldamento è condominiale – centralizzato e fornisce anche acqua calda sanitaria; i radiatori sono in acciaio con contacalorie e valvola termostatica.

L'unità risulta dotata di cantina, che in fase di sopralluogo, non essendo presente né la proprietà, né l'amministratore di condominio, non è stato possibile individuare (ricordiamo che è stato

effettuato un accesso forzoso).

Esternamente il fabbricato appare abbastanza disordinato, e possiamo affermare che dimostra chiaramente la sua vetustà; certamente necessiterebbe di un intervento di pulizia e manutenzione; la facciata principale, su strada, ad esclusione degli sfondati dei balconi, intonacati e tinteggiati, e del piano terreno rivestito in pietra, presenta un rivestimento in mattoni.

L'unità risulta priva di autorimessa e posto auto.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio Storico del Comune di Asti, e presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Asti, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Pratica Edilizia n. 87/1963-1964 – Autorizzazione Edilizia n. 1364 del 13/12/1963, intestata a: Geom. ██████████ in rappresentanza del Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Nuova costruzione fabbricato di civile abitazione”.

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

- Pratica Edilizia n. 82 del 13/07/1964 – Autorizzazione n. 794 del 10/08/1964 – intestata a: ██████████ – Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Nuova costruzione n. 6 autorimesse”.

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

- Pratica Edilizia n. 49 del 13/05/1965 – intestata a: ██████████ – rappresentante Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Variante costruzione fabbricato di civile abitazione”

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

- Pratica Edilizia n. 2318/1992 – Autorizzazione n. 49 del 28/01/1993 – per Intervento di manutenzione straordinaria, intestata a ██████████, in qualità di Amministratore pro-tempore Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Opere di manutenzione straordinaria alle facciate del condominio”.

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 1580/2008 del 11/10/2008 intestata a: [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto: “Manutenzione straordinaria – redistribuzione della tramezzatura interna, formazione di un wc e realizzazione di due unità immobiliari”.

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

- Denuncia di Inizio Attività n. 225/2009 del 11/03/2009 – Variante a D.I.A. n. 1580/2008 – intestata a: [REDACTED] in qualità di legali rappresentanti della ditta [REDACTED] [REDACTED] – P.IVA [REDACTED]

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: 15 Aprile 2009

- Pratica Edilizia n. 104079/2016 – Ministero dell’Interno – Dipartimento dei vigili del Fuoco – intestata a: [REDACTED] in qualità di Amministratore pro-tempore Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Rilascio del verbale di visita tecnica con esito positivo relativo a impianto di produzione calore con potenzialità superiore a 116 KW (fino a 350KW)”.

- Pratica Edilizia n. 22/2018 del 23/02/2018 – Protocollo n. 20419 – intestata a: [REDACTED] [REDACTED] in qualità di amministratore pro-tempore Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Manomissione di suolo pubblico – scavo per sostituzione condotto fognario”.

Inizio lavori: immediato – a carattere di urgenza.

Fine lavori: tre giorni dopo l’inizio.

La superficie utile calpestabile dell’edificio risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 36,59
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 5,54
Cantina	Mq. 2,88
<b>Totale</b>	<b>Mq. 45,01</b>

La superficie commerciale dell’immobile risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 41,84
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 5,54/2 = Mq. 2,77
Cantina	Mq. 2,88/4 = Mq. 0,72
Vano scala	Mq. 15,50/2 = Mq. 7,75
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>	<b>Mq. 53,08</b>

Bra, 21 Maggio 2025

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio

