

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 220 Reg. Gen. 2023

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

– Creditore procedente –

[REDACTED]

– Creditore Intervenuto –

CONTRO: Sig. [REDACTED]

Sig. [REDACTED]

G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI – LOTTO 1 – PRIVA
DI DATI SENSIBILI**

LOTTO UNO – Immobili individuati nel Gruppo A

Fabbricato residenziale composto da due unità disposte su due piani.

Ubicato nel Comune di Robella (AT), intestato a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 3 - Categoria: C/2 – Classe U – Consistenza: Mq. 107 –
Superficie catastale: Mq. 112 – Rendita: €. 88,42 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 4 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 2,5 –
Superficie catastale: Mq. 62 – Rendita: €. 55,52 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 5 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 6,5 –
Superficie catastale: Mq. 168 – Rendita: €. 144,35 – Via Torino, 36 – Piano: T /1

VALORE LOTTO = €. 107.000,00 (diconsi euro cento-sette-mila/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] – **Soggetto Esecutato** - = €. 107.000,00 (diconsi euro cento-sette-mila/00)

- tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15-

Trattasi di fabbricato composto da due unità residenziali disposte su due piani; libero su quattro lati, con area pertinenziale – cortile, e area antistante il fabbricato stesso, esterna alla recinzione, e confinante con Via Torino.

Il fabbricato, sito nel Comune di Robella (AT), risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, in “Area per attività produttive e terziarie”, - facente riferimento all’Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione; è posto in un contesto urbanizzato, ma lontano dal centro paese, e si trova infatti, in zona industriale.

L’immobile risulta molto arretrato rispetto al filo stradale, e tale area, di proprietà, risulta incolta.

Il fabbricato risulta circondato da area pertinenziale recintata da muretto in muratura sormontato da recinzione in manufatto cementizio, e vi si accede tramite accesso carraio e/o pedonale, entrambi dotati di cancello in ferro.

Il fabbricato risulta posto alle coerenze delle particelle 289-146-136-149 e confina con Via Torino. L'edificio, che si sviluppa su due piani, esternamente presenta il piano terreno intonacato ma non tinteggiato, mentre il piano primo risulta "foderato" su tutti e quattro i lati in mattone paramano, ad esclusione della porzione che affaccia sul terrazzino, che risulta intonacata e tinteggiata.

I due piani risultano collegati internamente tramite scala a chiocciola; inoltre il piano secondo risulta raggiungibile anche tramite scala esterna, posta sulla facciata principale.

A piano terreno, lateralmente, tramite porta in ferro e vetro, si accede ad un locale molto ampio, individuato sulle planimetrie come locale di sgombero. Tale locale, molto ben illuminato, in quanto presenta quattro finestre, presenta anche un accesso carraio dotato di portone in ferro, posto sul retro.

L'altezza interna risulta pari a 311 cm.

Il locale risulta intonacato e tinteggiato, pavimentato con piastrelle in gres, è dotato di impianto idrico ed elettrico. All'interno dello stesso ambiente, vicino al portone carraio, è collocata una scala a chiocciola, in ferro, avente diametro pari a cm. 106.

Dallo stesso locale di sgombero si accede ad una unità abitativa, attualmente in uso alla figlia Sig. XXXXXXXXXX

Tale unità risulta composta da un ampio disimpegno sul quale affacciano: cucina, camera da letto, bagno e centrale termica comune alle due unità residenziali; inoltre, proprio nella centrale termica trova collocazione il boiler destinato alla produzione di acqua calda sanitaria.

La cucina risulta costituita da due spazi: uno centrale, a pianta rettangolare, ove risulta collocato il tavolo ed il divano, ed uno più angusto, apparentemente destinato alla preparazione del cibo.

La camera da letto presenta ampie dimensioni, la superficie è di circa 16 Mq., la pianta è pressoché quadrata.

Il bagno, a pianta rettangolare, risulta dotato di vaso, lavatoio, doccia a filo pavimento, ma priva di box, e la pavimentazione in colore nocciola si sviluppa anche sulle pareti laterali.

Tutti questi locali, così come anche la centrale termica presentano un'altezza pari a cm. 311.

I serramenti sono in legno, a due battenti e vetro singolo, ad esclusione di quelli della centrale termica e del locale di sgombero che risultano essere in ferro.

Tutti i locali abitativi risultano scaldati in quanto dotati di radiatori.

Dal locale disimpegno si accede direttamente all'area esterna.

Al piano primo è possibile accedere sia tramite scala esterna, che tramite la scala a chiocciola

descritta in precedenza.

La scala esterna conduce ad un terrazzino coperto, dal quale si accede direttamente all'unità residenziale, che risulta costituita da un corridoio – disimpegno sul quale affacciano quattro camere da letto, il bagno, ed il tinello collegato direttamente alla cucina.

Al termine del disimpegno, posta esattamente di fronte all'ingresso, è posta la scala a chiocciola.

Le prime due camere da letto, poste sulla destra dell'ingresso, risultano pressoché quadrate, di ampie dimensioni – la prima di circa 17 Mq., la seconda di circa 18 Mq., mentre l'ultima, su questo lato del corridoio, risulta un pochino più piccola ed ha una superficie di circa 15 Mq.

Posti invece sulla sinistra dell'ingresso, si trovano: il tinello, collegato alla cucina, per una superficie complessiva di circa Mq. 18,50; il bagno, dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca con paratia scorrevole che ne consente l'utilizzo anche come doccia, e a seguire una camera da letto decisamente più piccola, con superficie di circa 10 Mq.

Pavimentazione e rivestimento del bagno risultano in ceramica colore nocciola, così come anche quella del tinello e della cucina; il rivestimento del bagno si sviluppa a tutta altezza.

La pavimentazione di tutti gli altri locali è in marmo chiaro, le porte interne sono in legno e vetro.

I serramenti esterni sono in legno, a due battenti con avvolgibili e vetro singolo.

Tutti i locali risultano dotati di radiatori, segnaliamo inoltre la presenza di una grande stufa a pellet posta nel corridoio – disimpegno.

Vi è poi un locale di sottotetto, non abitabile, privo di impianti e pavimentazione, raggiungibile tramite botola con scala retrattile posta nel bagno.

Precisiamo infine che entrambe le unità abitative risultano dotate di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori alimentati da una caldaia a gasolio – al momento non più funzionante, e addirittura scollegata dall'impianto stesso, da una stufa a pellet posta a piano primo e da un boiler elettrico destinato alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'area esterna, di pertinenza del fabbricato, e totalmente recintata, appare, ad esclusione dello spazio verde posto accanto all'ingresso pedonale, abbastanza disordinata; vi troviamo infatti, sulla destra dell'ingresso, una lunga tettoia sotto la quale sono state ricavati alcuni box in cui vengono tenuti alcuni cani.

Sulla sinistra dell'ingresso, invece, tra il fabbricato e la recinzione, risulta posato un box auto in lamiera.

Sul retro del fabbricato, addossato al grande portico utilizzato come ricovero di mezzi agricoli, si

trova una tettoia realizzata in lamiera.

Il portico di cui sopra, a due campate, chiuso da mattoni su tre lati, presenta due pilastri centrali realizzati in cemento armato, copertura in travi di legno sormontata da pannelli in eternit; la pavimentazione è in battuto di cemento.

L'intera area di pertinenza dei fabbricati risulta in terra battuta e ghiaia.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico ed Edilizia Privata del Comune di Robella, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Pratica Edilizia – Concessione n. 1560 del 16/12/1979 intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: “Costruzione di una casa di abitazione rurale con magazzino per ricovero macchine agricole”.

Inizio Lavori: 23/06/1980

Fine Lavori: 10/10/1981

Certificato di collaudo statico del 05/12/1980

Abitabilità del 20/10/1981

Vincolo: Accertato che l'opera in zona agricola compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo. Per edificare il suddetto fabbricato, risultano asserviti i terreni distinti a catasto al Foglio n. 9 – Particelle 549 – 490 e Foglio 13 - Particella 8

Si precisa che il Sig. [REDACTED] alla data del 11/12/1979 risultava iscritto ai Coltivatori Diretti – posizione n. 308/1

- Autorizzazione n. 1560/1979 del 17/06/1980 avente ad oggetto: “Volturazione Concessione Edilizia da [REDACTED]”

- Concessione Edilizia n. 24 – Protocollo n. 12839 – intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: “Ampliamento immobile rurale nei limiti del 20% della cubatura attuale dell'edificio.

Pratica Edilizia respinta

- Concessione Edilizia n. 24 del 18/08/1988 – Protocollo n. 12839 – intestata a: [REDACTED] [REDACTED] – avente ad oggetto: “Ampliamento Immobile rurale nei limiti del 20% della cubatura attuale dell'edificio.

- Autorizzazione n. 752 del 11/07/1983 intestata a: ██████████ – avente ad oggetto: “Esecuzione di una tettoia chiusa a tre lati per uso ricovero attrezzi e macchine agricole, e muretto di recinzione e di contenimento.

Inizio lavori. 10/10/1983

Fine lavori. 07/12/1985

Richiesta di proroga autorizzazione di 10 anni – Protocollo n. 15 del 02/01/1985

Agibilità del 05/11/1986

- Pratica n. 34/2009 – Protocollo 1776 del 01/07/2009 intestata a: ██████████ – avente ad oggetto: “Autorizzazione all’allacciamento e allo scarico in pubblica fognatura comunale di reflui provenienti da insediamento civile.

La superficie utile calpestabile residenziale risulta essere così quantificata:

Unità abitativa posta a piano terreno	Mq. 50,77
Unità abitativa posta a piano primo	Mq. 102,68
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 24,44
Locale di sgombero – autorimessa posta a piano terreno	Mq. 59,98
Totale	Mq. 237,87

La superficie commerciale del fabbricato risulta essere di circa:

Unità abitative posta a piano terreno e primo	Mq. 193,90
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 24,44 x 1/2 = Mq. 12,12
Locale di sgombero – autorimessa posta a piano terreno	Mq. 69,18
Totale	Mq. 265,82

La superficie utile calpestabile del portico adibito a ricovero mezzi agricoli risulta essere così quantificata:

Porticato	Mq. 106,38
-----------	------------

La superficie commerciale del portico adibito a ricovero mezzi agricoli risulta essere così quantificata:

Porticato	Mq. 112,92
-----------	------------

Bra, 7 Settembre 2025

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio

