

# TRIBUNALE DI ASTI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mascarello Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2021 del R.G.E.

promossa da



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	14
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	21
Lotto 2 .....	23
Descrizione .....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità .....	25
Confini .....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali .....	28
Precisazioni.....	28
Stato conservativo .....	29
Parti Comuni.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	32
Regolarità edilizia .....	35



Stima / Formazione lotti.....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	41
Riepilogo bando d'asta.....	45
<b>Lotto 1</b> .....	45
<b>Lotto 2</b> .....	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 270/2021 del R.G.E. ....	51
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 134.000,00</b> .....	51
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 166.000,00</b> .....	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	54
<b>Bene N° 1</b> - Compendio pignorato ubicato a Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele 31 .....	54
<b>Bene N° 2</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele SNC.....	54



## INCARICO

---

All'udienza del 18/10/2022, il sottoscritto Geom. Mascarello Alessandro, con studio in Via Roma, 16 - 12064 - La Morra (CN), email studio.mascarello@alice.it, PEC alessandro.mascarello@geopec.it, Fax 0173 509 606, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele 31
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele SNC

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele 31

## DESCRIZIONE

Il Fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di Castelletto Uzzone e precisamente in Loc. San Michele n. 31.

Trattasi di Fabbricato civile, facente parte di un più ampio corpo di fabbricati e terreni tra loro "frazionati" in tale perizia in complessivamente due Lotti distinti.

Ad uso prettamente civile ed accessori quali autorimessa, corte e vani ad uso legnaia e sgomberi, in discrete condizioni di manutenzione e già abitabile sin da subito fatto salvo per alcuni modesti interventi sugli impianti tecnologici ; semi-indipendente (affaccio libero sui quattro lati ma con confine su corti comuni, parte privata, parte di altra ditta e parte strada comunale), posto in porzione di cortile comune ad altri stabili e senza intestazione, con diritti di passaggio ed uso anche a favore di terzi ed accesso alla strada per mezzo della corte stessa ; non vi è presente alcuna recinzione fatto salvo per alcune griglie e porte ammalorate presenti sui locali accessori censiti su foglio catastale confinante. L'unica porzione di giardino/corte privata è situata sul lato OVEST per porzione dello stabile e di dimensioni ridotte.

Il fabbricato civile è composto da numero 3 piani fuori terra complessivi e così catastalmente suddivisa:

- 1) PIANO TERRENO: due sgomberi, legnaia e scala di accesso al piano primo.
- 2) PIANO PRIMO: tinello, cucina, camera, disimpegno e wc, oltre alla scala di accesso al piano superiore e vano (ex ripostiglio).
- 3) PIANO SECONDO: TRE camere, bagno, disimpegno, scala e balcone.

Tale Immobile, originariamente edificato in pietra è stato ristrutturato con modesti interventi edili, con l'ausilio di pratiche edilizie non aggiornate alla situazione di fatto e presumibilmente con attività prettamente di manutenzioni ordinarie negli ultimi tempi ; presenta anche dei manufatti accessori, posti al piano terra e fronte alla corte comune in stato di manutenzione precaria. L'intonaco è in discrete condizioni con tinteggiature da sistemare, i serramenti sono in discrete condizioni così come i pavimenti, i sanitari e gli impianti tecnologici. Le facciate si presentano anch'esse in discreto stato di manutenzione, fatto salvo per le superfetazioni accessorie.

Nella totalità si può definire già utilizzabile ai fini abitativi.

I Fabbricati limitrofi tutti presentano una discreta qualità costruttiva con architettura identica all'Immobile in oggetto ; inoltre, l'ubicazione in Località San Michele presenta una distanza dal centro del Comune di Castelletto Uzzone di c.ca 2,2 Km. La zona è prettamente "rurale" con presenza sia di fabbricati civili che di Fabbricati agricoli e terreni.

La strada di accesso (comunale) è stretta ma di facile percorribilità (manto di usura in pietra e terra / ghiaia per quanto concerne la porzione lungo il perimetro dello stabile. Non sono presenti sevizi di pubblica utilità se non nel centro abitato ma limitati.

In tale compendio saranno accorpate anche i terreni limitrofi di cui ai mappali n.ri: 97-98-99-100-101 su cui insistono fabbricati accessori (mappale ex 99).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame del fascicolo della procedura, nonché sulla base delle verifiche della documentazione utile al fine dell'indagine si desume che la parte procedente ha allegato al pignoramento, come previsto, la documentazione indicata dall'art. 567 modificato dalla L. 3.08.1998 n. 302 ; sono infatti allegati i certificati ipotecari e catastali. Manca l'estratto di Mappa prontamente richiesto dal sottoscritto al C.T. onde poter verificare al meglio la posizione dello stabile. Si precisa che il certificato catastale NON corrisponde al vero essendo sopravvenuta (nel corso degli anni) una costruzione di fabbricato MAI censita.

Il Certificato di destinazione urbanistica , Come dalla modifica all'Art. 567:

"II. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.",

NON è stato prodotto agli atti ed essendo obbligatorio al fine della vendita, il sottoscritto comunica l'eventuale disponibilità alla redazione dell'Istanza Comunale, previa autorizzazione del Giudice e comprensiva delle spese di pratica e diritti comunali.

Le titolarità di provenienza, evidenziano che i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono proprietari esclusivi, per 1/2 cadauno sul mappale 95 del Foglio 16 e per l'intero sul restante compendio il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dei beni oggetto del Pignoramento ; INOLTRE insistè un PIGNORAMENTO, effettuato da parte di terzi, sugli Immobili pignorati (successivamente ristretto nelle particelle ma ancora sussistente sui mappali oggetto d'esecuzione). Visionato tale Iscrizione, la comunicazione del procedimento sarebbe stata OBBLIGATORIA anche al soggetto interessato di cui sotto si riportano i dati. Tale mancanza è già stata comunicata telefonicamente al legale di parte.

ESISTONO pertanto altri soggetti da avvisare ai sensi dell'art. 599 c.p.c.

(B) Ai sensi degli artt. succitati si indicano qui di seguito i soggetti ai quali deve essere data comunicazione:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Analizzando la documentazione agli atti, l'adempimento di notifica previsto, alla data del pignoramento, risulta essere PARZIALMENTE compiuto, fatto salvo per la mancanza del CDU e la notifica del procedimento a soggetto terzo detentore di titolo.

## 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)

Il primo compendio posto in vendita, LOTTO 1, consta di fabbricato civile e pertinenze OLTRE a terreni agricoli ai mappali: 97-98-99-100-101.

## CONFINI

I confini relativi al suddetto Immobile si possono indicare come:

- Per il mappale 239:

- 1) NORD: Particella 185 NON di proprietà
- 2) SUD: Particella 237 (corte) ad uso comune NON intestata ; Particella NON pignorata
- 3) EST: Strada Comunale in ghiaia
- 4)OVEST: per metà porzione Particella 239 (vicolo-corte) ; per la restante metà Particella 339 NON di proprietà

- Per i mappali 97-98-99-100-101 (particelle con insistenti F.R. accessori NON censiti, con modifica censuaria in atto):

- 1) NORD: Strada Pubblica
- 2) SUD: Particelle 107 - 102 - 108 NON di proprietà
- 3) EST: Particella 96 NON di proprietà - particella 95 (Lotto 2 su cui insiste fabbricato in corso di censimento)
- 4)OVEST: Strada comunale in Ghiaia con a latere fabbricato pignorato Lotto 1 (Particella 239)

Il tutto come meglio evidenziato in Mappa catastale ai Fogli 15 - 16, allegata alla presente relazione ; i restanti confini fanno parte del Lotto 2.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	66,72 mq	102,69 mq	0,50	51,34 mq	2,20 m	TERRENO
Abitazione	71,16 mq	102,69 mq	1	102,69 mq	2,65 m	PRIMO
Abitazione	45,34 mq	63,13 mq	1	63,13 mq	2,50 m	SECONDO
Locale di deposito	28,33 mq	36,31 mq	0,50	18,16 mq	2,50 m	SECONDO
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	SECONDO
TETTOIA	21,51 mq	24,82 mq	0,20	4,96 mq	2,94 m	TERRENO
TETTOIA	14,26 mq	26,81 mq	0,15	4,02 mq	1,60 m	PRIMO SOTTERRANEO
Autorimessa	19,27 mq	27,71 mq	0,35	9,70 mq	2,66 m	TERRENO
INTERCAPEDINE	5,34 mq	9,11 mq	0,25	2,28 mq	0,00 m	TERRENO

Terreno agricolo	209,00 mq	209,00 mq	1	209,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo	1794,00 mq	1794,00 mq	1	1794,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo	1713,00 mq	1713,00 mq	1	1713,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo	1009,00 mq	1009,00 mq	1	1009,00 mq	0,00 m
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5003,78 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5003,78 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B.

- 1) La superficie delle particelle e dei fabbricati è stata dedotta dalle schede catastali e dalle visure, nonché graficamente dalle mappe censuarie e da tavole progettuali reperite in comune, confrontate con rilievo celerimetrico del sito riportato a CAD.
- 2) Il cortiletti ed aree frontali alle superfetazioni, ai fini del valore/superficie, sono qui intesi come assorbiti dal fabbricato civile in quanto pertinenze dello stesso.
- 3) Le superfici dei terreni di cui ai mappali n.ri: 97-98-99-100-101 sono state dedotte dalle Visure censuarie.
- 4) La superficie convenzionale dei fabbricati è pari a Mq. 258,78, il resto sarà valutato a parte come terreni per una superficie complessiva pari a Mq. 4.745

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1977 al 31/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 98, Zc. A Qualità AREA FAB DM Superficie (ha are ca) 00.00.20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 26/11/1977 al 31/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 101, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.10.09 Reddito dominicale € 2,87 Reddito agrario € 3,13
Dal 26/11/1977 al 31/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 99, Zc. A

		Qualità PRATO per 194 Mq. - SEMINATIVO per 1.600 Mq. Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.94
Dal 26/11/1977 al 31/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 100, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.13 Reddito dominicale € 4,87 Reddito agrario € 5,31
Dal 26/11/1977 al 31/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 97, Zc. A Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.09 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,70
Dal 26/11/1977 al 31/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 239 Categoria R Superficie catastale 110 mq
Dal 31/07/1992 al 13/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 100, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.13 Reddito dominicale € 4,87 Reddito agrario € 5,31
Dal 31/07/1992 al 13/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 239 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani
Dal 31/07/1992 al 13/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 99, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.94
Dal 31/07/1992 al 13/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 98, Zc. A Qualità AREA FAB DM Superficie (ha are ca) 00.00.20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 31/07/1992 al 13/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 101, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.10.09 Reddito dominicale € 2,87 Reddito agrario € 3,13
Dal 31/07/1992 al 13/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 97, Zc. A Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.09 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,70
Dal 13/09/2003 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 101, Zc. A Qualità Seminativo



		Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.10.09 Reddito dominicale € 2,87 Reddito agrario € 3,13
Dal 13/09/2003 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 100, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.13 Reddito dominicale € 4,87 Reddito agrario € 5,31
Dal 13/09/2003 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 99, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.94
Dal 13/09/2003 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 97, Zc. A Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.09 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,70
Dal 13/09/2003 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 239 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani
Dal 13/09/2003 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 98, Zc. A Qualità AREA FAB DM Superficie (ha are ca) 00.00.20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 13/05/2004 al 22/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 101, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.10.09 Reddito dominicale € 2,87 Reddito agrario € 3,13
Dal 13/05/2004 al 22/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 100, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.13 Reddito dominicale € 4,87 Reddito agrario € 5,31
Dal 13/05/2004 al 22/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 239 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 115,69 Piano T-1-2
Dal 13/05/2004 al 22/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 97, Zc. A Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.09 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,70

Dal 13/05/2004 al 22/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 99, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.94
Dal 13/05/2004 al 22/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 98, Zc. A Qualità AREA FAB DM Superficie (ha are ca) 00.00.20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 22/02/2022 al 11/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 99, Zc. A Qualità PRATO per 194 Mq. - SEMINATIVO per 1.600 Mq. Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.94
Dal 11/08/2023 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 200, Zc. A Qualità ENTE URBANO Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 11/08/2023 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 201, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.12.74 Reddito dominicale € 3,62 Reddito agrario € 3,95
Dal 27/09/2023 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 200, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U, Cons. 19 Superficie catastale 29 mq Rendita € 5,89 Piano T
Dal 27/09/2023 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 200, Sub. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 26 Superficie catastale 31 mq Rendita € 8,06 Piano S1-T
Dal 27/09/2023 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 200, Sub. 1 Categoria EU

I titolari catastali, al momento della relazione, corrispondono a quelli reali.

N.B.

ATTUALMENTE, il lotto al Foglio di Mappa n. 16 mappale n. 99 è stato da prima unito nelle colture e frazionato in due diversi mappali onde poter censire le pertinenze quali depositi e autorimessa.

Al momento del pignoramento NON erano censite all'NCEU e durante la redazione peritale si è provveduto al censimento producendo nuovi numeri di mappa e nuovi Immobili.

Le schede censuarie esistenti per l'immobile al numero 239 NON risultano esser del tutto corrette nell'esatta individuazione delle planimetrie infatti, le schede catastali riportano graficamente delle misure interne e delle aperture non identiche allo stato di fatto.

A fronte di tali difformità NON si ritiene comunque di procedere con il nuovo e corretto censimento dei siti in quanto non modificherebbe comunque la rendita catastale e di conseguenza il valore dello stabile tutto. Tutto ciò premesso e descritto sopra non inficia comunque la vendita, inoltre, il pignoramento, nonostante gli errori su evidenziati, riporta comunque l'esatta individuazione del lotto. Si riportano sopra anche i dati catastali corretti scaturiti dall'ultimo censimento effettuato dallo scrivente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	239			A3	1	8 vani		115,69 €	T-1-2	
	16	200	1		EU						
	16	200	2		C2	U	26	31 mq	8,06 €	S1-T	
	16	200	3		C2	U	19	29 mq	5,89 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	97			A	Seminativo arborato	2	00.02.09 mq	0,65 €	0,7 €		
16	98			A	AREA FAB DM		00.00.20 mq	0 €	0 €		
16	201			A	Seminativo	2	00.12.74 mq	3,62 €	3,95 €		
16	200			A	ENTE URBANO	2	00.05.20 mq	0 €	0 €		
16	100			A	Seminativo	2	00.17.13 mq	4,87 €	5,31 €		
16	101			A	Seminativo	2	00.10.09 mq	2,87 €	3,13 €		

### Corrispondenza catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Al termine dei censimenti (tettoie di pertinenze) i fabbricati risultano correttamente censiti. Per la particella n. 239 non è stato modificato il censimento come detto in relazione.



## PRECISAZIONI

---

Si fa nuovamente espresso riferimento alle precedenti indicazioni: tale compendio immobiliare consta di fabbricato civile ed accessori "separati" dallo stabile principale ma posti di fronte ad esso con interposta strada comunale mappata. Il mappale 237 è corte comune agli stabili tutti e non di proprietà esclusiva. Sulla strada comunale sussistono pertanto accessi e passaggi pubblici per accedere alle proprietà sottostanti e pertanto non sarà possibile, attualmente, recintare lo spazio interposto tra la corte comune e gli accessori.

Obbligatorietà dell'attestato di prestazione energetica APE.

Ai sensi della Legge 90/2013 e decreti ministeriali del 26 Giugno 2015, nelle Linee guida "Appendice A" vengono indicati i fabbricati che risultano esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE ; nel caso in esame, l'immobile ha l'obbligo della redazione dell'APE, allegato pertanto alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato attuale dell'Immobile abitativo ed accessori presenta una DISCRETA realizzazione edilizia.

La costruzione è prima degli anni '70 senza aver reperito negli uffici comunali il relativo titolo ; si presume una costruzione originaria dei primi del '900. Sussistono successivi interventi di rifacimento della copertura e tramezzature con manutenzioni straordinarie eseguite nel tempo, con rifiniture di buona fattezza ad esclusione di alcuni locali.

Le strutture e le rifiniture degli stabili risalgono ad un'epoca dei primi anni del '900 con rivestimenti in intonaco da tinteggiare sulla facciata principale e pietra di langa sui rimanenti lati ; lo stabile è un fabbricato indipendente sui 4 lati con affaccio su corti e intercapedini e presenta diversi vani all'interno mantenuti in buone condizioni salvo i locali di sgombero. Nonostante l'epoca delle ristrutturazioni, l'immobile nel complesso risulta gradevole soprattutto per quanto concerne gli interni dell'abitazione e nel rispetto dell'ambiente circostante.

L'area esterna presenta una scarsa manutenzione (fatto salvo per la corte comune) dovuta all'incuria dei passaggi e delle intercapedini (spazio di separazione tra gli stabili) ; NON presenta una recinzione perimetrale ; le facciate sono di discreta fattura come anche le scale e gli accessori.

Attualmente, nonostante le indicazioni sopra, lo stabile è utilizzabile sin da subito, fatto salve eventuali verifiche degli impianti tecnologici da parte di personale specializzato.

Il fabbricato accessorio posto sulla DX necessita di ristrutturazione ; di contro, la porzione più a valle già utilizzabile, necessita di una manutenzione complessiva.



## PARTI COMUNI

---

Tali Immobili oggetto di pignoramento (fabbricato civile, terreni ed accessori) presentano alcune parti comuni e precisamente:

- corte comune al mappale 237, passaggio comunale mappato interposto.



Il tutto meglio individuabile dalle mappe censuarie allegate alla presente e dagli elaborati planimetrici catastali anch'essi allegati.

Tali porzioni e parti comuni NON scaturiscono spese condominiali.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato e relativi accessori, oltre ai terreni, oggetto di esame, presentano le seguenti composizioni e qualità strutturali:

- Fondazioni: NON presenta fondazioni nel rispetto della normativa vigente ma presumibilmente eseguite a sezione con scavo eseguito in terreno sottostante e cordoli in pietra.

- Esposizione: il lato d'ingresso presenta un'esposizione prettamente a SUD ; la facciata principale, con il maggior numero di aperture e balconi è quella fronte CORTE comune e corrisponde appunto all'ingresso principale, i lati NORD-EST ed OVEST sono esposti con affaccio su altri stabili. Le superfetazioni sono indipendenti con affaccio principale sulla strada comunale interposta.

- Altezza interna utile: 2,65 Mt. per la parte abitativa ; 2,30 Mt. (media) per gli sgomberi ed accessori (come da planimetrie censuarie).

- Strutture verticali: composte in prevalenza da murature perimetrali in pietra e semi-piene (in parte con materiali misti), oltre a tramezzature portanti.

- Solai: misto latero-cementizio, legno e porzioni in ferro rinforzate con cappe in calcestruzzo, altre parti in misto travetti prefabbricati.

- Copertura: eseguita con orditura lignea e rivestimento in coppo-tegola ; il passafuori è in legno con perline da manutentare.

- Pareti esterne: in muratura semipiena mista pietra di langa, intonacate esternamente per la facciata principale ed internamente con presenza di piccole porzioni ammalorate.

- Pareti interne: eseguite in mattoni forati ed in parte pieni (pietra), successivamente intonacate.

- Pavimentazione interna ed esterna: interna all'abitazione e seminterrato in ceramica e legno, scale in legno, mattoni e C.A., cortili comuni in manto erboso / porzioni in ghiaia ; i terreni limitrofi facenti parte del compendio presentano uno stato vegetativo incurato a prato.

- Infissi esterni ed interni: in legno di media fattura da manutentare

- Volte: in calcestruzzo misto e legno

- Scale: in calcestruzzo rivestita in ceramica e legno

- Impianti: si possono definire "finiti" ed utilizzabili ma NON nel rispetto delle normative vigenti (sia per quanto riguarda l'elettrico che termico ed idrico). In ogni caso la parte impiantistica si può considerare terminata salvo verifiche di rispondenza alle norma attuali ; vi è presente anche la caldaia da manutentare.

- Terreno esclusivo: terreno di pertinenza, NON recintato (particelle 97-98-99-100-101) incolti.

- Tettoie appoggiate su pilastri in mattoni e pietra a vista di discreta fattura.

Tale immobile, nel suo complesso, si può definire di "discreta" fattezza, ovviamente con opere ed impianti da sistemare alle normative di legge vigente. Complessivamente capiente per una famiglia numerosa (presenza di più camere e vani ampi).

Ad oggi NON sono reperibili le abitabilità finali.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta occupato, al momento del sopralluogo dal sig. esecutato e propria compagna.

Durante gli accessi pareva fosse utilizzato come casa di vacanza.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1993 al 20/02/2004	**** Omissis ****	<b>TRASCRIZIONE EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SINISI	02/02/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ALBA	02/02/1993	694	587
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO REGISTRO DI ALBA	02/02/1993	587	2140		
Dal 13/09/2003 al 13/05/2004	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO REGISTRO	13/09/2003	2	1173
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ALBA	10/05/2004	3941	2903
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO REGISTRO	20/02/2004	2	1173		
Dal 13/05/2004 al 18/10/2022	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FIRPO Dott. Agostino	13/05/2004	36744	17555
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ALBA	07/06/2004	4694	3437
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALBA aggiornate al 11/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ALBA il 08/05/2008  
Reg. gen. 3846 - Reg. part. 709  
Quota: 1/1  
Importo: € 278,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 139,00  
Rogante: CORINO STEFANO  
Data: 17/04/2008  
N° repertorio: 107084  
N° raccolta: 14079

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a ALBA il 11/08/2011  
Reg. gen. 6749 - Reg. part. 4816  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: TITOLO VERBALE DI PIGNORAMENTO ISCRITTO A FAVORE DI TERZI E NON OGGETTO DI PROCEDURA.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ALBA il 24/01/2022  
Reg. gen. 424 - Reg. part. 325  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ATTENZIONE.

SUSSISTE UN VERBALE DI PIGNORAMENTO, come sopra descritto, NON OGGETTO DI PROCEDURA.

Il Verbale, all'epoca della trascrizione (11.08.2011) riportava un valore pari ad euro 17.011,08.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Qui di seguito si riporta un estratto della DENOMINAZIONE di Zona (urbanistica attuale e precedenti), riportata sugli estratti di P.R.G.C. Vigente, onde poter valutare al meglio la situazione attuale del fabbricato e concepire un'eventuale intervento futuro.

Estratto di PRGC: TESTO COORDINATO N.T.A (Pubblicato il 29/05/2020)

ART. 11 - Aree edificate di origine antica di recupero ambientale (Centri storici)

Le aree di centro storico sono quelle individuate ai sensi dell'Art. 24 e 81 della

L.R. 56/77 e la cui delimitazione è stata approvata dai competenti organi regionali.

Sono le parti dell'abitato di interesse ambientale, o anche solamente documentario,

ove per le condizioni di degrado ed obsolescenza si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

In tali aree gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la

ricostruzione, una migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (concessione od autorizzazione) o tramite Piani di Recupero (P.R.E.) o Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.).

Il P.R.G. indica, tramite le Tav. 21/V "Assetto del Centro Storico Capoluogo"

(1:1.000) - Tav. 22N "Assetto del Centro Storico - Borgata S. Michele" (1:1.000) - Tav. 23/V

"Assetto del Centro Storico - Fraz. Scaletta" (1:1.000), gli interventi ammessi sia con

intervento diretto che tramite Piani di Recupero.

Il rilascio di concessione è subordinato alla formazione di Piano di Recupero in

generale per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (così come definito al

successivo Art. 27) esclusi gli interventi appositamente individuati sulla Tav. 21/V/VP3

"Assetto Centro storico Capoluogo (1:1.000)" e Tav. 23/V/VP3 "Assetto del Centro Storico

Frazione Scaletta (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3.

Gli ambiti degli strumenti attuativi (P.d.R. e P.P.E.) saranno definiti, ai sensi

dell'art. 32, comma 2°, L.R. 56/77 e s.m.i. con specifiche deliberazioni consiliari

motivate.

Gli ambiti di S.U.E. dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica; essere estesi a

tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo e comunque da una

evidente continuità tipologica.

I Piani di Recupero e P.P.E. sono sempre soggetti al parere vincolante degli organi regionali di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77.

In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi

diretti come contrassegnato sulla cartografia di Piano in scala 1:1.000:

13

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria

- restauro e risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia di tipo A

- ristrutturazione edilizia di tipo B sui fabbricati appositamente individuati con Variante



Parziale n. 3 sulla cartografia in scala 1:1.000.

In sede di ristrutturazione edilizia di tipo "B" è applicabile il disposto di cui al successivo art. 29. Per tutti gli interventi è sempre ammesso, in un'unica soluzione e con concessione diretta, un incremento di superficie di mq 10 per ogni unità abitativa, per il miglioramento igienico e funzionale, purché tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione.

Inoltre:

- le aree libere o rese libere sono inedificabili ad esclusione dell'ampliamento del fabbricato Cerrato Alessandro appositamente individuato nel Centro Storico C.S.1 sulla Tav. 21/V/VP3 di Variante Parziale n. 3.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali, ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

Le destinazioni d'uso in atto sono di norma, confermate: sono consentite, nei limiti di cui al precedente art. 10, variazioni delle destinazioni d'uso. È ammessa altresì, con concessione diretta, l'utilizzazione anche a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio dell'agricoltura quando l'intervento non è in contrasto con la cartografia di Piano 1:1.000 "Assetto del Centro storico"

Per il decoro dell'ambiente il Sindaco potrà imporre ai proprietari degli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti.

In ogni caso il Comune potrà sempre, con specifiche deliberazioni consiliari, indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

I progetti da attuarsi, sia con C.E. singola che mediante S.U.E., debbono comunque rispettare le seguenti modalità costruttive e prescrizioni:

? le coperture devono essere ricostruite in coppi laterizi o tegole laterizie o in pietra  
14

secondo sagoma e particolari architettonici tali da conservare le caratteristiche tipologiche esistenti dell'edificio interessato dall'intervento e più in generale della zona;

? le finestre, balconi, cornicioni, gronde, comignoli, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; in particolare è consentito soltanto l'uso dei serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie o ante piene in legno; inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, se preesistevano di tale tipo, oppure in solettoni di cemento di spessore cm 8 - 10 con modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale;

? le volte, se non in condizioni statiche precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;

? è prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona;

? non è consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato o similari. Fa eccezione l'uso della pietra di Luserna o similare, martellinata per zoccolature, davanzali, soglie o gradini scale esterne;

? in caso di ricostruzione (come consentita dai singoli interventi definiti dall'Art. 27) di muri perimetrali obsoleti non è consentita la modifica dei fili di fabbricazione preesistenti.

Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 21/V/1/193

"Assetto del Centro storico - Capoluogo (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3 di proprietà Comunale nel Centro storico (C.S.2) di Castelletto Inferiore, è consentito, tramite permesso di costruire diretto l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo (b) per il recupero ad attrezzatura pubblica (c) uso residenza per anziani o funzioni assistenziali e relativi servizi connessi. L'intervento è attuabile tramite progetto di iniziativa ed attuazione Comunale ed è applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art. 29 circa l'adeguamento dell'altezza dei piani sino ad una maggiore altezza della linea di gronda di cm. 90 in rispetto alla preesistente. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico.

Per i due fabbricati adiacenti appositamente individuati con il numero (1) e numero (2) sulla Tav. 23/V/VP3 "Assetto del Centro storico Frazione Scaletta (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3, ubicati in Via Conte Appiani nel Centro storico (C.S.3), è consentito, tramite permesso di costruire diretto, l'intervento di ristrutturazione di tipo (b) con demolizione e successiva ricostruzione della volumetria esistente. E' applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art 29 con una maggior altezza di cm. 90 dell'attuale linea di gronda. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico.

Per il fabbricato appositamente individuato con il numero (3) sulla Tav.

15

23/V/VP3 "Assetto del Centro storico Frazione Scaletta (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3, ubicato in Via Conte Appiani nel Centro storico (C.S.3), è consentito, tramite permesso di costruire diretto, l'intervento di ristrutturazione di tipo (b). E' applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art. 29 con una maggior altezza di cm. 90 dell'attuale linea di gronda. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico.

Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 21/V/VP3 "Assetto del Centro storico - Capoluogo (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3 di proprietà Cerrato Alessandro nel Centro storico (C.S. 1) di Castelletto Superiore, è consentito, tramite permesso di costruire diretto l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo (b) e di ampliamento nella misura del 20% della volumetria esistente. La maggiorazione di volume potrà anche avvenire in altezza sui fili di fabbricazione esistenti. Per l'ampliamento dovranno essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti fissate dal Codice Civile. Nell'intervento è applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art. 29 circa l'adeguamento dell'altezza dei piani sino ad una maggiore altezza della linea di gronda di cm. 90 in rispetto alla preesistente. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico.

Per ogni intervento urbanistico ed edilizio da attuarsi nell'area di cui al presente articolo dovranno comunque essere verificati le condizioni di fattibilità dell'intervento secondo le prescrizioni e le norme della "Relazione Geologico Illustrativa e Relazione Geologico Tecnica" del dott. geol. L. Taverna e relativi allegati nonché della tav. 3/V "Vincoli" 1:5.000 e tavole di assetto in scala 1:2.000 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo art. 21 "Aree inedificabili e ad edificazione condizionata" delle presenti Norme di Attuazione.

- ART. 12 - Edifici di interesse storico artistico

Gli edifici di carattere storico-artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale. Sono inoltre definiti edifici di interesse storico-artistico, anche se non segnalati in cartografia, gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089. Su tali edifici, qualunque sia la zona nella quale sono inseriti, sono consentiti

solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui ai commi 4°, lett. a) e 8° dell'art. 24 della L.R. 56/77, nel rigoroso rispetto delle preesistenze tipologiche, nonché di tutti gli elementi costruttivi e decorativi.

Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture nonché della posizione delle scale.

16

Per gli edifici vincolati a norma della Legge 1089/39 ogni tipo di intervento è subordinato al parere della Soprintendenza Regionale.

Per gli edifici non vincolati ai sensi della Legge 1089/39, ma individuati come aventi valore storico-artistico, il rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie è subordinato al parere vincolate degli organi regionali competenti di cui all'art. 91bis L.R. 56/77 e s.m.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito d'Istanza al Comune onde poter ottenere copie delle Licenze edilizie si indica quanto segue:

\* \* \* \* \*

- In data 05 Luglio 1976 la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proponeva Istanza ai fini di ottenere Licenza di Costruzione per il rifacimento del tetto e riparazioni interne del Fabbricato in oggetto.

- In data 07 Agosto 1976 veniva rilasciata Licenza di Costruzione al n. 84.

\* \* \* \* \*

- NON si sono reperiti ulteriori documenti burocratici (Istanza Agibilità Finale e certificati).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi confrontato con i succitati Titoli abilitativi edilizi si riferisce quanto segue:

- La Concessione Edilizia del 07 Agosto 1976 n. 84 è il titolo ultimo/unico che attesta e indica l'attuale stato "burocratico" dell'Immobilabile ; il sito, di contro, NON presenta però delle difformità NON essendo rilevabili in assenza di schemi progettuali.

La costruzione è ante '67 ed ante '48 ma non si sono reperite tavole grafiche allegate alle licenze sopra.

Pertanto, onde poter ottenere la congruità dell'Immobile, NON sarà necessario presentare alcuna Istanza di sanatoria e/o completamento.

In conclusione dell'analisi NON sarà pertanto necessario affrontare una "sanatoria" complessiva, procedendo direttamente alla vendita ; il tutto riferito anche ai fabbricati accessori e pertinenze limitrofe.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele SNC

## DESCRIZIONE

---

Il Fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di Castelletto Uzzone e precisamente in Loc. San Michele n. SNC.

Trattasi di Fabbricato civile in corso di costruzione, facente parte di un più ampio corpo di fabbricati e terreni tra loro "frazionati" in tale perizia in complessivamente due Lotti distinti.

Ad uso prettamente civile ed accessori quali cantina, corte e terreno circostante, in discrete condizioni di manutenzione per quanto riguarda l'esterno ed in corso di costruzione per la parte interna. NON abitabile sin da subito ma con necessità di terminare i lavori edili previsti ; indipendente (affaccio libero sui quattro lati), posto in cortile privato, con accessi e passaggi diretti sulla strada comunale per il tramite di porzione a prato ; non presenta alcuna recinzione.

Il fabbricato civile è composto da numero 2 piani fuori terra complessivi e così catastalmente suddivisa:

- 1) PIANO INTERRATO: cantina e terrapieni
- 2) PIANO TERRENO: unità abitativa in corso di costruzione parzialmente suddivisa e scala di accesso al piano interrato.
- 3) PIANO PRIMO: unità abitativa in corso di costruzione parzialmente suddivisa e porzioni soppalcate ; vuoti su piano terra.

Tale Immobile, edificato dal nuovo con rivestimento esterno in pietra è stato costruito nei primi anni 2000 e non terminato ; non presenta dei manufatti accessori esterni. Non presenta intonaco ma rivestimento in pietra in buone condizioni, i serramenti sono in discrete condizioni ; privo di pavimenti, impianti (in presenza delle sole tubazioni passacavi), sanitari, tramezzi e rifiniture.

Le facciate si presentano anch'esse in discreto stato di manutenzione, i balconi sono da eseguire tranne i passafuori (modiglioni lignei).

Nella totalità si può definire NON utilizzabile ai fini abitativi.

L'ubicazione in Località San Michele presenta una distanza dal centro del Comune di Castelletto Uzzone di c.ca 2,2 Km. La zona è prettamente "rurale" con presenza sia di fabbricati civili che di Fabbricati agricoli e terreni.

La strada di accesso (comunale) è stretta ma di facile percorribilità (manto di usura in asfalto e pietra di langa. Non sono presenti sevizi di pubblica utilità se non nel centro abitato ma limitati.

In tale compendio sarà accorpato anche il terreno limitrofo di cui al mappale n.: 199 (ex. 95).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Dall'esame del fascicolo della procedura, nonché sulla base delle verifiche della documentazione utile al fine dell'indagine si desume che la parte procedente ha allegato al pignoramento, come previsto, la documentazione indicata dall'art. 567 modificato dalla L. 3.08.1998 n. 302 ; sono infatti allegati i certificati ipotecari e catastali.



Manca l'estratto di Mappa prontamente richiesto dal sottoscritto al C.T. onde poter verificare al meglio la posizione dello stabile. Si precisa che il certificato catastale NON corrisponde al vero essendo sopravvenuta (nel corso degli anni) una costruzione di fabbricato MAI censita.

Il Certificato di destinazione urbanistica, Come dalla modifica all'Art. 567:

“II. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”,

NON è stato prodotto agli atti ed essendo obbligatorio al fine della vendita, il sottoscritto comunica l'eventuale disponibilità alla redazione dell'Istanza Comunale, previa autorizzazione del Giudice e comprensiva delle spese di pratica e diritti comunali.

Le titolarità di provenienza, evidenziano che i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono proprietari esclusivi, per 1/2 cadauno sul mappale 95 del Foglio 16 e per l'intero sul restante compendio il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dei beni oggetto del Pignoramento ; INOLTRE insiste un PIGNORAMENTO, effettuato da parte di terzi, sugli Immobili pignorati (successivamente ristretto nelle particelle ma ancora sussistente sui mappali oggetto d'esecuzione). Visionato tale Iscrizione, la comunicazione del procedimento sarebbe stata OBBLIGATORIA anche al soggetto interessato di cui sotto si riportano i dati. Tale mancanza è già stata comunicata telefonicamente al legale di parte.

ESISTONO pertanto altri soggetti da avvisare ai sensi dell'art. 599 c.p.c.

(B) Ai sensi degli artt. succitati si indicano qui di seguito i soggetti ai quali deve essere data comunicazione:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Analizzando la documentazione agli atti, l'adempimento di notifica previsto, alla data del pignoramento, risulta essere PARZIALMENTE compiuto, fatto salvo per la mancanza del CDU e la notifica del procedimento a soggetto terzo detentore di titolo.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il secondo compendio posto in vendita, LOTTO 2, consta di fabbricato civile in corso di costruzione e terreno di pertinenza al mappale: 199.



## CONFINI

I confini relativi al suddetto Immobile si possono indicare come:

- 1) NORD: Particella 96 NON di proprietà e strada comunale
- 2) SUD: Particelle 108 - 110 NON di proprietà
- 3) EST: Particella 156 con entrostante fabbricato civile NON di proprietà e particelle 192 - 193
- 4) OVEST: Lotto 1 (terreni)

Il tutto come meglio evidenziato in Mappa catastale al Foglio 16, allegata alla presente relazione ; i restanti confini fanno parte del Lotto 1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2806,00 mq	2806,00 mq	1	2806,00 mq	0,00 m	
Cantina	38,06 mq	47,67 mq	0,20	9,53 mq	2,78 m	interrato
fabbricato in costruzione civile	339,09 mq	387,73 mq	1	387,73 mq	2,61 m	terreno - primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3203,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3203,26 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B.

1) La superficie delle particelle e dei fabbricati è stata dedotta dalle schede catastali e dalle visure, nonché graficamente dalle mappe censuarie e da tavole progettuali reperite in comune, confrontate con rilievo celerimetrico del sito riportato a CAD.

2) Il cortile ed area frontale mappale 198, ai fini del valore/superficie, è qui inteso come assorbito dal fabbricato civile in quanto pertinenza dello stesso.

3) La superficie del terreno di cui al mappale n.: 199 è stata dedotta dalle Visure censuarie/frazionamento.

4) La superficie convenzionale dei fabbricati è pari a Mq. 397,26, il resto sarà valutato a parte come terreno per



una superficie complessiva pari a Mq. 2.806,00

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1977 al 31/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 95, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.42.68 Reddito dominicale € 12,12 Reddito agrario € 13,23
Dal 31/07/1992 al 24/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 95, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.42.68 Reddito dominicale € 12,12 Reddito agrario € 13,23
Dal 24/07/2000 al 29/08/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 95, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.42.68 Reddito dominicale € 12,12 Reddito agrario € 13,23
Dal 29/08/2000 al 11/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 95, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.42.68 Reddito dominicale € 12,12 Reddito agrario € 13,23
Dal 11/08/2023 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 199, Zc. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.28.06 Reddito dominicale € 7,97 Reddito agrario € 8,70
Dal 11/08/2023 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 198, Zc. A Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.14.62 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/09/2023 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 198, Sub. 1 Categoria F3

I titolari catastali, al momento della relazione, corrispondono a quelli reali.

N.B.

ATTUALMENTE, il lotto al Foglio di Mappa n. 16 mappale n. 95 è stato Frazionato in due diversi mappali onde poter censire il Fabbricato in corso di costruzione.

Al momento del pignoramento NON era censito all'NCEU e durante la redazione peritale si è provveduto al



censimento producendo nuovi numeri di mappa e nuovi Immobili.

Tutto ciò premesso e descritto sopra non inficia comunque la vendita, inoltre, il pignoramento, nonostante gli errori su evidenziati, riporta comunque l'esatta individuazione del lotto.

Si riportano sopra anche i dati catastali corretti scaturiti dall'ultimo censimento effettuato dallo scrivente.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	198	1		F3						

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	198			A	ENTE URBANO		00.14.62 mq	0 €	0 €	
16	199			A	Seminativo	2	00.28.06 mq	7,97 €	8,7 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Al termine dei censimenti (fabbricato in corso di costruzione) i fabbricati risultano correttamente censiti.



## PRECISAZIONI

Si fa nuovamente espresso riferimento alle precedenti indicazioni: tale compendio immobiliare consta di fabbricato civile in corso di costruzione precedentemente non censito. Il Mappale n. 199 è stato qui inserito come appezzamento di pertinenza.



Obbligatorietà dell'attestato di prestazione energetica APE.

Ai sensi della Legge 90/2013 e decreti ministeriali del 26 Giugno 2015, nelle Linee guida "Appendice A" vengono indicati i fabbricati che risultano esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE ; nel caso in esame, l'immobile NON ha l'obbligo della redazione dell'APE, in quanto non terminato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato attuale dell'Immobile abitativo ed accessori presenta una DISCRETA realizzazione edilizia per la struttura sin ora edificata.

La costruzione è iniziata nei primi anni 2000 con licenza 06.2000. Sussistono successivi interventi di termine opere interne con DIA, mai portati alla conclusione.

Le strutture e le rifiniture degli stabili risalgono ad un'epoca recente con rivestimenti in pietra di langa perimetrale ; lo stabile è un fabbricato indipendente sui 4 lati con affaccio su terreno esclusivo. Presenta diversi vani all'interno da tramezzare con pareti lignee (lavori iniziati). Nonostante la sola struttura e alcune opere interne, l'immobile nel complesso risulta gradevole soprattutto per quanto concerne il rispetto dell'ambiente circostante.

L'area esterna presenta una scarsa manutenzione dovuta all'incuria dei passaggi e del terreno ; NON presenta una recinzione perimetrale ; le facciate sono di buona fattura.

Attualmente, lo stabile NON è utilizzabile sin da subito e carente di rifiniture tutte, impianti e tramezzi.

## PARTI COMUNI

Tali Immobili oggetto di pignoramento (fabbricato civile e terreno di pertinenza) NON presentano parti comuni ad altri immobili e/o manufatti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato e relativi accessori, oltre al terreno, oggetto di esame, presenta le seguenti composizioni e qualità strutturali:

- Fondazioni: Si presumono fondazioni dirette in cordoli di CA in appoggio su "tufo roccioso".
- Esposizione: il lato d'ingresso presenta un'esposizione prettamente a NORD ; la facciata principale, con il maggior numero di aperture e balconi è quella posta sul retro con affaccio a SUD, i lati EST ed OVEST sono esposti su terreno di pertinenza.
- Altezza interna utile: 2,61 Mt. per la parte abitativa al piano terreno ; 6,36 Mt. e 4,60 Mt. per il piano primo, calcolata dall'estradosso della soletta di calpestio del piano terra (fabbricato in corso di costruzione).
- Strutture verticali: composte in prevalenza da murature perimetrali in pietra e semi-piene (in parte con materiali misti), oltre a tramezzature portanti, CA e pietra.
- Solai: misto latero-cementizio, legno e porzioni in ferro rinforzate con cappe in calcestruzzo, altre parti in misto travetti prefabbricati.
- Copertura: eseguita con orditura lignea, capriate legate con acciaio e rivestimento in coppo-tegola ; il passafuori è in legno.
- Pareti esterne: in muratura semipiena mista rivestita in pietra di langa.
- Pareti interne: eseguite in struttura lignea da completare ed in parte in mattoni forati.



- Pavimentazione interna ed esterna: inesistente.
- Infissi esterni ed interni: in alluminio e legno (ingresso) di media fattura, non sussistono i serramenti interni.
- Volte: in calcestruzzo misto e legno
- Scale: in calcestruzzo rivestita in mattoni (scala per l'accesso alla cantina ; mancante quella al piano primo.
- Impianti: inesistenti se non per la parte di tubazioni "passacavi" e porzioni di parti idrauliche (lavori incompiuti).
- Terreno esclusivo: terreno di pertinenza, NON recintato (particella 199 - attuale) a prato.

Tale immobile, nel suo complesso, si può definire di "buona" fattezza per la parte strutturale, ovviamente con opere ed impianti da eseguire. Complessivamente capiente per una futura famiglia numerosa (presenza di più camere e vani ampi).

Ad oggi NON sono reperibili le abitabilità finali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Durante gli accessi, l'Immobile risultava libero da persone e/o cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>02/02/1993</b> al <b>24/07/2000</b>	**** Omissis ****	<b>TRASCRIZIONE EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SINISI	02/02/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ALBA	02/02/1993	694	587
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO REGISTRO DI ALBA	02/02/1993	587	2140		
Dal <b>24/07/2000</b> al <b>29/08/2000</b>	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE ACCETTATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FIRPO AGOSTINO	24/07/2000	27053	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
CONSERVATORIA DI	11/08/2000	6037	4531		

		ALBA			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>DONAZIONE ACCETTATA</b>					
Dal 29/08/2000 al 28/11/2022	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FIRPO AGOSTINO	29/08/2000	27247	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ALBA	11/09/2000	6414	4815
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALBA aggiornate al 11/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ALBA il 08/05/2008  
Reg. gen. 3846 - Reg. part. 709  
Quota: 1/1  
Importo: € 278,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 139,00  
Rogante: CORINO STEFANO  
Data: 17/04/2008  
N° repertorio: 107084  
N° raccolta: 14079

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ALBA il 24/01/2022

Reg. gen. 424 - Reg. part. 325

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **NORMATIVA URBANISTICA**

Qui di seguito si riporta un estratto della DENOMINAZIONE di Zona (urbanistica attuale e precedenti), riportata sugli estratti di P.R.G.C. Vigente, onde poter valutare al meglio la situazione attuale del fabbricato e concepire un'eventuale intervento futuro.

Estratto di PRGC: TESTO COORDINATO N.T.A (Pubblicato il 29/05/2020)

**ART. 11 - Aree edificate di origine antica di recupero ambientale (Centri storici)**

Le aree di centro storico sono quelle individuate ai sensi dell'Art. 24 e 81 della L.R. 56/77 e la cui delimitazione è stata approvata dai competenti organi regionali.

Sono le parti dell'abitato di interesse ambientale, o anche solamente documentario, ove per le condizioni di degrado ed obsolescenza si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

In tali aree gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la ricostruzione, una migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (concessione od autorizzazione) o tramite Piani di Recupero (P.R.E.) o Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.).

Il P.R.G. indica, tramite le Tav. 21/V "Assetto del Centro Storico Capoluogo" (1:1.000) - Tav. 22N "Assetto del Centro Storico - Borgata S. Michele" (1:1.000) - Tav. 23/V "Assetto del Centro Storico - Fraz. Scaletta" (1:1.000), gli interventi ammessi sia con intervento diretto che tramite Piani di Recupero.

Il rilascio di concessione è subordinato alla formazione di Piano di Recupero in generale per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (così come definito al successivo Art. 27) esclusi gli interventi appositamente individuati sulla Tav. 21/V/VP3 "Assetto Centro storico Capoluogo (1:1.000)" e Tav. 23/V/VP3 "Assetto del Centro Storico Frazione Scaletta (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3.

Gli ambiti degli strumenti attuativi (P.d.R. e P.P.E.) saranno definiti, ai sensi dell'art. 32, comma 2°, L.R. 56/77 e s.m.i. con specifiche deliberazioni consiliari motivate.

Gli ambiti di S.U.E. dovranno presentare le seguenti caratteristiche: comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica; essere estesi a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo e comunque da una evidente continuità tipologica.

I Piani di Recupero e P.P.E. sono sempre soggetti al parere vincolante degli organi regionali di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77.

In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi diretti come contrassegnato sulla cartografia di Piano in scala 1:1.000:

13

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo



- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B sui fabbricati appositamente individuati con Variante Parziale n. 3 sulla cartografia in scala 1:1.000.

In sede di ristrutturazione edilizia di tipo "B" è applicabile il disposto di cui al successivo art. 29. Per tutti gli interventi è sempre ammesso, in un'unica soluzione e con concessione diretta, un incremento di superficie di mq 10 per ogni unità abitativa, per il miglioramento igienico e funzionale, purché tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione.

Inoltre:

- le aree libere o rese libere sono inedificabili ad esclusione dell'ampliamento del fabbricato Cerrato Alessandro appositamente individuato nel Centro Storico C.S.1 sulla Tav. 21/V/VP3 di Variante Parziale n. 3.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali, ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

Le destinazioni d'uso in atto sono di norma, confermate: sono consentite, nei limiti di cui al precedente art. 10, variazioni delle destinazioni d'uso. E' ammessa altresì, con concessione diretta, l'utilizzazione anche a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio dell'agricoltura quando l'intervento non è in contrasto con la cartografia di Piano 1:1.000 "Assetto del Centro storico"

Per il decoro dell'ambiente il Sindaco potrà imporre ai proprietari degli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti.

In ogni caso il Comune potrà sempre, con specifiche deliberazioni consiliari, indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

I progetti da attuarsi, sia con C.E. singola che mediante S.U.E., debbono comunque rispettare le seguenti modalità costruttive e prescrizioni:

? le coperture devono essere ricostruite in coppi laterizi o tegole laterizie o in pietra  
14

secondo sagoma e particolari architettonici tali da conservare le caratteristiche tipologiche esistenti dell'edificio interessato dall'intervento e più in generale della zona;

? le finestre, balconi, cornicioni, gronde, comignoli, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; in particolare è consentito soltanto l'uso dei serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie o ante piene in legno; inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, se preesistevano di tale tipo, oppure in solettoni di cemento di spessore cm 8 - 10 con modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale;

? le volte, se non in condizioni statiche precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;

? è prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona;

? non è consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato o

similari. Fa eccezione l'uso della pietra di Luserna o similare, martellinata per zoccolature, davanzali, soglie o gradini scale esterne;

? in caso di ricostruzione (come consentita dai singoli interventi definiti dall'Art. 27) di muri perimetrali obsoleti non è consentita la modifica dei fili di fabbricazione preesistenti.

Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 21/V/1/193

"Assetto del Centro storico - Capoluogo (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3 di proprietà Comunale nel Centro storico (C.S.2) di Castelletto Inferiore, è consentito, tramite permesso di costruire diretto l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo (b) per il recupero ad attrezzatura pubblica (c) uso residenza per anziani o funzioni assistenziali e relativi servizi connessi. L'intervento è attuabile tramite progetto di iniziativa ed attuazione Comunale ed è applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art. 29 circa l'adeguamento dell'altezza dei piani sino ad una maggiore altezza della linea di gronda di cm. 90 in rispetto alla preesistente. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico.

Per i due fabbricati adiacenti appositamente individuati con il numero (1) e numero (2) sulla Tav. 23/V/VP3 "Assetto del Centro storico Frazione Scaletta (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3, ubicati in Via Conte Appiani nel Centro storico (C.S.3), è consentito, tramite permesso di costruire diretto, l'intervento di ristrutturazione di tipo (b) con demolizione e successiva ricostruzione della volumetria esistente. E' applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art 29 con una maggior altezza di cm. 90 dell'attuale linea di gronda. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico.

Per il fabbricato appositamente individuato con il numero (3) sulla Tav.

15

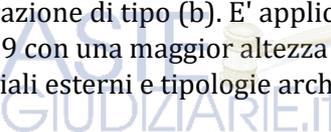
23/V/VP3 "Assetto del Centro storico Frazione Scaletta (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3, ubicato in Via Conte Appiani nel Centro storico (C.S.3), è consentito, tramite permesso di costruire diretto, l'intervento di ristrutturazione di tipo (b). E' applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art. 29 con una maggior altezza di cm. 90 dell'attuale linea di gronda. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico.

Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 21/V/VP3 "Assetto del Centro storico - Capoluogo (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3 di proprietà Cerrato Alessandro nel Centro storico (C.S. 1) di Castelletto Superiore, è consentito, tramite permesso di costruire diretto l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo (b) e di ampliamento nella misura del 20% della volumetria esistente. La maggiorazione di volume potrà anche avvenire in altezza sui fili di fabbricazione esistenti. Per l'ampliamento dovranno essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti fissate dal Codice Civile. Nell'intervento è applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art. 29 circa l'adeguamento dell'altezza dei piani sino ad una maggiore altezza della linea di gronda di cm. 90 in rispetto alla preesistente. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico.

Per ogni intervento urbanistico ed edilizio da attuarsi nell'area di cui al presente articolo dovranno comunque essere verificati le condizioni di fattibilità dell'intervento secondo le prescrizioni e le norme della "Relazione Geologico Illustrativa e Relazione Geologico Tecnica" del dott. geol. L. Taverna e relativi allegati nonché della tav. 3/V "Vincoli" 1:5.000 e tavole di assetto in scala 1:2.000 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo art. 21 "Aree inedificabili e ad edificazione condizionata" delle presenti Norme di Attuazione.

- ART. 12 - Edifici di interesse storico artistico

Gli edifici di carattere storico-artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale. Sono inoltre definiti edifici di interesse storico-artistico, anche



se non segnalati in cartografia, gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089. Su tali edifici, qualunque sia la zona nella quale sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui ai commi 4°, lett. a) e 8° dell'art. 24 della L.R. 56/77, nel rigoroso rispetto delle preesistenze tipologiche, nonché di tutti gli elementi costruttivi e decorativi. Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture nonché della posizione delle scale.

16

Per gli edifici vincolati a norma della Legge 1089/39 ogni tipo di intervento è subordinato al parere della Soprintendenza Regionale.

Per gli edifici non vincolati ai sensi della Legge 1089/39, ma individuati come aventi valore storico-artistico, il rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie è subordinato al parere vincolate degli organi regionali competenti di cui all'art. 91bis L.R. 56/77 e s.m.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito d'Istanza al Comune onde poter ottenere copie delle Licenze edilizie si indica quanto segue:

\* \*\* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \*

- In data 24 Maggio 2000 la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proponeva Istanza ai fini di ottenere Licenza di Costruzione per la costruzione di abitazione unifamigliare.
- In data 14 Agosto 2000 il consiglio comunale DELIBERAVA il parere favorevole per la demolizione di immobile rudere esistente e successiva realizzazione di fabbricato di abitazione unifamigliare.
- In data 06 Settembre 2000 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proponeva Istanza ai fini di ottenere Voltura della concessione edilizia richiesta.
- In data 19 Ottobre 2000 i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proponevano Istanza ai fini di ottenere Voltura della concessione edilizia richiesta.
- In data 09 Novembre 2000 veniva rilasciata Concessione edilizia per l'edificazione di abitazione unifamigliare al n. 06/2000, Pratica 237.
- In data 18 Maggio 2001 veniva comunicato l'inizio lavori della licenza n. 06/2000.
- In data 03 Settembre 2005 al Prot. n. 2290 veniva presentata DIA per esecuzione di opere interne allo stabile in corso di costruzione al mappale n. 95 e C.E. 06/2000.

\* \*\* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \*

- NON si sono reperiti ulteriori documenti burocratici (Varianti, Fine Lavori, Istanza Agibilità Finale e certificati).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi confrontato con i succitati Titoli abilitativi edilizi si riferisce quanto segue:

- La DIA del 03 Settembre 2005 al Prot. n. 2290 è il titolo ultimo/unico che attesta e indica l'attuale stato "burocratico" dell'Immobile ; il sito, di contro, presenta però delle difformità dai progetti iniziali e consistenti in:

- a) mancata realizzazione di Tettoia
- b) modeste modifiche nella sagoma esterne
- c) modifiche nelle bucatore
- d) modifiche nel piano interrato (cantina)
- e) modifiche nei tramezzi tutti (attualmente non terminati)
- f) Titoli abilitativi "scaduti"
- g) mancanza di Fine Lavori.

La costruzione è degli anni 2000 e si sono reperite tavole grafiche allegate alle licenze sopra.

Pertanto, onde poter ottenere la congruità dell'Immobile, sarà necessario presentare Istanza di sanatoria e di completamento dei lavori.

In conclusione dell'analisi sarà pertanto necessario affrontare una "sanatoria" complessiva, procedendo direttamente alla vendita di edificio in costruzione e successivamente completarlo con "nuova presentazione" della progettazione di completamento e sanatoria. Verosimilmente, esistendo il fabbricato in corso di costruzione con sagoma esterna completata per quasi l'intero e copertura eseguita, non si dovrebbero incontrare "difficoltà" nel completamento.

Per procedere con la progettazione integrale di completamento e sanatoria, si possono qui sommariamente quantificare i costi (esclusi quelli edili e di diritti) per un importo pari a circa euro 20.000 ; inoltre gli oneri di oblazione, esistendo la volumetria, si potrebbero quantificare in circa EURO 1.032,00 oltre al costo di costruzione comunale per terminare l'immobile pari a circa EURO 2.500.

Sommando le suddette somme si otterrebbe un importo complessivo pari ad euro 23.532,00 arrotondato per eccesso ad EURO 24.000.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In Relazione Peritale si è proceduto a formare due lotti distinti per le seguenti motivazioni:

- vi sono presenti due unità immobiliari e relativi accessori ben distinti tra loro, non comunicanti e non limitrofi
- ognuno di essi ha accesso indipendente
- sussistono terreni agricoli distinti con possibilità di accorpamento di mappali ai singoli fabbricati per agevolare gli spazi esterni
- migliorare le condizioni di vendita e l'appetibilità sul mercato
- mancanza di corte esclusiva su di un fabbricato civile.

La vendita dei singoli lotti NON è soggetta ad IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele 31  
Il Fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di Castelletto Uzzone e precisamente in Loc. San Michele n. 31. Trattasi di Fabbricato civile, facente parte di un più ampio corpo di fabbricati e terreni tra loro "frazionati" in tale perizia in complessivamente due Lotti distinti. Ad uso prettamente civile ed accessori quali autorimessa, corte e vani ad uso legnaia e sgomberi, in discrete condizioni di manutenzione e già abitabile sin da subito fatto salvo per alcuni modesti interventi sugli impianti tecnologici ; semi-indipendente (affaccio libero sui quattro lati ma con confino su corti comuni, parte privata, parte di altra ditta e parte strada comunale), posto in porzione di cortile comune ad altri stabili e senza intestazione, con diritti di passaggio ed uso anche a favore di terzi ed accesso alla strada per mezzo della corte stessa ; non vi è presente alcuna recinzione fatto salvo per alcune griglie e porte ammalorate presenti sui locali accessori censiti su foglio catastale confinante. L'unica porzione di giardino/corte privata è situata sul lato OVEST per porzione dello stabile e di dimensioni ridotte. Il fabbricato civile è composto da numero 3 piani fuori terra complessivi e così catastalmente suddivisa: 1) PIANO TERRENO: due sgomberi, legnaia e scala di accesso al piano primo. 2) PIANO PRIMO: tinello, cucina, camera, disimpegno e wc, oltre alla scala di accesso al piano superiore e vano (ex ripostiglio). 3) PIANO SECONDO: TRE camere, bagno, disimpegno, scala e balcone. Tale Immobile, originariamente edificato in pietra è stato ristrutturato con modesti interventi edili, con l'ausilio di pratiche edilizie non aggiornate alla situazione di fatto e presumibilmente con attività prettamente di manutenzioni ordinarie negli ultimi tempi ; presenta anche dei manufatti accessori, posti al piano terra e fronte alla corte comune in stato di manutenzione precaria. L'intonaco è in discrete condizioni con tinteggiature da sistemare, i serramenti sono in discrete condizioni così come i pavimenti, i sanitari e gli impianti tecnologici. Le facciate si presentano anch'esse in discreto stato di manutenzione, fatto salvo per le



superfetazioni accessorie. Nella totalità si può definire già utilizzabile ai fini abitativi. I Fabbricati limitrofi tutti presentano una discreta qualità costruttiva con architettura identica all'Immobile in oggetto ; inoltre, l'ubicazione in Località San Michele presenta una distanza dal centro del Comune di Castelletto Uzzone di c.ca 2,2 Km. La zona è prettamente "rurale" con presenza sia di fabbricati civili che di Fabbricati agricoli e terreni. La strada di accesso (comunale) è stretta ma di facile percorribilità (manto di usura in pietra e terra / ghiaia per quanto concerne la porzione lungo il perimetro dello stabile. Non sono presenti sevizi di pubblica utilità se non nel centro abitato ma limitati. In tale compendio saranno accorpate anche i terreni limitrofi di cui ai mappali n.ri: 97-98-99-100-101 su cui insistono fabbricati accessori (mappale ex 99).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 239, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 97, Zc. A, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 98, Zc. A, Qualità AREA FAB DM - Fg. 16, Part. 201, Zc. A, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 200, Zc. A, Qualità ENTE URBANO - Fg. 16, Part. 100, Zc. A, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 101, Zc. A, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 200, Sub. 1, Categoria EU - Fg. 16, Part. 200, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 200, Sub. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 134.000,00

PRECISAZIONE DI CALCOLO:

La superficie complessiva sopra comprende anche i Mq. dei terreni agricoli.

Si precisa che lo stabile (civile e accessori), nel complessivo, consta di Mq. 258,78 ed i terreni sommano una superficie pari a Mq. 4.745.

I Valori sono stati determinati come segue:

EURO 120.000 per i fabbricati

EURO 14.000 per i terreni.

Complessivamente, riportando un valore pari ad euro 134.000, il valore convenzionale unitario viene calcolato in programma per euro pari a Mq. 26,78 (circa euro 463/mq. per lo stabile e circa euro 2,95/mq. per i terreni).

Il valore di mercato su esposto è stato calcolato in base al metodo comparativo, previa indagine di mercato, per identificare beni comparabili e posti in zone limitrofe e simili tra loro.

Onde poter determinare il più probabile valore, il sottoscritto, ha tenuto conto dei seguenti indici:

- localizzazione
- tipo di contratto (compravendita - esecuzione)
- destinazione d'uso esistente
- tipologia immobiliare
- tipologia edilizia
- dimensioni
- forme di mercato
- livello di mercato e prezzo
- fase ciclica (attuale domanda ed offerta)
- coefficienti mercantili
- borsini immobiliari
- caratteristiche: locazionali, posizionali ed economiche, soggettive e finanziarie.
- servitù di passaggio eventuali
- sanatorie

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuate, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle precedenti pagine, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a c.ca euro: 600,00 ; il tutto tenendo conto anche dell'attuale condizione in essere appurata in sito.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad euro 155.268,00, arrotondato ad Euro 155.000,00 diconsi euro CENTOCINQUANTACINQUEMILA/00.



In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile: 1 riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene, 2 oneri per il completamento delle pratiche burocratiche SANATORIA, 3 lo stato d'uso e manutenzione attuale (immobile in DISCRETO stato manutentivo), 4 deprezzamento del valore fisico attuale, 5 deprezzamento per obsolescenza funzionale, 6 obsolescenza economica attuale (calo delle domande di acquisto/in tale zona), 7 tipologia d'immissione in mercato (esecuzione forzata), 8 sussistenza di strada comunale interposta tra i fabbricati

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

- a) punto 1: 2,0%
- b) punto 2: 0,0%
- c) punti 3 - 4 - 5 : 4,5%
- d) punto 6: 3,0%
- e) punto 7: 3,0%
- f) punto 8: 10,00%

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad una percentuale del 22,5% e pari ad euro: 34.875,00.

Per quanto specificato, il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di euro 34.875,00 ; pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo dell'immobile risulta pari ad Euro 120.125,00, ricorretto ulteriormente in DIFETTO ad euro 120.000,00 diconsi euro CENTOVENTIMILA/00, incidendo in particolar modo la tipologia d'immissione sul mercato e la strada interposta.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad euro: 463,71.

Per quanto concerne il terreno, invece, il prezzo calcolato non dovrà esser detratto per i canoni e detrazioni indicate sopra ma si è tenuto conto in fase di quantificazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele 31	5003,78 mq	26,78 €/mq	€ 134.001,23	100,00%	€ 134.000,00
				Valore di stima:	€ 134.000,00

Valore di stima: € 134.000,00

**Valore finale di stima: € 134.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore di mercato su esposto è stato calcolato in base al metodo comparativo, previa indagine di mercato, per identificare beni comparabili e posti in zone limitrofe e simili tra loro.

Onde poter determinare il più probabile valore, il sottoscritto, ha tenuto conto dei seguenti indici:

- localizzazione
- tipo di contratto (compravendita - esecuzione)
- destinazione d'uso esistente



- tipologia immobiliare
- tipologia edilizia
- dimensioni
- forme di mercato
- livello di mercato e prezzo
- fase ciclica (attuale domanda ed offerta)
- coefficienti mercantili
- borsini immobiliari
- caratteristiche: locazionali, posizionali ed economiche, soggettive e finanziarie.
- servitù di passaggio eventuali
- sanatorie

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuate, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle precedenti pagine, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a c.ca euro: 600,00 ; il tutto tenendo conto anche dell'attuale condizione in essere appurata in sito. Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad euro 155.268,00, arrotondato ad Euro 155.000,00 diconsi euro CENTOCINQUANTACINQUEMILA/00.

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile: 1 riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene, 2 oneri per il completamento delle pratiche burocratiche SANATORIA, 3 lo stato d'uso e manutenzione attuale (immobile in DISCRETO stato manutentivo), 4 deprezzamento del valore fisico attuale, 5 deprezzamento per obsolescenza funzionale, 6 obsolescenza economica attuale (calo delle domande di acquisto/in tale zona), 7 tipologia d'immissione in mercato (esecuzione forzata), 8 sussistenza di strada comunale interposta tra i fabbricati

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

- a) punto 1: 2,0%
- b) punto 2: 0,0%
- c) punti 3 - 4 - 5 : 4,5%
- d) punto 6: 3,0%
- e) punto 7: 3,0%.
- f) punto 8: 10,00%

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad una percentuale del 22,5% e pari ad euro: 34.875,00.

Per quanto specificato, il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di euro 34.875,00 ; pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo dell'immobile risulta pari ad Euro 120.125,00, ricorretto ulteriormente in DIFETTO ad euro 120.000,00 diconsi euro CENTOVENTIMILA/00, incidendo in particolar modo la tipologia d'immissione sul mercato e la strada interposta.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad euro: 463,71.

Per quanto concerne il terreno, invece, il prezzo calcolato non dovrà esser detratto per i canoni e detrazioni indicate sopra ma si è tenuto conto in fase di quantificazioni.

#### PRECISAZIONE DI CALCOLO:

La superficie complessiva sopra comprende anche i Mq. dei terreni agricoli.

Si precisa che lo stabile (civile e accessori), nel complessivo, consta di Mq. 258,78 ed i terreni sommano una superficie pari a Mq. 4.745.

I Valori sono stati determinati come segue:

EURO 120.000 per i fabbricati

EURO 14.000 per i terreni.

Complessivamente, riportando un valore pari ad euro 134.000, il valore convenzionale unitario viene calcolato



in programma per euro pari a Mq. 26,78 (circa euro 463/mq. per lo stabile e circa euro 2,95/mq. per i terreni).

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele SNC

Il Fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di Castelletto Uzzone e precisamente in Loc. San Michele n. SNC. Trattasi di Fabbricato civile in corso di costruzione, facente parte di un più ampio corpo di fabbricati e terreni tra loro "frazionati" in tale perizia in complessivamente due Lotti distinti. Ad uso prettamente civile ed accessori quali cantina, corte e terreno circostante, in discrete condizioni di manutenzione per quanto riguarda l'esterno ed in corso di costruzione per la parte interna. NON abitabile sin da subito ma con necessità di terminare i lavori edili previsti ; indipendente (affaccio libero sui quattro lati), posto in cortile privato, con accessi e passaggi diretti sulla strada comunale per il tramite di porzione a prato ; non presenta alcuna recinzione. Il fabbricato civile è composto da numero 2 piani fuori terra complessivi e così catastalmente suddivisa: 1) PIANO INTERRATO: cantina e terrapieni 2) PIANO TERRENO: unità abitativa in corso di costruzione parzialmente suddivisa e scala di accesso al piano interrato. 3) PIANO PRIMO: unità abitativa in corso di costruzione parzialmente suddivisa e porzioni soppalcate ; vuoti su piano terra. Tale Immobile, edificato dal nuovo con rivestimento esterno in pietra è stato costruito nei primi anni 2000 e non terminato ; non presenta dei manufatti accessori esterni. Non presenta intonaco ma rivestimento in pietra in buone condizioni, i serramenti sono in discrete condizioni ; privo di pavimenti, impianti (in presenza delle sole tubazioni passacavi), sanitari, tramezzi e rifiniture. Le facciate si presentano anch'esse in discreto stato di manutenzione, i balconi sono da eseguire tranne i passafuori (modiglioni lignei). Nella totalità si può definire NON utilizzabile ai fini abitativi. L'ubicazione in Località San Michele presenta una distanza dal centro del Comune di Castelletto Uzzone di c.ca 2,2 Km. La zona è prettamente "rurale" con presenza sia di fabbricati civili che di Fabbricati agricoli e terreni. La strada di accesso (comunale) è stretta ma di facile percorribilità (manto di usura in asfalto e pietra di langa. Non sono presenti sevizi di pubblica utilità se non nel centro abitato ma limitati. In tale compendio sarà accorpato anche il terreno limitrofo di cui al mappale n.: 199 (ex. 95).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 198, Zc. A, Qualità ENTE URBANO - Fg. 16, Part. 199, Zc. A, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 198, Sub. 1, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 166.000,00

**PRECISAZIONE DI CALCOLO:**

La superficie complessiva sopra comprende anche i Mq. del terreno agricolo assegnato come pertinenza.

Si precisa che lo stabile (civile e accessori), nel complessivo, consta di Mq. 397,26 ed il terreno somma una superficie pari a Mq. 2.806,00.

I Valori sono stati determinati come segue:

EURO 158.000 per il fabbricato in corso di costruzione.

EURO 8.000 per il terreno agricolo di pertinenza.

Complessivamente, riportando un valore pari ad euro 166.000, il valore convenzionale unitario viene calcolato in programma per euro pari a Mq. 51,82 (circa euro 397,72/mq. per lo stabile e circa euro 2,85/mq. per i terreni).

Il valore di mercato su esposto è stato calcolato in base al metodo comparativo, previa indagine di mercato, per identificare beni comparabili e posti in zone limitrofe e simili tra loro.

Onde poter determinare il più probabile valore, il sottoscritto, ha tenuto conto dei seguenti indici:

- localizzazione
- tipo di contratto (compravendita - esecuzione)

- destinazione d'uso esistente
- tipologia immobiliare
- tipologia edilizia
- dimensioni
- forme di mercato
- livello di mercato e prezzo
- fase ciclica (attuale domanda ed offerta)
- coefficienti mercantili
- borsini immobiliari
- caratteristiche: locazionali, posizionali ed economiche, soggettive e finanziarie.
- servitù di passaggio eventuali
- sanatorie



In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuate, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle precedenti pagine, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a c.ca euro: 530,00 ; il tutto tenendo conto anche dell'attuale condizione in essere appurata in sito.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad euro 210.547,80, arrotondato ad Euro 210.000,00 diconsi euro DUECENTODIECIMILA/00.

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile: 1 riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene, 2 oneri per il completamento delle pratiche burocratiche SANATORIA, 3 lo stato d'uso e manutenzione attuale (immobile in DISCRETO stato manutentivo), 4 deprezzamento del valore fisico attuale, 5 deprezzamento per obsolescenza funzionale, 6 obsolescenza economica attuale (calo delle domande di acquisto/in tale zona), 7 tipologia d'immissione in mercato (esecuzione forzata).

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

- a) punto 1: 2,0%
- b) punto 2: 12-14,0% c.ca
- c) punti 3 - 4 - 5 : 3,0%
- d) punto 6: 3,0%
- e) punto 7: 3,0%.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad una percentuale del 25,0% e pari ad euro: 52.500,00.

Per quanto specificato, il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di euro 52.500,00 ; pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo dell'immobile risulta pari ad Euro 157.500,00, ricorretto ulteriormente in ECCESSO ad euro 158.000,00 diconsi euro CENTOCINQUANTOTTOMILA/00, incidendo in particolar modo le spese burocratiche della sanatoria e completamento.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad euro: 397,72.

Per quanto concerne il terreno, invece, il prezzo calcolato non dovrà esser detratto per i canoni e detrazioni indicate sopra ma si è tenuto conto in fase di quantificazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione	3203,26 mq	51,82 €/mq	€ 166.000,00	100,00%	€ 166.000,00



Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele SNC					
					Valore di stima: € 166.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 166.000,00

**Valore finale di stima: € 166.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONE DI CALCOLO:

La superficie complessiva sopra comprende anche i Mq. del terreno agricolo assegnato come pertinenza. Si precisa che lo stabile (civile e accessori), nel complessivo, consta di Mq. 397,26 ed il terreno somma una superficie pari a Mq. 2.806,00.

I Valori sono stati determinati come segue:

EURO 158.000 per il fabbricato in corso di costruzione.

EURO 8.000 per il terreno agricolo di pertinenza.

Complessivamente, riportando un valore pari ad euro 166.000, il valore convenzionale unitario viene calcolato in programma per euro pari a Mq. 51,82 (circa euro 397,72/mq. per lo stabile e circa euro 2,85/mq. per i terreni).

Il valore di mercato su esposto è stato calcolato in base al metodo comparativo, previa indagine di mercato, per identificare beni comparabili e posti in zone limitrofe e simili tra loro.

Onde poter determinare il più probabile valore, il sottoscritto, ha tenuto conto dei seguenti indici:

- localizzazione
- tipo di contratto (compravendita - esecuzione)
- destinazione d'uso esistente
- tipologia immobiliare
- tipologia edilizia
- dimensioni
- forme di mercato
- livello di mercato e prezzo
- fase ciclica (attuale domanda ed offerta)
- coefficienti mercantili
- borsini immobiliari
- caratteristiche: locazionali, posizionali ed economiche, soggettive e finanziarie.
- servitù di passaggio eventuali
- sanatorie

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuate, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle precedenti pagine, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a c.ca euro: 530,00 ; il tutto tenendo conto anche dell'attuale condizione in essere appurata in sito. Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad euro 210.547,80, arrotondato ad Euro 210.000,00 diconsi euro DUECENTODIECIMILA/00.

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile: 1 riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene, 2 oneri per il completamento delle pratiche burocratiche SANATORIA, 3 lo stato d'uso e manutenzione



attuale (immobile in DISCRETO stato manutentivo), 4 deprezzamento del valore fisico attuale, 5 deprezzamento per obsolescenza funzionale, 6 obsolescenza economica attuale (calo delle domande di acquisto/in tale zona), 7 tipologia d'immissione in mercato (esecuzione forzata).

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:



- a) punto 1: 2,0%
- b) punto 2: 12-14,0% c.ca
- c) punti 3 - 4 - 5 : 3,0%
- d) punto 6: 3,0%
- e) punto 7: 3,0%.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad una percentuale del 25,0% e pari ad euro: 52.500,00.

Per quanto specificato, il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di euro 52.500,00 ; pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo dell'immobile risulta pari ad Euro 157.500,00, ricorretto ulteriormente in ECCESSO ad euro 158.000,00 diconsi euro CENTOCINQUANTOTTOMILA/00, incidendo in particolar modo le spese burocratiche della sanatoria e completamento.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad euro: 397,72.

Per quanto concerne il terreno, invece, il prezzo calcolato non dovrà esser detratto per i canoni e detrazioni indicate sopra ma si è tenuto conto in fase di quantificazioni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

La Morra, li 27/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mascarello Alessandro



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele 31  
Il Fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di Castelletto Uzzone e precisamente in Loc. San Michele n. 31. Trattasi di Fabbricato civile, facente parte di un più ampio corpo di fabbricati e terreni tra loro "frazionati" in tale perizia in complessivamente due Lotti distinti. Ad uso prettamente civile ed accessori quali autorimessa, corte e vani ad uso legnaia e sgomberi, in discrete condizioni di manutenzione e già abitabile sin da subito fatto salvo per alcuni modesti interventi sugli impianti tecnologici ; semi-indipendente (affaccio libero sui quattro lati ma con confino su corti comuni, parte privata, parte di altra ditta e parte strada comunale), posto in porzione di cortile comune ad altri stabili e senza intestazione, con diritti di passaggio ed uso anche a favore di terzi ed accesso alla strada per mezzo della corte stessa ; non vi è presente alcuna recinzione fatto salvo per alcune griglie e porte ammalorate presenti sui locali accessori censiti su foglio catastale confinante. L'unica porzione di giardino/corte privata è situata sul lato OVEST per porzione dello stabile e di dimensioni ridotte. Il fabbricato civile è composto da numero 3 piani fuori terra complessivi e così catastalmente suddivisa: 1) PIANO TERRENO: due sgomberi, legnaia e scala di accesso al piano primo. 2) PIANO PRIMO: tinello, cucina, camera, disimpegno e wc, oltre alla scala di accesso al piano superiore e vano (ex ripostiglio). 3) PIANO SECONDO: TRE camere, bagno, disimpegno, scala e balcone. Tale Immobile, originariamente edificato in pietra è stato ristrutturato con modesti interventi edili, con l'ausilio di pratiche edilizie non aggiornate alla situazione di fatto e presumibilmente con attività prettamente di manutenzioni ordinarie negli ultimi tempi ; presenta anche dei manufatti accessori, posti al piano terra e fronte alla corte comune in stato di manutenzione precaria. L'intonaco è in discrete condizioni con tinteggiature da sistemare, i serramenti sono in discrete condizioni così come i pavimenti, i sanitari e gli impianti tecnologici. Le facciate si presentano anch'esse in discreto stato di manutenzione, fatto salvo per le superfetazioni accessorie. Nella totalità si può definire già utilizzabile ai fini abitativi. I Fabbricati limitrofi tutti presentano una discreta qualità costruttiva con architettura identica all'Immobile in oggetto ; inoltre, l'ubicazione in Località San Michele presenta una distanza dal centro del Comune di Castelletto Uzzone di c.ca 2,2 Km. La zona è prettamente "rurale" con presenza sia di fabbricati civili che di Fabbricati agricoli e terreni. La strada di accesso (comunale) è stretta ma di facile percorribilità (manto di usura in pietra e terra / ghiaia per quanto concerne la porzione lungo il perimetro dello stabile. Non sono presenti sevizi di pubblica utilità se non nel centro abitato ma limitati. In tale compendio saranno accorpate anche i terreni limitrofi di cui ai mappali n.ri: 97-98-99-100-101 su cui insistono fabbricati accessori (mappale ex 99). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 239, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 97, Zc. A, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 98, Zc. A, Qualità AREA FAB DM - Fg. 16, Part. 201, Zc. A, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 200, Zc. A, Qualità ENTE URBANO - Fg. 16, Part. 100, Zc. A, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 101, Zc. A, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 200, Sub. 1, Categoria EU - Fg. 16, Part. 200, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 200, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Qui di seguito si riporta un estratto della DENOMINAZIONE di Zona (urbanistica attuale e precedenti), riportata sugli estratti di P.R.G.C. Vigente, onde poter valutare al meglio la situazione attuale del fabbricato e concepire un'eventuale intervento futuro. Estratto di PRGC: TESTO COORDINATO N.T.A (Pubblicato il 29/05/2020) ART. 11 - Aree edificate di origine antica di recupero ambientale (Centri storici) Le aree di centro storico sono quelle individuate ai sensi dell'Art. 24 e 81 della L.R. 56/77 e la cui delimitazione è stata approvata dai competenti organi regionali. Sono le parti dell'abitato di interesse ambientale, o anche solamente documentario, ove per le condizioni di degrado ed obsolescenza si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. In tali aree gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la ricostruzione, una



migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (concessione od autorizzazione) o tramite Piani di Recupero (P.R.E.) o Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.). Il P.R.G. indica, tramite le Tav. 21/V "Assetto del Centro Storico Capoluogo" (1:1.000) - Tav. 22N "Assetto del Centro Storico - Borgata S. Michele" (1:1.000) - Tav. 23/V "Assetto del Centro Storico - Fraz. Scaletta" (1:1.000), gli interventi ammessi sia con intervento diretto che tramite Piani di Recupero. Il rilascio di concessione è subordinato alla formazione di Piano di Recupero in generale per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (così come definito al successivo Art. 27) esclusi gli interventi appositamente individuati sulla Tav. 21/V/VP3 "Assetto Centro storico Capoluogo (1:1.000)" e Tav. 23/V/VP3 "Assetto del Centro Storico Frazione Scaletta (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3. Gli ambiti degli strumenti attuativi (P.d.R. e P.P.E.) saranno definiti, ai sensi dell'art. 32, comma 2°, L.R. 56/77 e s.m.i. con specifiche deliberazioni consiliari motivate. Gli ambiti di S.U.E. dovranno presentare le seguenti caratteristiche: comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica; essere estesi a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo e comunque da una evidente continuità tipologica. I Piani di Recupero e P.P.E. sono sempre soggetti al parere vincolante degli organi regionali di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77. In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi diretti come contrassegnato sulla cartografia di Piano in scala 1:1.000: 13 - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia di tipo A - ristrutturazione edilizia di tipo B sui fabbricati appositamente individuati con Variante Parziale n. 3 sulla cartografia in scala 1:1.000. In sede di ristrutturazione edilizia di tipo "B" è applicabile il disposto di cui al successivo art. 29. Per tutti gli interventi è sempre ammesso, in un'unica soluzione e con concessione diretta, un incremento di superficie di mq 10 per ogni unità abitativa, per il miglioramento igienico e funzionale, purché tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione. Inoltre: - le aree libere o rese libere sono inedificabili ad esclusione dell'ampliamento del fabbricato Cerrato Alessandro appositamente individuato nel Centro Storico C.S.1 sulla Tav. 21/V/VP3 di Variante Parziale n. 3. Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali, ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente. Le destinazioni d'uso in atto sono di norma, confermate: sono consentite, nei limiti di cui al precedente art. 10, variazioni delle destinazioni d'uso. È ammessa altresì, con concessione diretta, l'utilizzazione anche a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio dell'agricoltura quando l'intervento non è in contrasto con la cartografia di Piano 1:1.000 "Assetto del Centro storico" Per il decoro dell'ambiente il Sindaco potrà imporre ai proprietari degli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti. In ogni caso il Comune potrà sempre, con specifiche deliberazioni consiliari, indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo. I progetti da attuarsi, sia con C.E. singola che mediante S.U.E., debbono comunque rispettare le seguenti modalità costruttive e prescrizioni: ? le coperture devono essere ricostruite in coppi laterizi o tegole laterizie o in pietra 14 secondo sagoma e particolari architettonici tali da conservare le caratteristiche tipologiche esistenti dell'edificio interessato dall'intervento e più in generale della zona; ? le finestre, balconi, cornicioni, gronde, comignoli, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; in particolare è consentito soltanto l'uso dei serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie o ante piene in legno; inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, se preesistevano di tale tipo, oppure in solettoni di cemento di spessore cm 8 - 10 con modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale; ? le volte, se non in condizioni statiche precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti; ? è prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona; ? non è consentito l'uso, sulla facciata principale e



sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato o similari. Fa eccezione l'uso della pietra di Luserna o similare, martellinata per zoccolature, davanzali, soglie o gradini scale esterne; ? in caso di ricostruzione (come consentita dai singoli interventi definiti dall'Art. 27) di muri perimetrali obsoleti non è consentita la modifica dei fili di fabbricazione preesistenti. Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 21/V/1/193 "Assetto del Centro storico - Capoluogo (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3 di proprietà Comunale nel Centro storico (C.S.2) di Castelletto Inferiore, è consentito, tramite permesso di costruire diretto l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo (b) per il recupero ad attrezzatura pubblica (c) uso residenza per anziani o funzioni assistenziali e relativi servizi connessi. L'intervento è attuabile tramite progetto di iniziativa ed attuazione Comunale ed è applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art. 29 circa l'adeguamento dell'altezza dei piani sino ad una maggiore altezza della linea di gronda di cm. 90 in rispetto alla preesistente. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico. Per i due fabbricati adiacenti appositamente individuati con il numero (1) e numero (2) sulla Tav. 23/V/VP3 "Assetto del Centro storico Frazione Scaletta (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3, ubicati in Via Conte Appiani nel Centro storico (C.S.3), è consentito, tramite permesso di costruire diretto, l'intervento di ristrutturazione di tipo (b) con demolizione e successiva ricostruzione della volumetria esistente. E' applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art 29 con una maggior altezza di cm. 90 dell'attuale linea di gronda. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico. Per il fabbricato appositamente individuato con il numero (3) sulla Tav. 15 23/V/VP3 "Assetto del Centro storico Frazione Scaletta (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3, ubicato in Via Conte Appiani nel Centro storico (C.S.3), è consentito, tramite permesso di costruire diretto, l'intervento di ristrutturazione di tipo (b). E' applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art. 29 con una maggior altezza di cm. 90 dell'attuale linea di gronda. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico. Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 21/V/VP3 "Assetto del Centro storico - Capoluogo (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3 di proprietà Cerrato Alessandro nel Centro storico (C.S. 1) di Castelletto Superiore, è consentito, tramite permesso di costruire diretto l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo (b) e di ampliamento nella misura del 20% della volumetria esistente. La maggiorazione di volume potrà anche avvenire in altezza sui fili di fabbricazione esistenti. Per l'ampliamento dovranno essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti fissate dal Codice Civile. Nell'intervento è applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art. 29 circa l'adeguamento dell'altezza dei piani sino ad una maggiore altezza della linea di gronda di cm. 90 in rispetto alla preesistente. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico. Per ogni intervento urbanistico ed edilizio da attuarsi nell'area di cui al presente articolo dovranno comunque essere verificati le condizioni di fattibilità dell'intervento secondo le prescrizioni e le norme della "Relazione Geologico Illustrativa e Relazione Geologico Tecnica" del dott. geol. L. Taverna e relativi allegati nonché della tav. 3/V "Vincoli" 1:5.000 e tavole di assetto in scala 1:2.000 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo art. 21 "Aree inedificabili e ad edificazione condizionata" delle presenti Norme di Attuazione.

- ART. 12 - Edifici di interesse storico artistico Gli edifici di carattere storico-artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale. Sono inoltre definiti edifici di interesse storico-artistico, anche se non segnalati in cartografia, gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089. Su tali edifici, qualunque sia la zona nella quale sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui ai commi 4°, lett. a) e 8° dell'art. 24 della L.R. 56/77, nel rigoroso rispetto delle preesistenze tipologiche, nonché di tutti gli elementi costruttivi e decorativi. Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture nonché della posizione delle scale. 16 Per gli edifici vincolati a norma della Legge 1089/39 ogni tipo di intervento è subordinato al parere della Soprintendenza Regionale. Per gli edifici non vincolati ai sensi della Legge 1089/39, ma individuati come aventi valore storico-artistico, il rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie è subordinato al parere vincolato degli organi regionali competenti di cui all'art. 91bis L.R. 56/77 e s.m.



Prezzo base d'asta: € 134.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele SNC

Il Fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di Castelletto Uzzone e precisamente in Loc. San Michele n. SNC. Trattasi di Fabbricato civile in corso di costruzione, facente parte di un più ampio corpo di fabbricati e terreni tra loro "frazionati" in tale perizia in complessivamente due Lotti distinti. Ad uso prettamente civile ed accessori quali cantina, corte e terreno circostante, in discrete condizioni di manutenzione per quanto riguarda l'esterno ed in corso di costruzione per la parte interna. NON abitabile sin da subito ma con necessità di terminare i lavori edili previsti ; indipendente (affaccio libero sui quattro lati), posto in cortile privato, con accessi e passaggi diretti sulla strada comunale per il tramite di porzione a prato ; non presenta alcuna recinzione. Il fabbricato civile è composto da numero 2 piani fuori terra complessivi e così catastalmente suddivisa: 1) PIANO INTERRATO: cantina e terrapieni 2) PIANO TERRENO: unità abitativa in corso di costruzione parzialmente suddivisa e scala di accesso al piano interrato. 3) PIANO PRIMO: unità abitativa in corso di costruzione parzialmente suddivisa e porzioni soppalcate ; vuoti su piano terra. Tale Immobile, edificato dal nuovo con rivestimento esterno in pietra è stato costruito nei primi anni 2000 e non terminato ; non presenta dei manufatti accessori esterni. Non presenta intonaco ma rivestimento in pietra in buone condizioni, i serramenti sono in discrete condizioni ; privo di pavimenti, impianti (in presenza delle sole tubazioni passacavi), sanitari, tramezzi e rifiniture. Le facciate si presentano anch'esse in discreto stato di manutenzione, i balconi sono da eseguire tranne i passafuori (modiglioni lignei). Nella totalità si può definire NON utilizzabile ai fini abitativi. L'ubicazione in Località San Michele presenta una distanza dal centro del Comune di Castelletto Uzzone di c.ca 2,2 Km. La zona è prettamente "rurale" con presenza sia di fabbricati civili che di Fabbricati agricoli e terreni. La strada di accesso (comunale) è stretta ma di facile percorribilità (manto di usura in asfalto e pietra di langa. Non sono presenti sevizi di pubblica utilità se non nel centro abitato ma limitati. In tale compendio sarà accorpato anche il terreno limitrofo di cui al mappale n.: 199 (ex. 95). Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 198, Zc. A, Qualità ENTE URBANO - Fg. 16, Part. 199, Zc. A, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 198, Sub. 1, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Qui di seguito si riporta un estratto della DENOMINAZIONE di Zona (urbanistica attuale e precedenti), riportata sugli estratti di P.R.G.C. Vigente, onde poter valutare al meglio la situazione attuale del fabbricato e concepire un'eventuale intervento futuro. Estratto di PRGC: TESTO COORDINATO N.T.A (Pubblicato il 29/05/2020) ART. 11 - Aree edificate di origine antica di recupero ambientale (Centri storici) Le aree di centro storico sono quelle individuate ai sensi dell'Art. 24 e 81 della L.R. 56/77 e la cui delimitazione è stata approvata dai competenti organi regionali. Sono le parti dell'abitato di interesse ambientale, o anche solamente documentario, ove per le condizioni di degrado ed obsolescenza si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. In tali aree gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la ricostruzione, una migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (concessione od autorizzazione) o tramite Piani di Recupero (P.R.E.) o Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.). Il P.R.G. indica, tramite le Tav. 21/V "Assetto del Centro Storico Capoluogo" (1:1.000) - Tav. 22N "Assetto del Centro Storico - Borgata S. Michele" (1:1.000) - Tav. 23/V "Assetto del Centro Storico - Fraz. Scaletta" (1:1.000), gli interventi ammessi sia con intervento diretto che tramite Piani di Recupero. Il rilascio di concessione è subordinato alla formazione di Piano di Recupero in generale per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (così come definito al successivo Art. 27) esclusi gli interventi appositamente individuati sulla Tav. 21/V/VP3 "Assetto Centro storico Capoluogo (1:1.000)" e Tav. 23/V/VP3 "Assetto del Centro Storico Frazione Scaletta (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3. Gli ambiti degli strumenti attuativi (P.d.R. e P.P.E.) saranno



definiti, ai sensi dell'art. 32, comma 2°, L.R. 56/77 e s.m.i. con specifiche deliberazioni consiliari motivate. Gli ambiti di S.U.E. dovranno presentare le seguenti caratteristiche: comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica; essere estesi a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo e comunque da una evidente continuità tipologica. I Piani di Recupero e P.P.E. sono sempre soggetti al parere vincolante degli organi regionali di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77. In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi diretti come contrassegnato sulla cartografia di Piano in scala 1:1.000: 13 - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia di tipo A - ristrutturazione edilizia di tipo B sui fabbricati appositamente individuati con Variante Parziale n. 3 sulla cartografia in scala 1:1.000. In sede di ristrutturazione edilizia di tipo "B" è applicabile il disposto di cui al successivo art. 29. Per tutti gli interventi è sempre ammesso, in un'unica soluzione e con concessione diretta, un incremento di superficie di mq 10 per ogni unità abitativa, per il miglioramento igienico e funzionale, purché tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione. Inoltre: - le aree libere o rese libere sono inedificabili ad esclusione dell'ampliamento del fabbricato Cerrato Alessandro appositamente individuato nel Centro Storico C.S.1 sulla Tav. 21/V/VP3 di Variante Parziale n. 3. Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali, ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente. Le destinazioni d'uso in atto sono di norma, confermate: sono consentite, nei limiti di cui al precedente art. 10, variazioni delle destinazioni d'uso. E' ammessa altresì, con concessione diretta, l'utilizzazione anche a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio dell'agricoltura quando l'intervento non è in contrasto con la cartografia di Piano 1:1.000 "Assetto del Centro storico" Per il decoro dell'ambiente il Sindaco potrà imporre ai proprietari degli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti. In ogni caso il Comune potrà sempre, con specifiche deliberazioni consiliari, indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo. I progetti da attuarsi, sia con C.E. singola che mediante S.U.E., debbono comunque rispettare le seguenti modalità costruttive e prescrizioni: ? le coperture devono essere ricostruite in coppi laterizi o tegole laterizie o in pietra 14 secondo sagoma e particolari architettonici tali da conservare le caratteristiche tipologiche esistenti dell'edificio interessato dall'intervento e più in generale della zona; ? le finestre, balconi, cornicioni, gronde, comignoli, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; in particolare è consentito soltanto l'uso dei serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie o ante piene in legno; inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, se preesistevano di tale tipo, oppure in soletta di cemento di spessore cm 8 - 10 con modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale; ? le volte, se non in condizioni statiche precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti; ? è prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona; ? non è consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato o similari. Fa eccezione l'uso della pietra di Luserna o similare, martellinata per zoccolature, davanzali, soglie o gradini scale esterne; ? in caso di ricostruzione (come consentita dai singoli interventi definiti dall'Art. 27) di muri perimetrali obsoleti non è consentita la modifica dei fili di fabbricazione preesistenti. Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 21/V/1/193 "Assetto del Centro storico - Capoluogo (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3 di proprietà Comunale nel Centro storico (C.S.2) di Castelletto Inferiore, è consentito, tramite permesso di costruire diretto l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo (b) per il recupero ad attrezzatura pubblica (c) uso residenza per anziani o funzioni assistenziali e relativi servizi connessi. L'intervento è attuabile tramite progetto di iniziativa ed attuazione Comunale ed è applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il



disposto dell'Art. 29 circa l'adeguamento dell'altezza dei piani sino ad una maggiore altezza della linea di gronda di cm. 90 in rispetto alla preesistente. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico. Per i due fabbricati adiacenti appositamente individuati con il numero (1) e numero (2) sulla Tav. 23/V/VP3 "Assetto del Centro storico Frazione Scaletta (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3, ubicati in Via Conte Appiani nel Centro storico (C.S.3), è consentito, tramite permesso di costruire diretto, l'intervento di ristrutturazione di tipo (b) con demolizione e successiva ricostruzione della volumetria esistente. E' applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art 29 con una maggior altezza di cm. 90 dell'attuale linea di gronda. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico. Per il fabbricato appositamente individuato con il numero (3) sulla Tav. 15 23/V/VP3 "Assetto del Centro storico Frazione Scaletta (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3, ubicato in Via Conte Appiani nel Centro storico (C.S.3), è consentito, tramite permesso di costruire diretto, l'intervento di ristrutturazione di tipo (b). E' applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art. 29 con una maggior altezza di cm. 90 dell'attuale linea di gronda. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico. Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 21/V/VP3 "Assetto del Centro storico - Capoluogo (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3 di proprietà Cerrato Alessandro nel Centro storico (C.S. 1) di Castelletto Superiore, è consentito, tramite permesso di costruire diretto l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo (b) e di ampliamento nella misura del 20% della volumetria esistente. La maggiorazione di volume potrà anche avvenire in altezza sui fili di fabbricazione esistenti. Per l'ampliamento dovranno essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti fissate dal Codice Civile. Nell'intervento è applicabile ai sensi del 11° comma del presente articolo il disposto dell'Art. 29 circa l'adeguamento dell'altezza dei piani sino ad una maggiore altezza della linea di gronda di cm. 90 in rispetto alla preesistente. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico. Per ogni intervento urbanistico ed edilizio da attuarsi nell'area di cui al presente articolo dovranno comunque essere verificati le condizioni di fattibilità dell'intervento secondo le prescrizioni e le norme della "Relazione Geologico Illustrativa e Relazione Geologico Tecnica" del dott. geol. L. Taverna e relativi allegati nonché della tav. 3/V "Vincoli" 1:5.000 e tavole di assetto in scala 1:2.000 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo art. 21 "Aree inedificabili e ad edificazione condizionata" delle presenti Norme di Attuazione.

- ART. 12 - Edifici di interesse storico artistico Gli edifici di carattere storico-artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale. Sono inoltre definiti edifici di interesse storico-artistico, anche se non segnalati in cartografia, gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089. Su tali edifici, qualunque sia la zona nella quale sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui ai commi 4°, lett. a) e 8° dell'art. 24 della L.R. 56/77, nel rigoroso rispetto delle preesistenze tipologiche, nonché di tutti gli elementi costruttivi e decorativi. Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture nonché della posizione delle scale. 16 Per gli edifici vincolati a norma della Legge 1089/39 ogni tipo di intervento è subordinato al parere della Soprintendenza Regionale. Per gli edifici non vincolati ai sensi della Legge 1089/39, ma individuati come aventi valore storico-artistico, il rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie è subordinato al parere vincolate degli organi regionali competenti di cui all'art. 91bis L.R. 56/77 e s.m.

**Prezzo base d'asta: € 166.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 270/2021 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.000,00**

<b>Bene N° 1 - Compendio pignorato</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele 31		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 15, Part. 239, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 16, Part. 97, Zc. A, Qualità Seminativo arborato - Fig. 16, Part. 98, Zc. A, Qualità AREA FAB DM - Fig. 16, Part. 201, Zc. A, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 200, Zc. A, Qualità ENTE URBANO - Fig. 16, Part. 100, Zc. A, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 101, Zc. A, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 200, Sub. 1, Categoria EU - Fig. 16, Part. 200, Sub. 2, Categoria C2 - Fig. 16, Part. 200, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	5003,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato attuale dell'Immobile abitativo ed accessori presenta una DISCRETA realizzazione edilizia. La costruzione è prima degli anni '70 senza aver reperito negli uffici comunali il relativo titolo ; si presume una costruzione originaria dei primi del '900. Sussistono successivi interventi di rifacimento della copertura e tramezzature con manutenzioni straordinarie eseguite nel tempo, con rifiniture di buona fattezza ad esclusione di alcuni locali. Le strutture e le rifiniture degli stabili risalgono ad un'epoca dei primi anni del '900 con rivestimenti in intonaco da tingeggiare sulla facciata principale e pietra di langa sui rimanenti lati ; lo stabile è un fabbricato indipendente sui 4 lati con affaccio su corti e intercapedini e presenta diversi vani all'interno mantenuti in buone condizioni salvo i locali di sgombero. Nonostante l'epoca delle ristrutturazioni, l'immobile nel complesso risulta gradevole soprattutto per quanto concerne gli interni dell'abitazione e nel rispetto dell'ambiente circostante. L'area esterna presenta una scarsa manutenzione (fatto salvo per la corte comune) dovuta all'incuria dei passaggi e delle intercapedini (spazio di separazione tra gli stabili) ; NON presenta una recinzione perimetrale ; le facciate sono di discreta fattura come anche le scale e gli accessori. Attualmente, nonostante le indicazioni sopra, lo stabile è utilizzabile sin da subito, fatto salvo eventuali verifiche degli impianti tecnologici da parte di personale specializzato. Il fabbricato accessorio posto sulla DX necessita di ristrutturazione ; di contro, la porzione più a valle già utilizzabile, necessita di una manutenzione complessiva.		
<b>Descrizione:</b>	Il Fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di Castelletto Uzzone e precisamente in Loc. San Michele n. 31. Trattasi di Fabbricato civile, facente parte di un più ampio corpo di fabbricati e terreni tra loro "frazionati" in tale perizia in complessivamente due Lotti distinti. Ad uso prettamente civile ed accessori quali autorimessa, corte e vani ad uso legnaia e sgomberi, in discrete condizioni di manutenzione e già abitabile sin da subito fatto salvo per alcuni modesti interventi sugli impianti tecnologici ; semi-indipendente (affaccio libero sui quattro lati ma con confine su corti comuni, parte privata, parte di altra ditta e parte strada comunale), posto in porzione di cortile comune ad altri stabili e senza intestazione, con diritti di passaggio ed uso anche a favore di terzi ed accesso alla strada per mezzo della corte stessa ; non vi è presente alcuna recinzione fatto salvo per alcune griglie e porte ammalorate presenti sui locali accessori censiti su foglio catastale confinante. L'unica porzione di giardino/corte privata è situata sul lato OVEST per porzione dello stabile e di dimensioni ridotte. Il fabbricato civile è composto da numero 3 piani fuori terra complessivi e così catastalmente suddivisa: 1) PIANO TERRENO: due sgomberi, legnaia e scala di accesso al piano primo. 2) PIANO PRIMO: tinello, cucina, camera, disimpegno e wc, oltre alla scala di accesso al piano superiore e vano (ex ripostiglio). 3) PIANO SECONDO: TRE camere, bagno, disimpegno, scala e balcone. Tale Immobile, originariamente edificato in pietra è stato ristrutturato con modesti interventi edili, con l'ausilio di pratiche edilizie non aggiornate alla situazione di fatto e presumibilmente con attività prettamente di manutenzioni ordinarie negli ultimi tempi ; presenta anche dei manufatti accessori, posti al piano terra e fronte alla corte comune in stato di manutenzione precaria. L'intonaco è in		



	discrete condizioni con tinteggiature da sistemare, i serramenti sono in discrete condizioni così come i pavimenti, i sanitari e gli impianti tecnologici. Le facciate si presentano anch'esse in discreto stato di manutenzione, fatto salvo per le superfetazioni accessorie. Nella totalità si può definire già utilizzabile ai fini abitativi. I fabbricati limitrofi tutti presentano una discreta qualità costruttiva con architettura identica all'immobile in oggetto ; inoltre, l'ubicazione in Località San Michele presenta una distanza dal centro del Comune di Castelletto Uzzone di c.ca 2,2 Km. La zona è prettamente "rurale" con presenza sia di fabbricati civili che di fabbricati agricoli e terreni. La strada di accesso (comunale) è stretta ma di facile percorribilità (manto di usura in pietra e terra / ghiaia per quanto concerne la porzione lungo il perimetro dello stabile. Non sono presenti sevizi di pubblica utilità se non nel centro abitato ma limitati. In tale compendio saranno accorpati anche i terreni limitrofi di cui ai mappali n.ri: 97-98-99-100-101 su cui insistono fabbricati accessori (mappale ex 99).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato, al momento del sopralluogo dal sig. esecutato e propria compagna. Durante gli accessi pareva fosse utilizzato come casa di vacanza.

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.000,00

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Castelletto Uzzone (CN) - Località San Michele SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Terreni - Fig. 16, Part. 198, Zc. A, Qualità ENTE URBANO - Fig. 16, Part. 199, Zc. A, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 198, Sub. 1, Categoria F3	<b>Superficie</b>	3203,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato attuale dell'immobile abitativo ed accessori presenta una DISCRETA realizzazione edilizia per la struttura sin ora edificata. La costruzione è iniziata nei primi anni 2000 con licenza 06.2000. Sussistono successivi interventi di termine opere interne con DIA, mai portati alla conclusione. Le strutture e le rifiniture degli stabili risalgono ad un'epoca recente con rivestimenti in pietra di langa perimetrale ; lo stabile è un fabbricato indipendente sui 4 lati con affaccio su terreno esclusivo. Presenta diversi vani all'interno da tramezzare con pareti lignee (lavori iniziati). Nonostante la sola struttura e alcune opere interne, l'immobile nel complesso risulta gradevole soprattutto per quanto concerne il rispetto dell'ambiente circostante. L'area esterna presenta una scarsa manutenzione dovuta all'incuria dei passaggi e del terreno ; NON presenta una recinzione perimetrale ; le facciate sono di buona fattura. Attualmente, lo stabile NON è utilizzabile sin da subito e carente di rifiniture tutte, impianti e tramezzi.		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di Castelletto Uzzone e precisamente in Loc. San Michele n. SNC. Trattasi di fabbricato civile in corso di costruzione, facente parte di un più ampio corpo di fabbricati e terreni tra loro "frazionati" in tale perizia in complessivamente due Lotti distinti. Ad uso prettamente civile ed accessori quali cantina, corte e terreno circostante, in discrete condizioni di manutenzione per quanto riguarda l'esterno ed in corso di costruzione per la parte interna. NON abitabile sin da subito ma con necessità di terminare i lavori edili previsti ; indipendente (affaccio libero sui quattro lati), posto in cortile privato, con accessi e passaggi diretti sulla strada comunale per il tramite di porzione a prato ; non presenta alcuna recinzione. Il fabbricato civile è composto da numero 2 piani fuori terra complessivi e così catastalmente suddivisa: 1) PIANO INTERRATO: cantina e terrapieni 2) PIANO TERRENO: unità abitativa in corso di costruzione parzialmente suddivisa e scala di accesso al piano interrato. 3) PIANO PRIMO: unità abitativa in corso di costruzione parzialmente suddivisa e porzioni soppalcate ; vuoti su piano terra. Tale Immobile, edificato dal nuovo con rivestimento esterno in pietra è stato costruito nei primi anni 2000 e non terminato ; non presenta dei manufatti accessori esterni. Non presenta intonaco ma rivestimento in pietra in buone condizioni, i serramenti sono in discrete condizioni ; privo di pavimenti, impianti (in presenza delle sole tubazioni passacavi), sanitari, tramezzi e rifiniture. Le facciate si presentano anch'esse in discreto stato di manutenzione, i balconi sono da eseguire tranne i passafuori (modiglioni lignei). Nella totalità si può definire NON utilizzabile ai fini abitativi. L'ubicazione in		



	Località San Michele presenta una distanza dal centro del Comune di Castelletto Uzzone di c.ca 2,2 Km. La zona è prettamente "rurale" con presenza sia di fabbricati civili che di Fabbricati agricoli e terreni. La strada di accesso (comunale) è stretta ma di facile percorribilità (manto di usura in asfalto e pietra di langa. Non sono presenti sevizi di pubblica utilità se non nel centro abitato ma limitati. In tale compendio sarà accorpato anche il terreno limitrofo di cui al mappale n.: 199 (ex. 95).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CASTELLETTO UZZONE (CN) - LOCALITÀ SAN MICHELE 31**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ALBA il 08/05/2008

Reg. gen. 3846 - Reg. part. 709

Quota: 1/1

Importo: € 278,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 139,00

Rogante: CORINO STEFANO

Data: 17/04/2008

N° repertorio: 107084

N° raccolta: 14079

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ALBA il 24/01/2022

Reg. gen. 424 - Reg. part. 325

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTELLETTO UZZONE (CN) - LOCALITÀ SAN MICHELE SNC**

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ALBA il 08/05/2008

Reg. gen. 3846 - Reg. part. 709

Quota: 1/1

Importo: € 278,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 139,00

Rogante: CORINO STEFANO

Data: 17/04/2008

N° repertorio: 107084

N° raccolta: 14079

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ALBA il 24/01/2022

Reg. gen. 424 - Reg. part. 325

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

