

**TRIBUNALE DI ASTI**

**CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n. 41/2022**

**Riunita alla E.I. n. 190/2022**

**Creditore procedente**

[REDACTED]

[REDACTED]

(Avv. Marco Scassa)

**Debitore esecutato**

[REDACTED]

(Avv. Carlo Garroni)

**Giudice Esecutore**

Dott. Pasquale Perfetti

**Perito stimatore**

Architetto Roberto Giuseppe Saracco

**DOCUMENTO DI SINTESI CON LA DESCRIZIONE DEI BENI**

**PER LA SUCCESSIVA ALLEGAZIONE ALL'ORDINANZA DI VENDITA**

**E DECRETO DI TRASFERIMENTO**

## SITUAZIONE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio in ordine cronologico decrescente

1) NOTA DI TRASCRIZIONE NN. 11211/8654 del 25/11/2022

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/11/2022

Numero di repertorio 4046/2022 emesso da UNEP TRIBUNALE DI ASTI

[REDACTED] S[REDACTED] A[REDACTED] T[REDACTED]  
 [REDACTED] C[REDACTED] o[REDACTED] d[REDACTED] i[REDACTED] c[REDACTED] e[REDACTED] a[REDACTED] l[REDACTED] e[REDACTED] nato il [REDACTED] [REDACTED] c[REDACTED] o[REDACTED] n[REDACTED] t[REDACTED] r[REDACTED] o[REDACTED] [REDACTED] P[REDACTED]  
 [REDACTED] 20/11/1965 a[REDACTED] d[REDACTED] d[REDACTED] Proprietà f[REDACTED] i[REDACTED] s[REDACTED] c[REDACTED] a[REDACTED] l[REDACTED] e[REDACTED] [REDACTED] P[REDACTED]  
 per 1/1, gravante su immobili in Revigliasco d'Asti censiti al CATASTO  
 FABBRICATI Foglio n. 5, Particella 214 sub.1 graffato F.5 part. 407 Sub  
 3, Foglio 5, Particella 208 - 210 - 211- 213 - 214 - 215 - 208 - 406 - 212 e  
 al CATASTO TERRENI Foglio n. 5, Particelle 208 - 210 - 211- 213 - 214 -  
 215 -208 -406 -407

2) NOTA DI TRASCRIZIONE NN. 2272/1769 del 11/03/2022

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/03/2022

Numero di repertorio 650/2022 emesso da UNEP TRIBUNALE DI ASTI

[REDACTED] S[REDACTED] A[REDACTED]  
C[REDACTED] nato il [REDACTED]  
[REDACTED] d[REDACTED] Proprietà f[REDACTED]  
per 1/1, gravante su immobili in Revigliasco d'Asti censiti al CATASTO  
DEI FABBRICATI Foglio n. 5, Particelle 210 - 211- 213 - 214 - 215 e al  
CATASTO TERRENI Foglio n. 5, Particelle 210 - 211- 213 - 214 - 215

PPE Emesso Da: INFOCAMERTE QUALIFICATO

3) NOTA DI ISCRIZIONE NN. 7853/1187 del 27/10/2015

IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO del 07/10/2015 Numero di repertorio 67782/20929 Notaio  
FINESSO SERGIO sede Alessandria

□A□ □f□a□

□ □C□o□d□i□c□e

[REDACTED]

□i□l□i□o□ □i□p□o□t□e□c□

□a□n□n□i□,

□C□o□d□i□a□e□t□o□

□f□i□s□

nte su immobili □P□r□o□p□r□i□e□t□à□ □

in Revigliasco d'Asti censiti al CATASTO DEI FABBRICATI Foglio n. 5,  
Particelle 210 - 211 - 213 - 214 - 215 e al CATASTO TERRENI Foglio n. 5,  
Particelle 210 - 211 - 213 - 214 - 215.

Da ispezione ipotecaria svolta in data 27/06/2023 non  
risultavano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili  
pignorati oltre a quelle rilevate.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

Comune :

REVIGLIASCO DASTI

Indirizzo :

Via Roma

Numero civico :

6

#### DATI CATASTALI

Comune di REVIGLIASCO DASTI Catasto dei Fabbricati

1. Foglio 5, Numero 210, Categoria C/7, Classe U, Consistenza  
16 m<sup>2</sup> Superficie Catastale Totale : 26 m<sup>2</sup> , Rendita Euro 9,92

Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T

2. Foglio 5, Numero 215, Categoria A/4, Classe U, Consistenza  
5,5 vani, Superficie Catastale Totale : 142 m<sup>2</sup> ,totale escluse aree



scoperte : 140 m<sup>2</sup> ; Rendita Euro 187,47 Indirizzo : VIA ROMA n. 6/A  
Piano S1- T-1

3. Foglio 5, Numero 211, Categoria C/6, Classe U, Consistenza  
19 m<sup>2</sup> Superficie Catastale Totale : 28 m<sup>2</sup> ; Rendita Euro 39,25,  
Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T

4. Foglio 5, Numero 213, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza  
5,5 vani, Superficie Catastale Totale : 121 m<sup>2</sup> totale escluse aree  
scoperte : 119 m<sup>2</sup> ; Rendita Euro 224,40 Indirizzo : VIA ROMA n. 6  
Piano T-1

5. Foglio 5, Numero 214 sub 1 + 407 sub 3 Categoria A/3, Classe  
U, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale : 209 m<sup>2</sup> totale  
escluse aree scoperte : 206 m<sup>2</sup> ; Rendita Euro 251,00 Indirizzo : VIA  
ROMA n. 6/B Piano S1-T-1-2.

6. Foglio 5, Numero 208, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 88  
m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale : 119 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 145,43 Indirizzo :  
VIA ROMA n. 6 Piano T-1

7. Foglio 5, Numero 406, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 12  
m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale : 15 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 7,44 Indirizzo :  
VIA ROMA n. 6 Piano T

8. Foglio 5, Numero 212, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 11  
m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 8 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 18,18 Indirizzo :  
VIA ROMA n. 6 Piano T

Comune di REVIGLIASCO D'ASTI Catasto Terreni

1. Foglio 5, Numero 210, Categoria EU
2. Foglio 5, Numero 215, Categoria EU

3. Foglio 5, Numero 211, Categoria EU
4. Foglio 5, Numero 213, Categoria EU
5. Foglio 5, Numero 214, Categoria EU
6. Foglio 5, Numero 407, Categoria EU
7. Foglio 5, Numero 406, Categoria EU
8. Foglio 5, Numero 212, Categoria EU

Intestazione degli immobili: [REDACTED]

□, □ □n□a□t□□

□ □p□r□o□p□r□i□e□

### CONFINI

Foglio 5, Particella 210 : part. 437 area comune (N.E.); partt. 406 e 211 (S.E.); partt. 298 e 299 (S.O.); partt. 208 (N.O)

Foglio 5, Particella 211 : part. 437 area comune (N.E.); partt. 295 e 296 (S.E.); partt. 296 e 298 (S.O.); partt. 210 e 406 (N.O)

Foglio 5, Particella 213 : part. 437 area comune (N.E. e S.E.); partt. 208 (S.O.); partt. 206 (N.O.)

Foglio 5 Particella 214 sub 1: Via Roma (N.E.); partt. 295 (S.E.); partt. 437 area comune (S.O.) partt. 215 N.O)

Foglio 5, Particella 215 : Via Roma (N.E.); partt. 214 sub 1 (407+214) (S.E.); partt. 437 area comune (S.O. e N.O)

Foglio 5, Particella 406 : partt. 437 area comune (N.E.); partt. 211 (S.E.); partt. 210 (S.O e N.O)

Foglio 5, Particella 212 : partt. 437 area comune (N.E., S.O. e N.O) partt. 295 (S.E.).

### DESCRIZIONE GENERALE



Trattasi di immobili a destinazione d'uso residenziale ed accessori ex agricoli ubicati nel centro abitato di Revigliasco d'Asti avente unico accesso dalla pubblica via a mezzo di passo carraio al civico n. 6.

I fabbricati in oggetto di stima sono 8 (otto) con relativo sedime; tre di loro sono abitazioni, partt. 213, 214 sub 1 (407 + 214) e 215, un magazzino ex rustico (part. 208) una rimessa (part. 211) una legnaia (part. 212) e due tettoie (partt. 210 e 406).

Gli immobili si affacciano su area di cortile comune (part. 437) in parte pavimentata in battuto cementizio in parte a prato verde.

La giacitura del sito su cui insistono i fabbricati è pianeggiante, mentre i lotti di terreno pertinenziali delle tettoie e dell'autorimessa si sviluppano lungo uno scosceso declivio collinare.

### DESCRIZIONE IMMOBILI DEL 1° LOTTO DI VENDITA

#### 1) Fabbricato F. 5 Particella 213

Fabbricato residenziale di tipo civile elevato a 2 piani fuori terra privo di cantina con sottotetto non praticabile, libero su tre lati, ha facciata principale rivolta a sud est verso l'area di cortile comune.

Trattasi di edificio di vecchia costruzione che presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, solai latero-cementizi piani, balcone e cornicione in cemento armato, tramezze in muratura e in cartongesso; il tetto è in legno con manto di tegole in laterizio. Le altezze interne sono maggiori o superiori a m. 2,70.

Alla data dell'accesso l'immobile risulta essere l'abitazione principale del debitore esecutato e del suo nucleo familiare.

### Composizione

Piano terreno : cucina, disimpegno, corridoio di servizio, bagno/lavanderia, soggiorno, centrale termica con accesso dall'esterno.

Primo piano : disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, bagno e balcone

### Caratteristiche esterne

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con zoccolatura di altezza 50 cm circa in pietra ad opus incertum sulla facciata principale e di m. 1,50 circa sulla testata rivolta verso il passo carraio.

Il balcone ha parapetto in ferro a disegno semplice, le lattonerie sono in lamiera preverniciata e/o pvc, il manto di copertura in tegole portoghesi su cornicione in cemento.

Le aperture finestrate del piano terreno presentano inferriate, davanzali in pietra ed oscuramenti a persiana con ante in legno; i serramenti delle parti abitative sono in legno color noce scuro con vetrocamera minima, il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anta con sovralucente, di tipo tradizionale non antieffrazione.

Il portone della centrale termica e del disimpegno posto sul lato prospiciente il passo carraio è in metallo verniciato a due ante con specchiature vetrate.

### Caratteristiche interne

Al piano terreno i pavimenti dei locali abitativi sono in palchetto galleggiante di laminato plastico finitura legno e in piastrelle ceramiche.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, la parete dell'angolo cottura è rivestita con smalto lucido; il bagno di servizio/lavanderia è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica fino ad una altezza di 2 metri, al suo interno si trovano un lavatoio, un wc con cassetta a zaino, un piatto doccia con box in pvc. Le porte sono in legno in parte a pannello pieno in parte con specchiature vetrate; la scala interna, a due rampanti con partenza dal soggiorno, ha struttura in cemento armato ed è rivestita in marmo, mancorrente e parapetti sono in legno.

Al piano superiore tutti i pavimenti sono in marmette di graniglia di marmo ad eccezione del bagno in ceramica monocottura come le pareti rivestite a tutt'altezza. Il bagno si compone di vasca a sedere, lavandino, wc e bidet in ceramica vetrochina. Le porte delle camere e del bagno sono in legno con specchiature vetrate.

All'esterno, con accesso dalle camere da letto si trova un balcone esteso a quasi tutta larghezza della facciata; il pavimento, privo di pavimentazione ceramica, ha il piano di calpestio verniciato in resina.

#### Utenze e dotazione impiantistica

L'immobile risulta allacciato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto, possiede regolare allaccio alla rete elettrica e del gas.

E' dotato di impianto elettrico apparentemente a norma, impianto di riscaldamento a radiatori privo di valvole termostatiche alimentati da caldaia a gas in centrale termica; all'interno



dell'abitazione sono presenti due apparecchi condizionatori con unità esterna sul balcone non funzionanti a causa della loro vetustà. Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti e libretto di caldaia.

#### Condizioni generali

Il fabbricato versa nel complesso in discrete condizioni manutentive, i locali abitativi sono in buono stato mentre l'esterno è in condizioni mediocri per via della scarsa manutenzione.

Dall'esame visivo non appaiono vizi strutturali, mentre sono manifeste diverse problematiche relative alla presenza di umidità di risalita ben visibili in facciata con macchie ed esfoliazioni del rivestimento, infiltrazioni del cornicione dovute a corrosione delle lattonerie.

All'interno, al piano superiore, sono presenti alonature in prossimità dell'attacco del solaio di sottotetto dovute presumibilmente a ponti termici e all'assenza di isolamento del sottotetto.

#### Superfici calpestabili

- Piano terreno m<sup>2</sup> 48,00
- Piano primo m<sup>2</sup> 50,00
- Balcone m<sup>2</sup> 7,00

#### **2) Fabbricato Foglio 5 Particella 208**

Fabbricato rurale composto di due locali al piano terreno, ex-stalla - ricovero attrezzi, attualmente usati come locale di sgombero, fienile al piano superiore e tettoia in legno in continuità con quella

del mappale 210.

La struttura è in muratura piena portante non intonacata con volte in ferro - laterizio, pavimenti in cotto su nuda terra; il nudo tetto a copertura del fienile ha struttura di legno poggiante su pilastri in mattoni pieni, il manto di copertura è in tegole in continuità con il fabbricato abitativo mapp. 213 di cui costituiva porzione rustica.

L'immobile versa in pessime condizioni ; una volta della stalla è crollata e le altre sono presidiate con strutture di sostegno, l'estradosso delle volte al piano di calpestio del fienile è ingombro di macerie che gravano su di esse, la tettoia è priva di manto di copertura in quanto fatiscente e minacciante crollo.

La superficie calpestabile del piano terreno è di m<sup>2</sup> 40 circa, il fienile ha superficie di circa m<sup>2</sup> 50, le altezze interne sono di m. 2,50 circa per i locali al piano terreno e il fienile a nudo tetto ha altezza all'imposta di m. 3,50 circa e al colmo di m. 5,00 circa

### **3) Fabbricato F. 5 Particella 210**

Porzione di tettoia insistente su porzione di terreno pianeggiante in aderenza all'area di cortile addossata all'autorimessa mappale 211 ed in continuità con la tettoia del fabbricato mappale 208, di superficie calpestabile m<sup>2</sup> 16 circa, con pavimento in nuda terra, presenta tetto ad una sola falda privo di lattonerie. La struttura in legno è priva di manto di copertura in quanto fatiscente e minacciante crollo; la restante parte del lotto è un terreno incolto in forte pendenza non recintato.

### **4) Fabbricato Foglio 5 Particella 406**

Porzione della stessa tettoia comprensiva dei mappali 204 e 210 avente struttura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio, presenta pavimento in battuto cementizio e tamponamenti provvisori in legno su due lati. Sul retro dispone di piccolo appezzamento di terreno incolto che si sviluppa lungo la pendenza del declivio collinare. Le condizioni manutentive sono pessime e la stessa minaccia crollo. La superficie calpestabile è di m<sup>2</sup> 12 circa

### **DESCRIZIONE IMMOBILI DEL 2° LOTTO DI VENDITA**

#### **5) Fabbricato Foglio 5 Particella 215**

Fabbricato residenziale di vecchia costruzione, elevato a 2 piani fuori terra disimpegnati da scala interna, libero su due lati con facciata principale rivolta su Via Roma e facciata secondaria verso cortile comune. Il locale abitativo al piano terreno sulla destra rispetto all'ingresso e la cantina sottostante risultano compresi fisicamente nel corpo di fabbrica dell'adiacente part. 214 sub 1. La camera da letto al primo piano sovrasta l'androne del passo carraio aderente alla cucina al piano sottostante. Alla data dell'accesso l'immobile risultava essere disabitato.

La struttura portante verticale è in muratura di mattoni pieni, il solaio del soggiorno del piano terreno è a voltine di laterizio e ferro, gli altri orizzontamenti sono piani in laterocemento. La cantina, analogamente a quella della part. 214 sub 1, presenta volta a botte con unghie in muratura a vista. Il sottotetto non è accessibile, la struttura del tetto è in legno, alla piemontese, con manto di copertura in coppi, le tramezze sono in muratura.

Le altezze interne sono comprese tra m. 2,60 e m. 2,90 in funzione dei diversi livelli su cui sono disposte le camere.

#### Composizione :

- Piano interrato : cantina (tramite scala comune con l'unità immobiliare part. n. 214);
- Piano terreno: cucina con angolo cottura e soggiorno ;
- Primo piano: due camere da letto e bagno, balcone su cortile;

#### Caratteristiche esterne

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, di cui quella rivolta su strada presenta gli archivolti del portone carraio e di alcune finestre in mattone a vista, la zoccolatura alta 50 cm circa è in pietra di Luserna; la facciata interna verso cortile anch'essa intonacata ha zoccolatura in muratura in continuità con il fabbricato adiacente.

Il balcone al primo piano è in pietra mentre quello al secondo piano è cemento gettato in opera con parapetto in ferro a disegno semplice, le lattonerie sono lamiera zincata.

Le aperture finestrate presentano serramenti in legno con vetro semplice, gli oscuramenti dei locali abitativi sono a persiane ad ante in legno, alcune delle quali ritinteggiate, i finestrini delle cantine hanno scuri in legno.

I davanzali delle finestre su strada sono in pietra mentre quelli delle finestre su cortile interno sono in parte assenti e se presenti in muratura, all'interno i contro davanzali sono prevalentemente in marmo.



Il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anta con sovralucente, di tipo tradizionale

#### Caratteristiche interne

Al piano terreno il locale di sgombero/lavanderia è intonacato e tinteggiato, la pavimentazione è in marmette di cemento e di graniglia con parti rivestite in piastrelle di ceramica.

Il soggiorno presenta pareti rivestite in perlinato finto legno a tutta altezza così come la parete della scala, il pavimento è in ceramica. La scala al piano superiore è in marmo, le camere da letto sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in marmette di graniglia di marmo; il bagno, dotato di piatto doccia con lavabo, wc e bidet, è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica di diversi formati. La cantina interrata, presenta pavimento in nuda terra battuta con pareti in muratura a vista. Le porte interne sono in legno a pannello vetrato.

#### Utenze e dotazione impiantistica

L'immobile risulta allacciato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto; l'allaccio alla rete elettrica e al gas sono disattivati.

L'impianto elettrico è presente ma obsoleto, l'impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas posta al piano terreno, privo di sistemi di regolazione del calore, termovalvole o termostati, non è funzionante.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti e libretto di caldaia.

#### Condizioni generali

Il fabbricato è disabitato da molto tempo e versa in scadenti condizioni generali. Dall'esame visivo sono presenti problematiche relative ad umidità di risalita sulle murature delle facciate e all'interno dei locali al piano terreno; al secondo piano muffe nere sui muri in prossimità degli angoli delle camere causate da ponti termici e da infiltrazioni provenienti dal tetto ammalorato.

Superfici calpestabili

- abitazione (p1° + p2°) = m<sup>2</sup> 91
- cantina = m<sup>2</sup> 25

**6) Fabbricato F. 5 particella 214 sub 1+ 407 sub 3**

Fabbricato residenziale di vecchia costruzione elevato a 3 piani fuori disimpegnati da scala interna, possiede locale cantinato con accesso da rampante comune con l'unità immobiliare part. n. 215 che si interseca al piano terreno con una camera.

Libero su due lati, con facciata principale rivolta su Via Roma e facciata secondaria verso cortile comune, catastalmente deriva dalla fusione di due particelle, la n. 214, già di proprietà, e la n. 407 sub 2 acquistata del debitore nel 2020.

Non essendo ancora stati eseguiti lavori edili di ristrutturazione, le due unità immobiliari, separate dalla scala interna comune, sono ancora perfettamente identificabili: la porzione ex mappale 407 sub 2 si trova alla sinistra del vano scala con locali al primo e secondo piano, mentre sul lato destro si trova la porzione di fabbricato ex 214; alla data dell'accesso tale porzione risultava abitata.

La struttura portante verticale e le scale sono in muratura di mattoni pieni, i solai dei locali fuori terra sono a voltine di laterizio e ferro, la cantina presenta pareti e volta a botte con unghie in muratura a vista; il tetto è in legno, alla piemontese con manto di copertura in coppi, le tramezze sono in muratura. Le altezze interne, coerentemente con la natura del fabbricato e l'epoca di costruzione risultano tutte inferiori a m. 2,70

#### Composizione

Piano interrato : cantina (tramite scala comune con l'unità immobiliare part. n. 215);

Piano terreno : locale di sgombero e lavanderia;

Primo piano: sulla destra della scala (ex part. 214) disimpegno, cucina e bagno; sulla sinistra (ex part. 407) disimpegno, bagno, cucina e angolo cottura; balcone con accesso dal pianerottolo del vano scala.

Secondo piano: sulla destra (ex part. 214) camera da letto, sulla sinistra (ex part. 407) disimpegno e due camere da letto, balcone su strada e balcone verso cortile

#### Caratteristiche esterne

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, quella rivolta su strada presenta zoccolatura in pietra di Luserna mentre su quella interna la zoccolatura è in muratura rilevata ed intonacata.

I balconi sono in cemento gettato al secondo piano e con modiglioni quello al primo piano, i parapetti sono in ferro a disegno semplice, le lattonerie sono in lamiera zincata.

Le aperture finestrate del locale di sgombero al piano terreno e della porzione dell'ex part. 407 presentano serramenti in legno con vetro semplice mentre i locali abitativi al primo e secondo piano hanno vetri doppi obsoleti ; tutti gli oscuramenti sono a persiane ad ante in legno.

I davanzali delle finestre su strada sono in pietra mentre quelli delle finestre su cortile interno sono in muratura intonacata, all'interno i contro davanzali sono prevalentemente in marmo.

Il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anta con sovraluca, di tipo tradizionale

#### Caratteristiche interne

Al piano terreno il locale di sgombero/lavanderia è intonacato e tinteggiato, la pavimentazione è in marmette di cemento e di graniglia.

Ai piani superiori i locali abitativi in uso sono tutti intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in marmette di graniglia di marmo; il bagno, dotato di piatto doccia con lavabo, wc e bidet, è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica.

Sullo stesso piano i locali ex part. 407, non in uso, presentano anch'essi pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in graniglia. il bagno rivestito in piastrelle di ceramica è completo di tutti i sanitari, il cucinino completo di lavandino in gres è anch'esso rivestito in piastrelle di ceramica.

Al secondo piano la camera da letto ha pavimento ceramico mentre le camere da letto ex part. 407 hanno pavimenti in piastrelle

di graniglia.

La cantina interrata, accessibile da scala interna comune con l'adiacente unità immobiliare part. 215, presenta pavimento in nuda terra.

Le porte di accesso ai locali abitativi sono in legno a pannello pieno mentre quelle delle camere da letto sono in legno a pannello vetrato.

#### Utenze e dotazione impiantistica

L'immobile risulta allacciato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto, alla rete elettrica e a quella del gas.

I locali abitati (ex part. 214) sono dotati di impianto elettrico apparentemente a norma, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas posta al piano terreno, privi di sistemi di regolazione del calore e termostati. I locali ex part. 407 non in uso hanno impianto elettrico obsoleto e sono privi di impianto di riscaldamento.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti e il libretto di caldaia.

#### Condizioni generali

Il fabbricato versa nel complesso in mediocri condizioni manutentive, ad eccezione dei locali abitati recentemente ristrutturati. Dall'esame visivo sono presenti diverse problematiche relative ad umidità di risalita sulle murature delle facciate e internamente al piano terreno con rigonfiamenti dell'intonaco ed esfoliazioni del rivestimento. Allo stesso modo a soffitto dei locali al



secondo piano sono si rilevano puntualmente esfoliazioni delle pitture e presenza di muffe causate da infiltrazioni, inoltre alcune architravi delle finestre risultano lesionate seppure in modo non grave. Non è stato possibile ispezionare il tetto in quanto il sottotetto non accessibile dall'interno, ma si presume che stante le infiltrazione dei locali abitativi necessiti di una revisione del manto di copertura.

Superfici calpestabili:

Porzione ex mappale 214 :

- abitazione (p1° + p2°) = m<sup>2</sup> 51
- locale di sgombero (p.t) = m<sup>2</sup> 25
- cantina = m<sup>2</sup> 25

Porzione ex mappale 407 :

- abitazione (p1° + p2°) = m<sup>2</sup> 51
- balconi comuni = m<sup>2</sup> 1

**7) Fabbricato Foglio 5 Particella 211**

Trattasi di basso fabbricato ad uso rimessa/locale di sgombero realizzato con struttura verticale portante in pilastri di cemento armato, muri di tamponamento in laterizio forato di spessore 20 cm, tetto in legno a due falde coperto con lastre di fibrocemento. L'altezza media interna è di 3,00 m. circa.

Le pareti sono in muratura non intonacata, il pavimento è un battuto cementizio, la superficie interna delle falde rivestita con perlinato di legno. L'accesso principale avviene da portone metallico a due ante con specchiature vetrate su area comune di cortile e dispone di uscita sul retro mediante portoncino avente

analoghe caratteristiche.

Il fabbricato si sviluppa su porzione pianeggiante della particella 211, artificialmente ampliata mediante terrapieno di superficie 45 m2 circa delimitato da muri di contenimento in cemento di altezza variabile. La superficie calpestabile della rimessa è di circa 21 m2

### **8) Fabbricato Foglio 5 Particella 212**

Basso fabbricato ad uso legnaia magazzino addossato alla rimessa mapp. 211 realizzato con struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a. con muratura di tamponamento in laterizio. Il tetto è in legno con manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento ; la superficie calpestabile è di 9 m<sup>2</sup> circa.

#### Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non sono presenti accessori, pertinenze e millesimi di parti comuni in quanto trattasi di fabbricato non in regime condominiale.

Dalla lettura dell'atto di provenienza ultra ventennale si rileva un diritto alla corte comune mappale 437 (ex mappale 212).

### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Da accesso agli atti svolto all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Revigliasco d'Asti a nome dell'attuale e dei precedenti proprietari non è stato reperita alcuna autorizzazione o permesso edilizio relativo agli immobili pignorati.

I fabbricati 208, 213, 214, 215, risultano già presenti nella cartografia della mappa catastale di primo impianto risalente al primo ventennio del secolo scorso e pertanto realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo alla

costruzione.

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali e lo stato attuale, tutti gli immobili risultano conformi ad eccezione del mappale 213 che presente difformità nella distribuzione interna dei locali abitativi.

I bassi fabbricati realizzati su terreni agricoli come la tettoia, l'autorimessa e la legnaia, non risultanti nella mappa d'impianto in quanto ex accessori all'attività agricola, sono anch'essi di vecchia costruzione in epoca successiva in assenza di regolamento edilizio comunale e di strumento urbanistico. Stante le condizioni fatiscenti le tettoie dovranno essere abbattute ed eventualmente ricostruite ai sensi della normativa di zona previa verifica di fattibilità con l'ufficio tecnico comunale. Del muro di contenimento del terrapieno retrostante l'autorimessa mappale 211 non vi sono informazioni né sull'epoca di costruzione né su eventuali denunce di c.a. depositate per cui si può pacificamente ritenere che tale costruzione sia abusiva.

### **ESISTENZA O MENO DI AGIBILITA'**

Gli immobili non dispongono di certificato di abitabilità in quanto realizzati ante 1942 e successivamente non sono stati fatti oggetto di ristrutturazioni tali da richiederne l'emissione.

### **SANABILITA' DEGLI ILLECITI**

Per ciò che attiene alle difformità rilevate per la particella 213, le opere realizzate in assenza di comunicazione asseverata potranno essere sanate ai sensi dell'art 6-bis comma 5 del D.P.R. n.

380/2001 mediante C.I.L.A. a sanatoria con oblazione dovuta di €. 1.000,00 e spese professionali stimate in €. 1.000,00 per un totale di €. 2.000,00.

Per ciò che attiene al citato muro di contenimento presente sul mappale 211, ai sensi della D.G.R. 26/11/2021 n.10-4161, potrà essere regolarizzato mediante denuncia tardiva a cura di strutturista abilitato, il cui costo è stimabile in circa 1.500,00 €, escluse eventuali opere di adeguamento o di demolizione nel caso in cui la struttura non risultasse verificata.

Oneri sanzionatori e spese professionali sono stati dedotti dal valore commerciale degli immobili da porsi in vendita.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE DEI LOTTI DI VENDITA E LORO VALORE**

##### **LOTTO N.1**

1. Foglio 5, Numero 213, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale : 121 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte : 119 m<sup>2</sup> ; Rendita Euro 224,40 Indirizzo: VIA ROMA n. 6 Piano T-1
2. Foglio 5, Numero 208, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 88 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale :119 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 145,43 Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T-1
3. Foglio 5, Numero 210, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 16 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale : 26 m<sup>2</sup> · Rendita Euro 9,92 Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T
4. Foglio 5, Numero 406, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale :15 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 7,44

Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T

**VALORE DEL LOTTO = €. 51.000,00 (cinquantunomila)**

**LOTTO N.2**

1. Foglio 5, Numero 215, Categoria A/4, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale : 142 m<sup>2</sup> ,totale escluse aree scoperte : 140 m<sup>2</sup> ; Rendita Euro 187,47 Indirizzo : VIA ROMA n. 6/A Piano S1- T-1
2. Foglio 5, Numero 214 sub 1 + 407 sub 3 Categoria A/3, Classe U, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale : 209 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte : 206 m<sup>2</sup> ; Rendita Euro 251,00 Indirizzo : VIA ROMA n. 6/B Piano S1-T-1-2
3. Foglio 5, Numero 211, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 19 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale : 28 m<sup>2</sup> ; Rendita Euro 39,25, Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T
4. Foglio 5, Numero 212, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 11 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 8 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 18,18 Indirizzo : VIA ROMA n. 6 Piano T

**VALORE DEL LOTTO = €. 91.000,00 (novantunomila)**

**VALORE DELLA MASSA IMMOBILIARE**

**€. 142.000,00 (cento quarantaduemila)**

\*\*\*\*\*

**IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO**

Il C.T.U. ha accertato che il fabbricato mappale 213 è occupato dall'esecutato che vi risiede, il fabbricato mappale 214 sub1 è invece occupato da suo parente prossimo in forza di

contratto di comodato d'uso gratuito registrato.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente ha incaricato l'Arch. Graziano Gabriella di redigere e inviare alla Regione Piemonte gli APE delle unità immobiliari residenziali che ne erano sprovviste F. 5 part. 213, 214 sub 1+407 sub 3 e 215 reperibili agli allegati 15a/15b/15c

Asti, lì 26/09/2023

Il C.T.U.

Arch. Saracco Roberto

  


