



TRIBUNALE DI ASTI

ASTE GIUDIZIARIE SEZIONE EE.II.
G.E. DR. SSA LAURA BRIZI



Esecuzione Immobiliare R.E. 74/2024



promossa da



contro



Giuramento 16/09/2025

Rinvio 17/03/2025



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'agostino Elisa



SOMMARIO

Schema riassuntivo dei Beni	3
Incarico	4
Descrizione Beni	4
Creditori iscritti ed intervenuti	5
Particolarità da segnalare	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12

SCHEMA RIASSUNTIVO DEI BENI

LOTTO UNICO - VALORE BASE D'ASTA € 29.600,00

Bene N° 1 e 2 Porzione di fabbricato rurale oltre ente urbano di pertinenza

Ubicazione:	Cerreto d'Asti (AT) - Via Inserra 24, PS - T - P1		
Diritto reale:	*****	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto su tre livelli	Superficie commerciale	177,00 mq
Stato conservativo:	Bene in stato di abbandono, alcuni locali del 1° piano con solaio in legno parzialmente crollato		
Descrizione:	Terratetto costituito da un alloggio su 2 piani oltre cantina al piano interrato e locali di deposito su due livelli posti a 90 gradi rispetto all'abitazione.		
Stato di occupazione:	L'immobile è libero		

Bene N° 3 e 4 Porzione di fabbricato rurale in ristrutturazione oltre ente urbano di pertinenza

Ubicazione:	Cerreto d'Asti (AT) - Via Inserra 24, PS - T - P1		
Diritto reale:	*****	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto su tre livelli	Superficie commerciale	80 mq
Stato conservativo:	Bene in stato di abbandono in corso di ristrutturazione		
Descrizione:	Terratetto con ambienti al grezzo e privi di suddivisioni, con scala di distribuzione interna al momento costituita solo da rampa in cls.		
Stato di occupazione:	L'immobile è libero.		

INCARICO

All'udienza del 27/03/2025, la sottoscritta Arch. D'agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3 - 10031-Borgomasino (TO), e-mail: dagostino.e@libero.it, PEC: dagostino.e@architettitorinopec.it, Tel. 0125 670997, Fax 0125 670997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2025 accettava l'incarico e giurava davanti al Cancelliere presso il Tribunale di Asti (AT).

DESCRIZIONE



DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili fanno parte di un corpo abitativo, alto due piani fuori terra, che costeggia la via principale di Cerreto, via Inserra. Per accedervi si transita attraverso un passo carrabile al civico 24, caratterizzato da una volta a mattoni, che porta ad un'area cortilizia comune a più unità abitative, tra cui quelle di proprietà della sig.ra *****

Le proprietà in oggetto si trovano alla destra dell'ingresso carraio e hanno sul fronte un'area cortilizia di proprietà.

CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

La Cassa di Risparmio di Asti (C.F.00060550050) risulta creditrice procedente per la somma di € 26.777,19 a seguito di IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 9/03/2015 n. repertorio 133.314/racc. 17.859 registrato ad ASTI il 10/03/2015 al n. 1416 emesso con atto a rogito *****

Alla data del 17/02/2025 non risultano altri creditori iscritti o intervenuti nella presente procedura (all. 1).

PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il CTU ha inteso procedere alla formazione di un unico lotto riguardante i due fabbricati in quanto il valore dei beni è modesto considerato lo stato di abbandono oltreché una delle due porzioni di fabbricato - bene1 - è in parte pericolante.

BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO RURALE SITO A CERRETO D'ASTI (AT) – VIA INSERRA, 24, PIANO S1 -T-2 - PART.681 - CAT.A/4

Porzione di fabbricato rurale ubicato a Cerreto d'Asti (AT) – Via Inserra, 24, piano S1 -T-1 con accesso dal cortile interno.

BENE N° 2 - ENTE URBANO PART.681 CAT. EU ARE 1,25 UBICATO A CERRETO D'ASTI (AT) – VIA INSERRA, 24, PIANO T

Porzione di area cortilizia antistante il Bene 1.

BENE N° 3 – PORZIONE DI FABBRICATO RURALE SITO A CERRETO D'ASTI (AT) – VIA INSERRA, 24, PIANO S1 -T-2 - PART.732 - CAT.C/2

Porzione di fabbricato rurale ubicato a Cerreto d'Asti (AT) – Via Inserra, 24, piano S1 -T-2 con accesso dal cortile interno, in corso di ristrutturazione con progetto approvato, non ultimato.

BENE N° 3 – ENTE URBANO PART.732 CAT. EU ARE 0,92 UBICATO A CERRETO D'ASTI (AT) – VIA INSERRA, 24, PIANO T

Porzione di area cortilizia antistante il bene 3

Per i beni in questione non è stato effettuato alcun accesso forzoso, tuttavia è stato necessario fare 2 sopralluoghi poiché non era presente il tecnico comunale incaricato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1, 2, 3, 4 - IMMOBILI UBICATI A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24, PIANO S1-T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1, 2, 3, 4 - IMMOBILI UBICATI A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24, PIANO S1-T-1

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono tutti al seguente esecutato:

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE SITO A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24, PIANO S1-T-1

L'immobile in oggetto confina a nord con altra proprietà, ad est con la via Inserra, a sud con altro immobile stessa proprietà, e ad ovest con l'ente urbano pertinenziale alla stessa proprietà.

BENE N° 2 - ENTE URBANO SITO A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24, PIANO T

Il terreno confina a nord con la porzione diroccata dell'immobile di proprietà, ad est con la porzione accessibile del fabbricato rurale alla part. 681, a sud con l'ente urbano pertinenziale all'immobile alla particella 732 (stessa proprietà) e ad ovest con il muro di confine di altra proprietà.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE SITO A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24, PIANO S1-T-1

L'immobile in oggetto confina a nord con l'immobile alla particella 681 (stessa proprietà), ad est con la via Inserra, a sud con il passaggio carraio per quanto riguarda il PT e con altra proprietà per quanto riguarda il 1° Piano, e ad ovest con l'ente urbano pertinenziale alla stessa proprietà.

BENE N° 4 - ENTE URBANO SITO A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24, PIANO T

Il terreno in oggetto confina a nord con l'ente urbano pertinenziale all'immobile alla particella 681 (stessa proprietà), ad est con l'immobile alla part. 732 (stessa proprietà) a sud con altro ente urbano al mappale 696 di altra proprietà ed infine ad ovest con i terreni di altra proprietà al mappale 302.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE SITO A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,80 mq	86,60 mq	1	86,60 mq	2,70 m	PT
Abitazione	45,50 mq	56,80 mq	1	67,50 mq	2,50 m	1
Locali deposito	33,00 mq	33,00 mq	0,30	9,90 mq	0,00 m	1
Cantina	46,00 mq	53,00 mq	0,25	13,20 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale a:				177,20 mq		
Totale superficie convenzionale arrotondata a:				177,00 mq		

BENE N° 2 - ENTE URBANO SITO A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ente Urbano	125,00 mq	125,00 mq	Fino a 25 mq 10% poi il 2% sui restanti 100 mq	2,5 mq 2,0 mq	0 m	PT
Totale superficie convenzionale:				4,50 mq		

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE SITO A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,70 mq	35,40 mq	1	35,40 mq	2,70 m	PT
Abitazione	29,50 mq	35,40 mq	1	35,40 mq	2,70 m	1
Cantina	24,70 mq	35,40 mq	0,25	8,85 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale a:				79,65 mq		
Totale superficie convenzionale arrotondata a:				80,00 mq		

BENE N° 4 - - ENTE URBANO SITO A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ente Urbano	92,00 mq	92,00 mq	Fino a 25 mq 10% poi il 2% sui restanti 67 mq	2,50 mq 1,34 mq	0 m	PT
Totale superficie convenzionale:				3,84 mq		
Totale superficie convenzionale arrotondata a:				3,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENI N° 1, 2, 3, 4 - IMMOBILI UBICATI A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24, PIANO S1-T-1

STORICO CATASTALE

L'ente urbano censito al **C.T. al Foglio 3 Particella 681** deriva da VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/03/2005 in atti dal 13/11/2007 L.R. n. 1136/05 proveniente dal Comune G692 e trasferito al Comune C528. (n. 2/2007). Annotazione di immobile: comprende il fg. 3 n. 636

Il fabbricato censito attualmente al **fg. 3, part. 681, cat. A/4**, deriva da COSTITUZIONE del 26/04/2005, Pratica n. AT0042626 in atti dal 26/04/2005 - COSTITUZIONE (n. 1693.1/2005).

Con variazione del 28/09/2005, Pratica n. AT0088510 in atti dal 28/09/2005 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20808.1/2005) - è stata variata la rendita, che ha assunto l'attuale importo di € 189,02.

L'ente urbano censito al **C.T. al Foglio 3 Particella 372** deriva dalla precedente particella 301.

La suddetta particella 301 deriva da variazione territoriale del 22/03/2005 in atti dal 13/11/2007, L.R. n. 1136/05, proveniente dal Comune G692, trasferito al Comune C528 (n. 1/2007).

Detta particella 301 è stata successivamente soppressa con TABELLA DI VARIAZIONE del 27/09/2021, Pratica n. AT0044151 in atti dal 27/09/2021 (n. 44151.1/2021), originando l'attuale mappale 372 (ente urbano).

Per quanto riguarda il fabbricato censito attualmente al **fg. 3, part. 372, cat. C/2**, il bene è stato originato con COSTITUZIONE del 27/09/2021 - ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO AT0044151 DEL 27/09/2021 (n. 44151.1/2021) - con categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione).

Con Costituzione del 29/09/2021, Pratica AT0044414 in atti dal 30/09/2021 (n. 329.1/2021) sono state attribuite la categoria C/2, la consistenza di 77 mq e la rendita di € 63,63.

Con variazione del 07/07/2022 Pratica n. AT0030840 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30840.1/2022) - sono stati validati i dati di rendita e classamento.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE SITO A CERRETO D'ASTI, VIA INSERRA, 24

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	681			A/4	2	6 vani	175 mq	189,02 €	S1- T-1		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - ENTE URBANO SITO A CERRETO D'ASTI, VIA INSERRA, 24

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	piano	
	3	681			EU			125 mq	0	0	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE SITO IN CERRETO D'ASTI, VIA INSERRA, 24

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	732			C/2	U		mq.77		S1-T-1		

Corrispondenza catastale

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

BENE N°4 - ENTE URBANO SITO A CERRETO D'ASTI, VIA INSERRA, 24

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agricolo	Piano	Graffato	
	3	732			EU		are 0,92	0	0	T		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1 - 2 - 3 - 4 - IMMOBILI UBICATI A CARMAGNOLA (TO) - VIA PALAZZOTTO, 21 PIANO T-1-2

I beni in oggetto si trovano in stato di abbandono. Il bene 1 ha una parte pericolante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N° 1 - 2 - 3 - 4 IMMOBILI UBICATI A CERRETO D'ATI - VIA INSERRA 24 - PIANO S1 T-1

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico del bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1-3 - PORZIONI DI FABBRICATI RURALI SITI A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24, PIANO S1-T-1

Facciata esterna e dintorni

Il fabbricato, costruito tra la fine del '700 e l'inizio del '800 è costituito da un fronte ad est che affaccia sulla via principale di Cerreto, via Inserra, facente parti di un insieme continuo di edifici rurali caratterizzati da strutture in mattoni pieni e muratura mista. Gli ingressi sono caratterizzati da passaggi carrai con archi in muratura e volte a botte, che contraddistinguono anche i piani terreni ed interrati.

Interni

L'accesso avviene attraverso un passaggio carraio che dà accesso ad un'area cortilizia non pavimentata ove sono affacciate altre proprietà. Le porzioni di fabbricato di nostro interesse sono situate alla destra dell'ingresso carraio e occupano un'area dalla conformazione ad L. La prima porzione corrisponde a bene 3 costituito da un terratetto in fase di ristrutturazione e non ultimato nè internamente, né esternamente.

Gli ambienti sono al grezzo e privi di suddivisioni, con la scala di distribuzione interna al momento costituita solo da una rampa. esternamente è stata realizzata una finestra che affaccia su via Inserra ed è presente un balcone senza ringhiere verso il cortile. Le facciate sia verso il cortile che su via Inserra sono intonacate e decorate. Internamente con tinta grigio azzurra esternamente in giallo tufo.

Costruito in aderenza troviamo il secondo corpo di fabbrica. Terratetto costituito da un alloggio su 2 piani oltre cantina al piano interrato e locali di deposito su due livelli posti a 90 gradi rispetto all'abitazione. Detti locali sono in stato di abbandono e il secondo livello costituito da solaio in legno è parzialmente crollato.

L'alloggio è costituito al piano terra da ingresso su cucina con una camera e servizi, e al primo piano a cui si accede attraverso una scala interna due camere comunicanti con soffitti a cassettoni in legno.

Le facciate fronte e retro sono al rustico in mattoni pieni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1 - 2 - 3 - 4 - IMMOBILI UBICATI A CERRETO D'ATI - VIA INSERRA 24 - PIANO S1 T-1

I beni in oggetto si trovano in stato di abbandono e risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Part. 681

Dal 30/01/2009	***** diritto di proprietà per la quota di 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *****	30/01/2009	126575	12907
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Asti	23/02/2009	1745	1279
Dal 19/03/2002 al 30/01/2009	***** diritto di proprietà per la quota di 1/1	Successione di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Torino	19/03/2002	18/250	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Asti	09/07/2005	7055	4433
Dal 27/07/1986 al 19/03/2002	***** diritto di proprietà per la quota di 1/1	Donazione e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *****	27/07/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Asti	06/08/1986	5349	4092

Si segnala che l'eredità di ***** risulta accettata con atto Notaio ***** del 30/01/2019 e trascritta in data 23/02/2009 ai nn. 1744/1278.

Part. 732

Dal 27/07/1986	***** diritto di proprietà per la quota di 1/1	Atto di Donazione e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *****	27/07/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Asti	06/08/1986	5349	4092
	***** Diritto di usufrutto parziale				

Si osserva che sia a Catasto, sia in Conservatoria, non risulta l'eventuale decesso di *****

Per quanto riguarda gli immobili in 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.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

I beni risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Iscrizione R.G. 1788 – R.P. 247 del 10/03/2015
Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Atto Notaio ***** del 09/03/2015, rep. 133314/17859
Capitale € 65.000,00
Importo totale € 130.000,00
A favore di *****
Contro *****
Quota di 1/1
Gravante sugli immobili in Cerreto D'Asti, Fg. 3 part 681, fg. 3 part. 301 (attuale part. 372)
- Iscrizione R.G. 1845 – R.P. 236 del 03/03/2021
Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo
Atto Tribunale di Asti del 19/08/2020, rep. 942
Capitale € 7.665,28
Importo totale € 13.000,00
A favore di *****
Contro *****
Quota di 1/1
Gravante sull'immobile in Cerreto D'Asti, Fg. 3 part 681
- Trascrizione R.G. 4270 - R.P. 3334 del 15/05/2024
Verbale di Pignoramento Immobili
Atto del Tribunale di Asti, rep. 1852 del 27/04/2024
A favore di: *****
Contro: *****
Quota di 1/1
Gravante sugli immobili in Cerreto D'Asti censiti al NCEU al Fg. 3 part 681 e fg. 3 part. 372 e relativi enti urbani censiti al C.T. Fg. 3 part 681 e fg. 3 part. 372.

Oneri di cancellazione delle formalità

Le formalità sopra indicate si riferiscono all'immobile pignorato, pertanto dovrà essere effettuata la cancellazione totale. Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli f23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1-2-3-4 – IMMOBILI RURALI SITI A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24, PIANO S1-T-1

I beni in oggetto fanno parte dell'area RR2 di cui alla variante del PRG vigente del 26/01/2007 n.1 Tav. 8 Dettaglio delle Aree Urbane "Area a prevalente tipologia rurale", per cui il rapporto di copertura è mq 0,50.

Classe di pericolosità geomorfologica: Classe II.

Area a pericolosità geomorfologica moderata. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di NTA ispirate al DM 11/03/88.....omissis...

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A CERRETO D'ASTI (AT) - VIA INSERRA, 24 PIANO S1-T-1

La costruzione è antecedente al 1/09/1967. Non sono state trovate pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune. Al tempo della costruzione risalente al 1700, non era richiesta la presentazione di pratiche edilizie. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici..

BENE N° 3 – PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A CERRETO D'ASTI (AT) – VIA INSERRA, 24 PIANO S1 -T-1

La costruzione è antecedente al 1/09/1967.

A seguito delle indagini effettuate per il fabbricato in oggetto risultano presentate le seguenti pratiche edilizie: -

- N. 727 del 10/06/1976 formazione di divisorio interno per realizzazione di bagno e apertura di una finestra sulla via Inserra per aerazione del detto bagno
- N° 1070 del 4/10/1978-autorizzazione al rifacimento del tetto e della facciata esterna verso via Inserra
- Concessione Edilizia. N°1/89 del 7/04/89
- N° 90 del 14/01/1989 per opere di manutenzione straordinaria

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Le opere autorizzate non sono state ultimate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico riguardante i seguenti beni adiacenti:

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato rurale ubicato a Cerreto d'Asti, Via Inserra, 24, piano S1- T-1
Unità immobiliare composto da ingresso su cucina, 3 camere, disimpegno, bagno e cantina.
Fanno parte del fabbricato anche 2 locali deposito su due piani di cui uno con il solaio parzialmente crollato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 681, categoria A/4, vani 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** – Ente urbano - terreno antistante al fabbricato bene 1 a Cerreto d'Asti, Via Inserra, 24 , PT
Identificato al catasto terreni partita 681, are 1,25
Il terreno viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** – - Porzione di fabbricato rurale ubicato a Cerreto d'Asti, Via Inserra, 24, piano S1- T-1
La ristrutturazione autorizzata dell'immobile non è stata ultimata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg.3, Part. 732 Categoria C/2. Mq 77
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 4** – Ente urbano - terreno antistante al fabbricato bene a Cerreto d'Asti, Via Inserra, 24, PT Identificato al catasto terreni partita 732, are 0,92
Il terreno viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Determinazione del valore unitario

Al fine di formulare una corretta valutazione degli immobili occorre tener conto di alcuni fattori, positivi e negativi, quali: tipo di immobile, epoca di costruzione del fabbricato, manutenzione, ubicazione, esposizione, spazi di pertinenza, parcheggi esterni, dotazione di impianti tecnologici, etc...

Per determinare il più opportuno valore unitario da attribuire agli immobili, la scrivente ha cercato di utilizzare il metodo comparativo ed ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con alcune proposte di locali in vendita mediante le Agenzie Immobiliari, anche se i beni considerati sono in stato di abbandono e in parte non agibili.

Nella zona in oggetto le quotazioni OMI (all.2) per il 1° semestre 2025 (ultimo disponibile) delle abitazioni di tipo civile in zona centro storico, con stato conservativo normale, comprendono quotazioni da € 410,00 a 610,00 €/mq.

I valori forniti dalle Agenzie Immobiliari di zona (all.4) per immobili di simile tipologia, caratteristiche e periodo di realizzazione portano ad un valore unitario medio, intorno a **134 €/mq** per immobili non ristrutturati e a **175 €/mq** per immobili ristrutturati.

Premesso che gli immobili oggetto di causa sono in stato di abbandono:

- che il bene 1 comprende alcuni locali pericolanti e non agibili
- che il bene 3 è stato abbandonato in fase di ristrutturazione

il CTU ha individuato alcuni immobili ipoteticamente simili per caratteristiche, ma non così degradati, pertanto ha ritenuto di ridurre la valutazione del Bene 1 a € 120 al mq e del Bene 3 a € 150 al mq; la detta stima comprende gli enti urbani associati ai due beni.

Immobili di comparazione

Bene 1

N.2	Immobili di confronto	Prezzo	Mq	Val. unitario €/mq
1	Piazza G. Marconi, 2 - Pivan Massaia	€ 15.000,00	151	€ 99
2	via del Chioso, 4 - Passerano Marmorito	€ 50.000,00	296	€ 169

€/mq 134

Bene 3

N.1	Immobili di confronto	Prezzo	Mq	Val. unitario €/mq
1	via Inserra, 34 - Cerreto d'Asti	€ 26.000,00	181	€ 144
2	via Inserra, 54 - Cerreto d'Asti	€ 68.000,00	234	€ 291
3	Fraz. San Pietro, 15 - Piovan Massaia	€ 21.000,00	233	€ 90

€/mq 175

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1	177 mq	120,00 €/mq	€ 21.0240,00	100 %	€ 21.240,00



Bene N° 3 - 80 mq 150,00 €/mq € 12.000,00 100 % € 12.000,00
Valore di stima totale: € 33.240,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione APE	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della redazione dell'APE

€ 33.240.000 - € 300,00 = € 32.940,00

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura € 32.940,00 - 3.294,00 (10%) = € 29.646,00

Valore finale di stima arrotondato: € 29.600,00

VALORE BASE D'ASTA

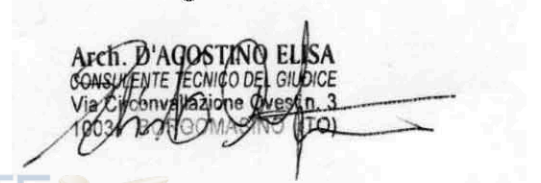
€ 29.600,00

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.

Borgomasino, li 17/02/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. D'Agostino Elisa



Allegati:

- 1) Visura ipotecaria aggiornata
- 2) OMI + Esempi Immobili
- 3) Planimetrie stato di fatto (le planimetrie catastali corrispondono al rilievo eseguito)
- 4) Pratiche edilizie
- 5) Documenti Catasto
- 6) Atti di Compravendita
- 7) Certificati Anagrafici
- 8) Documentazione Fotografica

