

TRIBUNALE DI ASTI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico.....	13

All'udienza del 18/09/2023, il sottoscritto Arch. Rossi Stefano, con studio in via Francesco Caracciolo 4/10 - 14100 - Asti (AT), email s.rossi@internodieci.it, PEC stefano.rossi5@archiworldpec.it, Tel. 0141 1780456, Fax 0141 18 50 400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a San Damiano d'Asti (AT) - BORGATA SAN GIACOMO n. 76 , piano 1 (Coord. Geografiche: Latitudine 44.855 N Longitudine 11.700° E)

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito così come segue:

n°1 appartamento residenziale collocato al piano terra sito in un più ampio corpo di fabbrica di tipologia rurale di due piani fuori terra e uno parzialmente interrato, edificato circa alla fine degli anni 30 del secolo scorso.

Il fabbricato è situato nella borgata San Giacomo situata a Nord di San Damiano limitrofa alla SP 12, in una zona abbastanza isolata. Nelle vicinanze c'è un locale di ristoro ed il confine del comune di Tigliole.

Il concentrico di San Damiano si trova a circa 4,5 km, la distanza da Asti è circa 15 e da Alba 25 km. Il contesto è caratterizzato da fabbricati rurali.

l'alloggio in oggetto fa parte del fabbricato a due piani, ed è in aderenza ad altro fabbricato ad Ovest ed ad Est con porzione rustica, ha pianta rettangolare ed libero su due lati.

La struttura portante è in muratura con orizzontamenti laterocementizi. La copertura è formata da tetto a capanna con struttura lignea e manto in laterizio.

Le facciate esterne sono tinteggiate di colore chiaro ed in parte solo intonacate. Il serramento di ingresso al vano scala è in legno, il fabbricato è dotato di area cortilizia a cielo libero.

L'accesso avviene da strada pubblica tramite cancello carraio, ove si giunge al cortile interno recintato con rete plastificata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto CTU verificata prima dell'inizio dell'attività peritale, la completezza della documentazione di cui all'art 567 2° comma c.p.c. ha segnalato con nota del 21.02.2024 all'illustrissimo G.E. alcune imprecisioni riscontrate nell'atto di pignoramento, e precisamente:

la non corrispondenza tra i dati attuali del bene e quelli contenuti nell'atto di pignoramento dovuto a:

1.mero errore materiale riguardante errata indicazione del nominativo riscontrato nell'atto di pignoramento
2.Nel medesimo atto di pignoramento risulta da sottoporre ad esecuzione forzata l'unità immobiliare sita nel comune di San Damiano (AT) e così censita al N.C.E.U. di detto Comune: Foglio 13, Part. 613, Sub 3, Borgata San Giacomo n°76, p S1-T1, soppressa dal 24/05/2016 a seguito di divisione-ristrutturazione, generando le seguenti unità immobiliari:

Foglio 13 Particella 613 sub 5 nuda proprietà **** Omissis ****, usufrutto **** Omissis ****

Foglio 13 Particella 613 sub 6 nuda proprietà **** Omissis ****, usufrutto **** Omissis ****

Foglio 13 Particella 613 sub 6 nuda proprietà **** Omissis ****, usufrutto **** Omissis ****

•vista la nota di udienza del 17.09.2024 degli avv.ti e , della parte creditrice procedente ipotecaria di voler disporre la vendita del compendio immobiliare pignorato, Foglio 13, Part. 613, Sub. 5; Foglio 13, Part. 613, Sub. 6 e Foglio 13, Part. 613, Sub. 9, rilevando che è stato pignorato e trascritto un identificativo catastale non aggiornato

•rilevato all'illustrissimo G.E. con nota del 19.10.2024, che è stato pignorato e trascritto un identificativo catastale non aggiornato, la cui erronea indicazione dei dati catastali dell'immobile pignorato non determina incertezza assoluta circa l'identificazione dell'oggetto della vendita forzata

•vista la nuova istanza del 07.11.2024 degli avv.ti e , della parte creditrice procedente ipotecaria di provvedere nell'interesse dell'istante, alla rettifica del pignoramento con la corretta indicazione catastale del sub. 5 per la nuda proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) e per l'usufrutto in capo alla sig.ra **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****)

il sottoscritto CTU esaminata la documentazione e le note successive, ritiene che l'erronea indicazione dei dati catastali dell'immobile pignorato non determini incertezza assoluta circa l'identificazione dell'oggetto della vendita forzata e pertanto sia necessario rettificare il pignoramento con la corretta indicazione catastale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

atto di pignoramento notificato in data 18.01.2025.

CONFINI

l'alloggio distinto al catasto fabbricati al foglio 13 mappale 613 sub 5 è posto alle coerenze a nord-nord ovest con altra u.i. particella 85 stesso foglio, salvo altri o variati confinanti; gli altri lati insistono nel mappale 613.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				183,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2017 al 22/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 613, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 160 mq Rendita € 142,03 Piano 1
Dal 24/05/2024 al 04/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 613, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 160 mq Rendita € 129,11 Piano 1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
13	613	5			A3	1	5,5 vani	160 mq	142,03 €	1	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Il bene non risulta occupato dall'esecutato, e non risultano contratti di locazione in essere.
L'immobile ad oggi risulta inabitabile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame si presenta alla data del sopralluogo inabitabile in quanto trovasi allo stato grezzo, privo di serramenti ed utenze, l'attività edilizia risulta ferma da tempo.

PARTI COMUNI

le parti comuni corrispondono a:

- accesso carraio, cortile corrispondenti a parti comuni funzionali
- suolo, fondazioni, muri maestri, copertura, scala e portone d'ingresso corrispondenti a parti comuni strutturali
- per le parti comuni riguardanti gli impianti tecnologici al momento del sopralluogo l'alloggio era al grezzo, senza nessun impianto e pertanto non abitabile

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, se non l'uso dell'accesso al cortile

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

trattasi di alloggio sito al primo piano f.t. di fabbricato rurale, in muratura in latero cemento e tamponamenti in laterizio, la copertura in struttura lignea e manto in coppi in laterizio, la scala di accesso al primo piano è in muratura portante.

L'alloggio si presenta in fase di ristrutturazione, l'attività edilizia è sospesa da alcuni anni, attualmente risulta al grezzo e non collegato alle utenze, non sono presenti i serramenti interni ed esterni.

L'immobile risulta libero

L'alloggio risulta non abitabile in quanto trovasi allo stato grezzo a seguito di lavori di ristrutturazione non ultimati e fermi da tempo

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/2016 al 04/04/2017	**** Omissis ****	VARIAZIONE pratica n°AT0040326			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/05/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2017	**** Omissis ****	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO pratica n°AT0018233			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/04/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

LA Particella: Foglio 13 Num. 613 ricade in Area di PRGC Var-4bis: Aree destinate ad uso agricolo Art.45 delle NTA (ALLEGATO), che al comma 8 cita:

"8. Nelle aree agricole è consentito il recupero dei fabbricati e delle strutture direttamente destinati all'esercizio dell'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni contenute nelle presenti norme, nonché di ogni ulteriore disposizione comunale e intesa a disciplinare la tipologia e l'estetica delle costruzioni del territorio agricolo, mediante gli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Sono inoltre consentiti gli interventi di:

- ampliamento
- nuova costruzione nei limiti di cui al comma 10. -

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta inagibile, in quanto non ultimato.

In data 22/03/2024 a seguito di richiesta accesso agli atti, il sottoscritto prendeva visione delle pratiche presenti in archivio comunale trasmesse in data 04/04/2024 dal responsabile UTC allo scrivente ctu.

Non risultano pratiche edilizie agli atti a nome degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****, la richiesta è stata fatta su atti riguardanti pratiche edilizie riguardanti fabbricato sito in Borgata San Giacomo 76 censite al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio n. 13, Part. n. 613, prima della variazione catastale avvenuta il 20/05/2016, nominativi possibili **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

Le pratiche edilizie reperite dall'archivio comunale riguardanti l'immobile su cui insiste il bene pignorato sono le seguenti:

cancello per accesso alla proprietà, richiedente **** Omissis ****

- 330 del 1999 concessione edilizia per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione a nome di **** Omissis ****, i lavori riguardano sia il piano terra che il piano primo oggetto di pignoramento.

- 825 del 2003 denuncia di inizio attività per opere di ristrutturazione riguardanti lievi modifiche al piano terra, richiedente **** Omissis ****

- 4839 del 2015 segnalazione di inizio attività per opere di ristrutturazione riguardanti il piano terra, richiedente **** Omissis ****

- 4950 del 2015 segnalazione di inizio attività per variante alle opere di ristrutturazione riguardanti il piano terra, richiedente **** Omissis ****

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.

la pratica edilizia autorizzata per i lavori non ultimati riguardante il bene pignorato, risulta essere la n°330 del 1999 concessione edilizia per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione a nome di **** Omissis ****.

l'alloggio si presenta allo stato grezzo ed in corso di definizione, non permette la corrispondenza con l'ultima autorizzazione.

dovevano essere ultimati entro tre anni dal loro inizio, che come risulta agli atti è stato comunicato in data 11/10/2000 ed entro lo stesso termine di ultimazione doveva essere presentata la richiesta di certificato di abitabilità.

SCIA alternativa al Permesso di Costruire o il Permesso di Costruire che comporterebbe il pagamento di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso della porzione a sgombero del piano primo a residenziale, dopo aver ultimato i lavori, è obbligatorio presentare la variazione catastale all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello DOCA per allineare le informazioni catastali alla nuova destinazione d'uso ed alla nuova distribuzione dei locali.

I costi presunti per la predisposizione del nuovo progetto da parte di tecnico abilitato, oneri di urbanizzazione, diritti comunali e costi per la variazione catastale ammontano a circa € 10.000

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a San Damiano d'Asti (AT) - BORGATA SAN GIACOMO n. 76 , piano 1

Il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito così come segue: n°1 appartamento residenziale collocato al piano terra sito in un più ampio corpo di fabbrica di tipologia rurale di due piani fuori terra e uno parzialmente interrato, edificato circa alla fine degli anni 30 del secolo scorso. Il fabbricato è situato nella borgata San Giacomo situata a Nord di San Damiano limitrofa alla SP 12, in una zona abbastanza isolata. Nelle vicinanze c'è un locale di ristoro ed il confine del comune di Tigliole. Il concentrico di San Damiano si trova a circa 4,5 km, la distanza da Asti è circa 15 e da Alba 25 km. Il contesto è caratterizzato da fabbricati rurali. l'alloggio in oggetto fa parte del fabbricato a due piani, ed è in aderenza ad altro fabbricato ad Ovest ed ad Est con porzione rustica, ha pianta rettangolare ed libero su due lati. La struttura portante è in muratura con orizzontamenti laterocementizi. La copertura è formata da tetto a capanna con struttura lignea e manto in laterizio. Le facciate esterne sono tinteggiate di colore chiaro ed in parte solo intonacate. Il serramento di ingresso al vano scala è in legno, il fabbricato è dotato di area cortilizia a cielo libero. L'accesso avviene da strada pubblica tramite cancello carraio, ove si giunge al cortile interno recintato con rete plastificata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 613, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 17.592,00

Appartamento ubicato a SAN DAMIANO (AT) - FRAZIONE SAN GIACOMO 76, piano secondo f.t., alloggio situato al piano secondo di fabbricato ad uso residenziale di 2 piani f.t., sviluppato ai piani terreno, primo e sottotetto, con antistanti porzioni di cortile, così composto: ingresso disimpegno soggiorno, tre camere,

bagno, cucina e sgombero identificabile come ex fienile, balcone su prospetto frontale. L'alloggio risulta avere avuto attività edilizia non ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg.13, Part. 613, Sub.5, Categoria A3.

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

Valore di stima del bene: € 17.592,00

Il sottoscritto CTU a seguito di comunicazione trasmessa a mezzo raccomandata in data 21.02.2024, eseguiva sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia in data 29.02.2024.

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda, nonché dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

ultimato, in quanto oggetto di attività edilizia volta alla ristrutturazione e alla redistribuzione degli spazi ferma da tempo, non sono presenti finiture e impianti, pertanto non è agibile.

Il bene viene comunque stimato con riferimento a dati tabellari desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, corretti e rielaborati sulla base di indicazioni di riviste specializzate di settore, delle conoscenze dirette e valutazioni dello scrivente perito e di informazioni assunte presso operatori del settore dell'intermediazione immobiliare operanti nella provincia di Asti, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del Territorio indica per immobili residenziali siti in area suburbana/agricola nel comune di San Damiano al primo semestre dell'anno 2025 valori oscillanti tra 480 e 720 euro al metro quadrato per ville e villini, accertato che l'alloggio non è ultimato e che la tipologia è quella rurale tipica degli immobili agricoli, e che l'attività edilizia svolta è circa il 20% del titolo, è possibile prendere in considerazione il valore tabellare minimo ridotto del 80% per le considerazioni espresse.

Il probabile valore commerciale unitario è così determinato in euro 96/mq, ottenendo così il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cascina San Damiano d'Asti (AT) - BORGATA SAN GIACOMO n. 76, piano 1	183,25 mq	96,00 €/mq	€ 17.592,00	100,00%	€ 17.592,00
Valore di stima:					€ 17.592,00

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.

Asti, li 29/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossi Stefano

10 di 13

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - verbale inizio operazioni peritali
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - C.E. 330/1999
- ✓ Estratti di mappa - estratto di mappa PRGC
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a San Damiano d'Asti (AT) - BORGATA SAN GIACOMO n. 76 , piano 1
Il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito così come segue: n°1 appartamento residenziale collocato al piano terra sito in un più ampio corpo di fabbrica di tipologia rurale di due piani fuori terra e uno parzialmente interrato, edificato circa alla fine degli anni 30 del secolo scorso. Il fabbricato è situato nella borgata San Giacomo situata a Nord di San Damiano limitrofa alla SP 12, in una zona abbastanza isolata. Nelle vicinanze c'è un locale di ristoro ed il confine del comune di Tigliole. Il concentrico di San Damiano si trova a circa 4,5 km, la distanza da Asti è circa 15 e da Alba 25 km. Il contesto è caratterizzato da fabbricati rurali. l'alloggio in oggetto fa parte del fabbricato a due piani, ed è in aderenza ad altro fabbricato ad Ovest ed ad Est con porzione rustica, ha pianta rettangolare ed libero su due lati. La struttura portante è in muratura con orizzontamenti laterocementizi. La copertura è formata da tetto a capanna con struttura lignea e manto in laterizio. Le facciate esterne sono tinteggiate di colore chiaro ed in parte solo intonacate. Il serramento di ingresso al vano scala è in legno, il fabbricato è dotato di area cortilizia a cielo libero. L'accesso avviene da strada pubblica tramite cancello carraio, ove si giunge al cortile interno recintato con rete plastificata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 613, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: LA Particella: Foglio 13 Num. 613 ricade in Area di PRGC Var-4bis: Aree destinate ad uso agricolo Art.45 delle NTA (ALLEGATO), che al comma 8 cita: "8. Nelle aree agricole è consentito il recupero dei fabbricati e delle strutture direttamente destinati all'esercizio dell'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni contenute nelle presenti norme, nonché di ogni ulteriore disposizione comunale e intesa a disciplinare la tipologia e l'estetica delle costruzioni del territorio agricolo, mediante gli interventi di: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia Sono inoltre consentiti gli interventi di: - ampliamento - nuova costruzione nei limiti di cui al comma 10. -

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Cascina			
Ubicazione:	San Damiano d'Asti (AT) - BORGATA SAN GIACOMO n. 76 , piano 1		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
	Proprietà		1/1
Tipologia immobile:	Cascina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 613, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	183,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame si presenta alla data del sopralluogo inabitabile in quanto trovasi allo stato grezzo, privo di serramenti ed utenze, l'attività edilizia risulta ferma da tempo.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito così come segue: n°1 appartamento residenziale collocato al piano terra sito in un più ampio corpo di fabbrica di tipologia rurale di due piani fuori terra e uno parzialmente interrato, edificato circa alla fine degli anni 30 del secolo scorso. Il fabbricato è situato nella borgata San Giacomo situata a Nord di San Damiano limitrofa alla SP 12, in una zona abbastanza isolata. Nelle vicinanze c'è un locale di ristoro ed il confine del comune di Tiglio. Il concentrico di San Damiano si trova a circa 4,5 km, la distanza da Asti è circa 15 e da Alba 25 km. Il contesto è caratterizzato da fabbricati rurali. L'alloggio in oggetto fa parte del fabbricato a due piani, ed è in aderenza ad altro fabbricato ad Ovest ed ad Est con porzione rustica, ha pianta rettangolare ed libero su due lati. La struttura portante è in muratura con orizzontamenti laterocementizi. La copertura è formata da tetto a capanna con struttura lignea e manto in laterizio. Le facciate esterne sono tinteggiate di colore chiaro ed in parte solo intonacate. Il serramento di ingresso al vano scala è in legno, il fabbricato è dotato di area cortilizia a cielo libero. L'accesso avviene da strada pubblica tramite cancello carraio, ove si giunge al cortile interno recintato con rete plastificata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		