

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zorogniotti Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2024 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX (XX)

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX (XX)

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX (XX)



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

All'udienza del 10/03/2025, il sottoscritto Arch. Zorgniotti Dario, con studio in Bra, 45 - 12060 - Cherasco (CN), email d.zorgniotti@tiscalinet.it, Tel. 335 6634281, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Dusino San Michele (AT) - Corso Umberto I n. 6 (Coord. Geografiche: 44.91420240056999, 7.971546405970583)

Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Dusino San Michele (AT), in Corso Umberto I n. 6, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 318, subalterno 4 (cat. A/3 - classe economica). L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo) ed è composto da 10 vani catastali complessivi. Struttura tradizionale in muratura portante con copertura a falde, facciate intonacate e serramenti in legno con vetrocamera di prima generazione. Gli ambienti interni risultano da ristrutturare, con finiture datate e impianti non conformi alle normative vigenti.

L'edificio è ubicato in zona centrale del paese, a breve distanza dai principali servizi e collegamenti viari verso Villanova d'Asti, Asti e Torino.

Diritto pignorato: piena proprietà

Occupazione: parzialmente occupato

La vendita del bene non è soggetta a 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.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Dusino San Michele (AT) - Corso Umberto I° n. 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **XXXXXXXXXX** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **XXXXXXXXXX**

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX (XX)

- **XXXXXXXXXX** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **XXXXXXXXXX**

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX (XX)

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

- **XXXXXXXXXX** (Proprietà 1/2)

- **XXXXXXXXXX** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con sentenza del Tribunale Ordinario di Asti in data xx xxxxx xxxx n. xxx/xx annotata nell'atto di matrimonio in data xx/xx/xxxx è stata pronunciata la cessazione agli effetti civili del matrimonio contratto da xxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx.

Dalla documentazione acquisita risulta che tra i sigg. xxxxx xxxxxxxxx e xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx è intervenuta sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio, regolarmente annotata sull'atto di matrimonio.

A seguito di tale provvedimento, il vincolo coniugale deve intendersi sciolto a tutti gli effetti civili ai sensi dell'art. 149 c.c. e dell'art. 191 c.c., con conseguente cessazione del regime di comunione legale dei beni.

Avendo acquistato un bene acquistato in comunione legale, dopo la separazione sono oggi in comunione ordinaria 1/2 + 1/2.





CONFINI

l'immobile confina:

a nord con le particelle catastali: n. 280 e 645, a est con la particella n. 319, a sud con la particella n. 635
a ovest con il corso Umberto I che costituisce l'accesso al complesso immobiliare.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,50 mq	100,26 mq	1	100,26 mq	2,35 m	PT
Abitazione	85,90 mq	100,26 mq	1	100,26 mq	2,50 m	PP
Balcone scoperto	3,92 mq	3,92 mq	0,25	0,98 mq		
Cortile	137,70 mq	137,70 mq	0,10	13,77 mq		
Locale di deposito	22,09 mq	22,09 mq	0,20	4,42 mq		
Totale superficie convenzionale:				219,69 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato oggetto di stima è una civile abitazione di tipo economico (cat. A3), composta da 10 vani catastali e sviluppata su due piani fuori terra.

La struttura è in muratura portante con solai voltati e/o putrelle e voltini e copertura a falde in legno con manto in coppi di laterizio.

Le fondazioni sono presumibilmente in muratura continua; le facciate risultano intonacate e integgiate.

I serramenti in legno con vetrocamera di prima generazione; i pavimenti in piastrelle di ceramica.

L'immobile pur se tecnicamente e comodamente divisibile, la divisione non è però opportuna sotto il profilo estimativo".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2011 al 30/10/2025	xxxxxxx xxxxxxxxxxxx (1/2, comunione) xxxxxxx xxxxxxxxxxxx (1/2, comunione)	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 318, Sub. 4 Categoria A3 Cl.U, Cons. 10 vani Superficie catastale 245 mq Rendita € 278,89

Nota sulla Ricostruzione dei Passaggi Catastali e sull'Intestazione Attuale

L'immobile pignorato, sito nel Comune di Dusino San Michele (AT) e attualmente identificato al Foglio 11, Particella 318, Subalterno 4, rappresenta l'esito di una fusione catastale avvenuta nel 2011 a seguito di compravendita e conseguente accorpamento tecnico.

L'attuale intestazione a nome dei Sig.ri xxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx deriva dall'atto notarile di compravendita del 24/01/2011 (Notaio Bertone Stefano, Rep. n. 129535, trascritto il 17/02/2011), con il quale gli stessi hanno acquistato le unità originarie identificate ai subalterni 317/3 e 318/3, di proprietà dei Sig.ri xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx.

Successivamente, con pratica catastale n. AT0080809 del 05/05/2011, le due particelle sono state soppresse e fuse nell'attuale subalterno 4. In seguito a tale operazione, il Catasto Fabbricati ha attribuito l'intestazione unitaria esclusivamente ai nuovi proprietari, senza riportare i precedenti titolari, le cui posizioni risultano cessate con la fusione.

Pertanto, la visura catastale attuale non evidenzia i nominativi dei xxxxxxxx, i quali sono tuttavia pienamente documentati nei Registri Immobiliari, ove risultano i titoli di provenienza antecedenti alla vendita del 2011.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	318	4		A/3	U	10 vani	245 mq	278,89 €		si

Corrispondenza catastale

Esistono alcune piccole difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale facilmente sanabili, si veda al riguardo i disegni allegati.

PRECISAZIONI

Provenienza dell'Immobile

L'immobile attuale (Subalterno 4) è il risultato della fusione di due precedenti porzioni (Foglio 11 Particella 317 Subalterno 3 e Foglio 11 Particella 318 Subalterno 3) avvenuta in data 05/05/2011.

La provenienza della piena proprietà in capo agli esecutati è così riassunta:

1. Atto di Acquisto (2011):

xxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx hanno acquisito la piena proprietà (1/2 ciascuno) tramite un atto notarile di Compravendita (Rogito Dott. Bertone Stefano, Rep. n. 129535) in data 24/01/2011. L'atto è stato trascritto il 17/02/2011.

2. Provenienza Ultraventennale:

Le ispezioni notarili tracciano la proprietà a ritroso, rilevando atti di Compravendita risalenti al 02/02/1986 e al 04/10/1977, assicurando così la provenienza ultraventennale (superiore ai venti anni richiesti).

3. Sanatoria della Continuità:

La continuità delle trascrizioni (richiesta ai sensi dell'Art. 567 c.p.c.) è stata confermata e integrata dalla trascrizione dell'Accettazione Tacita di Eredità effettuata l'11/07/2025 (Reg. Part. 4949).

PATTI

Dal certificato di matrimonio non risulta alcuna dichiarazione di adozione del regime di separazione dei beni, per cui, ai sensi dell'art. 159 del Codice Civile, si presume il regime di comunione legale vigente al momento dell'acquisto del bene.

Nel medesimo certificato risulta annotata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, circostanza che comporta la definitiva estinzione della comunione legale, già sospesa al momento della separazione personale. Pertanto, allo stato attuale, risultano contitolari in quote ideali (1/2 ciascuno).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento, si presenta in condizioni manutentive mediocri, con necessità di interventi di ristrutturazione generale.

Le strutture portanti (murature in laterizio e pietrame) non evidenziano fenomeni di dissesto strutturale macroscopico, ma presentano diffusi segni di degrado superficiale (fessurazioni, distacchi d'intonaco e umidità di risalita).

La copertura a falde con orditura lignea e manto in coppi appare datata, con probabili infiltrazioni.

Serramenti di vecchia fattura con vetrocamera di prima generazione.

Le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature) risultano obsolete e usurate.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico sono di vecchia realizzazione e non rispondenti alle normative vigenti in materia di sicurezza e risparmio energetico (D.M. 37/2008 - D.Lgs. 192/2005).

Gli ultimi interventi di manutenzione straordinaria documentati sono degli anni 80/90.

In sintesi, lo stato conservativo complessivo è da ristrutturare, con un livello di obsolescenza elevato e una funzionalità limitata, fattori che incidono negativamente sul valore di mercato e sulla commerciabilità del bene.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce lotto unico risultante dall'unione di precedenti unità immobiliari.

È presente un unico cortile di accesso, utilizzato in comune dalle porzioni che compongono il fabbricato, con elementi strutturali e impiantistici condivisi (muri perimetrali, copertura, rete idrica e fognaria).

Si evidenzia che, in ipotesi di frazionamento, sarebbe necessario costituire servitù di passaggio reciproca, con possibile deprezzamento del valore di una delle porzioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le verifiche ipocatastali e la documentazione notarile depositata non evidenziano la presenza di servitù attive o passive, censi, livelli o usi civici a carico del bene.

Non risultano vincoli o diritti reali di godimento a favore di terzi.

Si segnala tuttavia che la configurazione planimetrica e l'accesso da un unico cortile comune renderebbero necessaria, in caso di separazione delle unità, la costituzione di servitù di passaggio reciproche, con potenziale deprezzamento delle porzioni e conseguente opportunità di mantenere il lotto unitario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è di tipo tradizionale, realizzato in muratura portante in mattoni pieni intonacata e tinteggiata, con solai in prevalenza costituiti da putrelle e travi in legno con voltini in muratura, e copertura a falde con struttura lignea e manto in coppi di laterizio.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera di prima generazione, dotati di persiane in legno.

I pavimenti risultano in ceramica o graniglia, con rivestimenti parziali nei locali di servizio.

Gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, termico) risultano di tipo datato e non conformi alle vigenti normative.

Le finiture sono semplici e risalenti all'epoca di costruzione, con stato manutentivo complessivo mediocre e necessità di interventi di ristrutturazione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta parzialmente occupato da cose e si ritiene che sia occasionalmente utilizzato dal sig. xxxxx xxxxxxxx, debitore esecutato, che ne ha fatto l'indirizzo di residenza anagrafica in Dusino San Michele, Corso Umberto I n. 6.

Non risultano contratti di locazione, comodato o altri titoli di detenzione opponibili alla procedura ai sensi dell'art. 2923 c.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1977 al 14/02/1986	xxxxxxx xxxx nata a xxx il xx/xx/xxxx 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: x x x x x x	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Novarese	04/10/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 14/02/1986 al 03/02/2010	xxxxxxx xxxx nata a x x x x il xx/xx/xxxx (1/2) xxxxxxxxxxxx nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx (1/2) Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Novarese	02/02/1986		

	XXXXXXXXXXXXXX	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti	14/02/1986		1093
Dal 03/02/2010 al 24/01/2011	Per p.lla 318/3 xxxxxx x x x x nato il xx/xx/xxxx a xxxxx (xx) (3/4) xxxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx (1/4). Per p.lla 317/3 - 1/2 ciascuno. Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxx	Successione intervenuta a seguito del decesso di Buscaglia Piera, avvenuto il 03/02/2010			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Asti	13/10/2010	426	9990
Dal 24/01/2011 al 30/10/2025	Xxxxx xxxxxx nato a xxxx l'xx/xx/xxxx (1/2) Xxxxxxx xxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx (1/2) Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bertone Stefano	24/01/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti	17/02/2011		1019

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nonostante la documentazione tracciasse la proprietà per oltre vent'anni, per la corretta continuità in caso di acquisto mortis causa (successione), la giurisprudenza richiede la trascrizione dell'accettazione dell'eredità (espressa o tacita).

Questo adempimento cruciale è stato completato:

- Una Nota di Deposito datata 31/10/2025 è stata depositata al fine di allegare:
 1. La Certificazione notarile aggiornata (datata 14/07/2025).
 2. La specifica Nota di trascrizione accettazione tacita eredità (Reg. Gen. 6192 Reg. Part. 4949) effettuata l'11/07/2025.

La Certificazione notarile del 14/07/2025 conferma esplicitamente che si rileva l'esistenza dell'Accettazione Tacita di eredità, trascritta l'11/07/2025 al n. 4949 di formalità, sanando così il potenziale difetto di continuità per i beni pervenuti tramite successione.

In conclusione, sulla base dei documenti depositati, inclusa la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità dell'11/07/2025, la continuità ventennale delle trascrizioni risulta sanata e pienamente documentata.

- **Ipoteca volontaria di 1° grado** derivante da mutuo fondiario, a garanzia

Iscritto ad Asti il 18/02/2011

Reg. gen. 1582 - Reg. part. 308

Importo: € 260.000,00

A favore di xxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxx xxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura.

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Stefano Bertone

Data: 24/01/2011

N° raccolta: 15184

Note: Il creditore procedente, xxxxxxxxxxxxxx, ha acquisito il credito (e la relativa garanzia ipotecaria) da xxxxxxxxxxxxxx a seguito di un'operazione di cartolarizzazione avvenuta il 18/12/2023. La trascrizione del pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxx è stata eseguita il 06/08/2024.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Asti il 06/08/2024

Reg. gen. 7267 - Reg. part. 5676

A favore di xxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxx xxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Note: Il creditore procedente, xxxxxxxxxxxxxx, ha acquisito il credito (e la relativa garanzia ipotecaria) da xxxxxxxxxxxxxx a seguito di un'operazione di cartolarizzazione avvenuta il 18/12/2023. La trascrizione del pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxx è stata eseguita il 06/08/2024.

Oneri di cancellazione

Sulla base delle informazioni attualmente disponibili, gli oneri complessivi a carico della procedura (comprensivi delle spese iniziali e delle spese future di cancellazione delle formalità ipotecarie e pregiudizievoli) non consente di definire un importo preciso ma possono essere stimati in circa € 1.200 - € 1.300.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona B.R.4, classificata dal PRGC di Dusino San Michele come "Area Urbanizzata di Consolidamento del Patrimonio Edilizio Esistente Residenziale" (sigla B.R.), ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Destinazioni d'uso e interventi ammessi:

Sono ammessi gli usi residenziali, commerciali (C1-C2), turistico-ricettivi, direzionali, sportivi e agricoli (limitatamente ad aziende esistenti). Non è ammessa l'attività produttiva industriale/artigianale.

Sono consentiti tutti i principali interventi edilizi (manutenzione, restauro, ristrutturazione, nuova costruzione, ampliamento) con modalità e limiti variabili in base alla tipologia edilizia esistente (tipi 2, 3, 4) e con particolare attenzione agli edifici sottoposti a tutela.

Parametri edilizi principali (nei lotti di completamento):

Altezza massima: 8,00 m, massimo 2 piani

Distanza minima tra edifici: 10,00 m

Distanza dai confini: 5,00 m

Indice di edificabilità fondiaria: 0,75 mc/mq.

Servizi pubblici associati:

La zona B.R.4 è dotata o pianificata per attrezzature pubbliche (aree S9, S10, S21, S22) per un totale di oltre 4.900 mq destinati a servizi per la residenza e il commercio.

Prescrizioni specifiche:

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

Compatibilità con vincoli idrogeologici e geomorfologici (Art. 9 N.T.A.);

Rispetto delle prescrizioni acustiche comunali;

Obbligo di dotazione di sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per aree verdi;

Eventuale cessione di standard urbanistici in caso di attuazione tramite Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).

La zona B.R.4 si configura quindi come ambito consolidato residenziale, in cui è possibile intervenire per la rigenerazione del costruito e il completamento dei lotti esistenti, nel rispetto dei vincoli morfologici e infrastrutturali previsti dal PRGC.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli storico artistici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla documentazione comunale risultano due autorizzazioni edilizie:

- del 13/01/1984, per interventi di risanamento dei muri e della copertura del fabbricato principale;

- del 18/01/1989, per il rifacimento della copertura del locale deposito nel cortile.

L'immobile presenta quindi una situazione urbanistica sostanzialmente conforme ai titoli edilizi reperiti, senza evidenza di abusi o difformità rilevanti rispetto allo stato attuale.

Certificato di agibilità: assente.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito in un condominio formalmente costituito né soggetto a regolamento condominiale.

Non sono emersi oneri condominiali pendenti o spese comuni dichiarate a carico della procedura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si propone la formazione di un unico lotto in quanto risulta concretamente la presenza di un accesso comune tramite un cortile che serve entrambe le unità immobiliari e, contestualmente, l'imposizione di una servitù di passaggio a favore di una delle unità sul corpo dell'altra. Tale condizione presenta i seguenti rilievi di carattere estimativo e funzionale:

La presenza del cortile di accesso unico determina una connessione fisica-funzionale tra le due unità che rende più praticabile il loro utilizzo congiunto piuttosto che separato.

La servitù di passaggio costituita a favore di una unità su fondo dell'altra comporta un vincolo reale che grava sulla proprietà servente, con effetto potenzialmente depressivo sul valore della medesima unità gravata.

In caso di vendibilità separata, l'unità servente risulterebbe penalizzata nella trattativa di mercato per la presenza del vincolo, così riducendosi la tipologia di potenziali acquirenti e aumentando la complessità della negoziazione.

L'unificazione in unico lotto consente di neutralizzare la disparità di condizione tra le due unità e di evitare la svalutazione attribuibile al vincolo: si migliora dunque la commerciabilità complessiva del bene unificato.

In conclusione, l'unificazione in un unico lotto appare pienamente giustificata sia sotto il profilo funzionale (accesso e uso comune) che sotto quello valutativo (evitamento di decrementi di valore dovuti alla servitù e alla difficoltà di mercato per le unità separate).

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Dusino San Michele (AT) - Corso Umberto I° n. 6

Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Dusino San Michele (AT), in Corso Umberto I n. 6, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 318, subalterno 4 (cat. A/3 - classe economica). L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo) ed è composto da 10 vani catastali complessivi. Struttura tradizionale in muratura portante con copertura a falde, facciate intonacate e. Gli ambienti interni risultano da ristrutturare, con finiture datate e impianti non conformi alle normative vigenti. L'edificio è ubicato in zona centrale del paese, a breve distanza dai principali servizi e collegamenti viari verso Villanova d'Asti, Asti e Torino. Diritto pignorato: piena proprietà Occupazione: parzialmente occupato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 318, Sub. 4, Categoria A3, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 81.636,80

La stima è stata condotta secondo i criteri indicati dall'art. 568 c.p.c. e dalle Linee Guida ABI per le valutazioni immobiliari (ed. 2022), applicando il metodo comparativo di mercato (Market Comparison Approach - MCA), con riferimento ai dati rilevati dalle principali fonti ufficiali e di mercato (OMI, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it).

Sono stati considerati lo stato manutentivo, la localizzazione, la tipologia edilizia e le condizioni di mercato alla data della valutazione.

Le operazioni di verifica documentale, catastale e urbanistica sono state svolte conformemente alle disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Per i dettagli tecnici, i parametri di confronto e le elaborazioni estimative si rinvia alla perizia allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Dusino San Michele (AT) - Corso Umberto I° n. 6	219,69 mq	371,60 €/mq	€ 81.636,80	100,00%	€ 81.636,80
				Valore di stima:	€ 81.636,80

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si formulano ulteriori riserve oltre a quanto già riportato. Permangono unicamente le osservazioni già evidenziate circa le difformità catastali, lo stato 'da ristrutturare' e la verifica dell'occupazione, cui si rinvia per ogni ulteriore dettaglio.

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.

Cherasco, li 10/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zorgniotti Dario

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Dusino San Michele (AT) - Corso Umberto I n. 6

Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Dusino San Michele (AT), in Corso Umberto I n. 6, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 318, subalterno 4 (cat. A/3 - classe economica). L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo) ed è composto da 10 vani catastali complessivi. Struttura tradizionale in muratura portante con copertura a falde, facciate intonacate e serramenti in legno con vetrocamera di prima generazione. Gli ambienti interni risultano da ristrutturare, con finiture datate e impianti non conformi alle normative vigenti. L'edificio è ubicato in zona centrale del paese, a breve distanza dai principali servizi e collegamenti viari verso Villanova d'Asti, Asti e Torino. Diritto pignorato: piena proprietà. Occupazione: parzialmente occupato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 318, Sub. 4, Categoria A/3, Graffato si

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in zona B.R.4, classificata dal PRGC di Dusino San Michele come "Area Urbanizzata di Consolidamento del Patrimonio Edilizio Esistente Residenziale" (sigla B.R.), ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968 n. 1444. Destinazioni d'uso e interventi ammessi: Sono ammessi gli usi residenziali, commerciali (C1-C2), turistico-ricettivi, direzionali, sportivi e agricoli (limitatamente ad aziende esistenti). Non è ammessa l'attività produttiva industriale/artigianale. Sono consentiti tutti i principali interventi edilizi (manutenzione, restauro, ristrutturazione, nuova costruzione, ampliamento) con modalità e limiti variabili in base alla tipologia edilizia esistente (tipi 2, 3, 4) e con particolare attenzione agli edifici sottoposti a tutela. Parametri edilizi principali (nei lotti di completamento): Altezza massima: 8,00 m, massimo 2 piani Distanza minima tra edifici: 10,00 m Distanza dai confini: 5,00 m Indice di edificabilità fondiaria: 0,75 mc/mq Servizi pubblici associati: La zona B.R.4 è dotata o pianificata per attrezzature pubbliche (aree S9, S10, S21, S22) per un totale di oltre 4.900 mq destinati a servizi per la residenza e il commercio. Prescrizioni specifiche: Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni: Compatibilità con vincoli idrogeologici e geomorfologici (Art. 9 N.T.A.); Rispetto delle prescrizioni acustiche comunali; Obbligo di dotazione di sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per aree verdi; Eventuale cessione di standard urbanistici in caso di attuazione tramite Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE). La zona B.R.4 si configura quindi come ambito consolidato residenziale, in cui è possibile intervenire per la rigenerazione del costruito e il completamento dei lotti esistenti, nel rispetto dei vincoli morfologici e infrastrutturali previsti dal PRGC.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Villetta			
Ubicazione:	Dusino San Michele (AT) - Corso Umberto I° n. 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 318, Sub. 4, Categoria A3, Graffato si	Superficie	219,69 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento, si presenta in condizioni manutentive mediocri, con necessità di interventi di ristrutturazione generale. Le strutture portanti (murature in laterizio e pietrame) non evidenziano fenomeni di dissesto strutturale macroscopico, ma presentano diffusi segni di degrado superficiale (fessurazioni, distacchi d'intonaco e umidità di risalita). La copertura a falde con orditura lignea e manto in coppi appare datata, con probabili infiltrazioni. Serramenti di vecchia fattura con vetrocamera di prima generazione. Le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature) risultano obsolete e usurate. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico sono di vecchia realizzazione e non rispondenti alle normative vigenti in materia di sicurezza e risparmio energetico (D.M. 37/2008 - D.Lgs. 192/2005). Gli ultimi interventi di manutenzione straordinaria documentati sono degli anni 80/90. In sintesi, lo stato conservativo complessivo è da ristrutturare, con un livello di obsolescenza elevato e una funzionalità limitata, fattori che incidono negativamente sul valore di mercato e sulla commerciabilità del bene.		
Descrizione:	Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Dusino San Michele (AT), in Corso Umberto I n. 6, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 318, subalterno 4 (cat. A/3 - classe economica). L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo) ed è composto da 10 vani catastali complessivi. Struttura tradizionale in muratura portante con copertura a falde, facciate intonacate e serramenti in legno con vetrocamera di prima generazione. Gli ambienti interni risultano da ristrutturare, con finiture datate e impianti non conformi alle normative vigenti. L'edificio è ubicato in zona centrale del paese, a breve distanza dai principali servizi e collegamenti viari verso Villanova d'Asti, Asti e Torino. Diritto pignorato: piena proprietà Occupazione: parzialmente occupato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta parzialmente occupato da cose e si ritiene che sia occasionalmente utilizzato dal sig. xxxxx xxxxxxxx, debitore esecutato, che ne ha fatto l'indirizzo di residenza anagrafica in Dusino San Michele, Corso Umberto I n. 6. Non risultano contratti di locazione, comodato o altri titoli di detenzione opponibili alla procedura ai sensi dell'art. 2923 c.c.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria di 1° grado** derivante da mutuo fondiario, a garanzia
Iscritto a Asti il 18/02/2011
Reg. gen. 1582 - Reg. part. 308
Importo: € 260.000,00
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxx xxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura.
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Stefano Bertone
Data: 24/01/2011
N° raccolta: 15184
Note: Il creditore procedente, xxxxxxxxxxx, ha acquisito il credito (e la relativa garanzia ipotecaria) da xxxxxxxxxxx a seguito di un'operazione di cartolarizzazione avvenuta il 18/12/2023. La trascrizione del pignoramento a favore di xxxxxxxxxxx è stata eseguita il 06/08/2024.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Asti il 06/08/2024
Reg. gen. 7267 - Reg. part. 5676
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxx xxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Note: Il creditore procedente, xxxxxxxxxxx, ha acquisito il credito (e la relativa garanzia ipotecaria) da xxxxxxxxxxxxxxxx a seguito di un'operazione di cartolarizzazione avvenuta il 18/12/2023. La trascrizione del pignoramento a favore di xxxxxxxxxxx è stata eseguita il 06/08/2024