



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI IVREA

R.G.E. n. 14/2024

### Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecuzione

**Dott. Augusto Salustri**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Creditore Procedente

**TICINO SPV s.r.l.** con sede in Via Piemonte n° 38 – 00187 ROMA

Debitore

Residente in Località C.S. Mandola n° 19 – 10073 Ciriè (TO)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

1/42

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

Trascrizione atto pignoramento	nota del 26 gennaio 2024	 N. ri 5992
--------------------------------	-----------------------------	---

**QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI**

<b>QUOTA COLPITA</b>	1/1
<b>DESTINAZIONE</b>	1- Fabbricato di civile abitazione elevato a 2 piani f.t. oltre sottotetto non abitabile in categoria catastale A/2, composto da locale di sgombero e area esterna comune al piano terreno, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, cabina armadio, servizio igienico, ripostiglio oltre balconi esterni al piano primo 2- Locale deposito in categoria catastale C/2 composto da deposito, un locale lavanderia e da n. 3 nicchie C.T. Località C.S. Mandola n° 19 – 10073 Ciriè (TO)
<b>DATI CATASTALI</b>	1 Foglio 33 Mappale 419 Sub. 9 (A/2) 2 Foglio 33 Mappale 419 Sub. 8 (C/2)
<b>VALORE DI MERCATO</b>	 € 214.640,00
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	€ 193.000,00

**SINTESI ACCERTAMENTI**

<b>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:</b> Corrisponde
<b>Comproprietari non esegutati:</b> Non sussistono
<b>Documentazione ex art. 567cpc:</b> Conforme
<b>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:</b> Sussiste
<b>Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:</b> Non sussistono vincoli di trasferibilità
<b>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:</b> Le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita.
<b>Stato di occupazione:</b> Occupato dagli esegutati

## Sommario

0. Premessa .....	6
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	7
2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA' .....	15
3. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC. ....	19
4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI .....	21
5. DESCRIZIONE BENI PIGNORATI .....	22
6. REGOLARITA' EDILIZIA.....	24
7. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	32
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	36



**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

Il sottoscritto dott. ing. Fabio Barbero, nato a Ivrea (TO) il 09.05.1976, studio professionale in Caluso (TO), Piazza Ubertini 27, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n. 9702L, nominato Perito Estimatore nella causa in oggetto, prestato Giuramento di rito mediante deposito telematico, ha ricevuto il mandato di procedere con le operazioni e di rispondere al seguente quesito:

- 1. "L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti"*
- 2. "L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all' art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi"*
- 3. "L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"*
- 4. "L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito"*
- 5. "L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici"*
- 6. "L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate"*

7. *“L’esperto determini il valore di mercato degli immobili ed il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)”.*

*In particolare, proceda al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’ assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’ uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.”*

Esaminati l’atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale e/o la relazione notarile sostitutiva, verificata la presenza dell’estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il sottoscritto ha provveduto a redigere il seguente elaborato peritale depositandolo mediante via telematica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

## 0. Premessa

Lo scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa, ha provveduto ad inviare a mezzo raccomandata A/R n. 20066646870-6 presso l'attuale residenza del debitore, in data 08 aprile 2024, la comunicazione per effettuare il sopralluogo fissato per il giorno 18 aprile 2024 alle ore 10:30.

Come programmato, alle ore 10:30 iniziavano le operazioni tecniche di rilievo alla presenza del sig. [REDACTED] il quale consentiva volontariamente l'accesso.

Copia del verbale delle OOPP è allegata al presente elaborato.

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

6/42

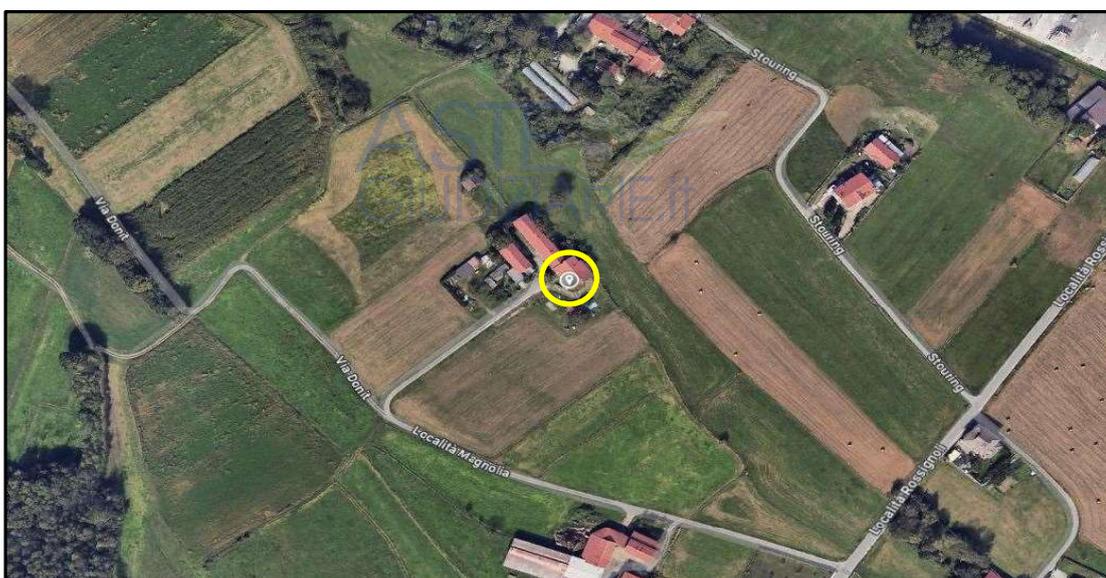
## 1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Ciriè (TO) e fanno parte di un antico cascinaie, parzialmente ristrutturato, ubicato in località Case Sparse Mandola N. 19; il fabbricato è edificato a 2 piani fuori terra oltre sottotetto non abitabile, con accesso da strada sterrata.

Gli immobili pignorati sono costituiti da un'abitazione di tipo civile e relativi locali accessori in categoria catastale A/2 di consistenza 8 vani e da un locale deposito posto al piano terra dello stesso fabbricato avente superficie catastale di 55 m<sup>2</sup>.

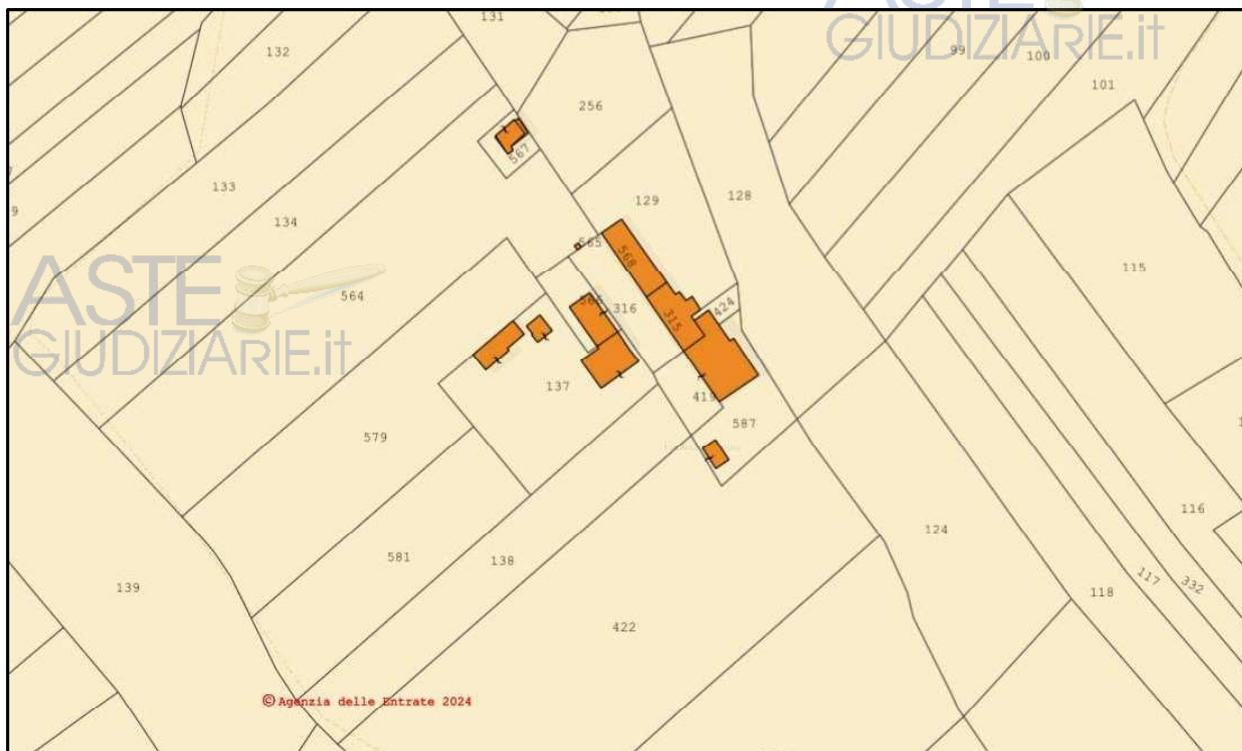
Gli immobili sono catastalmente identificati come segue:

- Appartamento P. T-1-2- N.C.E.U. Fg. 33, Mapp. 419, Sub. 9 (A/2) – Località c.s. Mandola n. 19, 10073 Ciriè (TO)
- Deposito P. T - N.C.E.U. Fg. 33, Mapp. 419, Sub. 8 (C/2) di superficie catastale 55 m<sup>2</sup> – Località c.s. Mandola n. 19, 10073 Ciriè (TO)



*Fig. 1 – Complesso di cui fa parte l'immobile pignorato  
C.S. Mandola n° 19 – Ciriè (TO) – (fonte google maps)*

Si riporta un estratto di mappa catastale per una maggiore chiarezza espositiva.



*Fig. 2 – Comune di Ciriè*  
*Estratto di mappa del complesso di cui fa parte l'immobile pignorato*  
*N.C.T. Fg. 33 Mapp. 419*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti:

- o Al Catasto Urbano:

Foglio 33, Mappale 419, Sub. 9 (A/2), Località c.s. Mandola n. 19 - P. T-1-2 –Ciriè (TO)

Foglio 33, Mappale 419, Sub. 8 (C/2), Località c.s. Mandola n. 19 - P. T –Ciriè (TO)



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
33	419	9	A/2	2	8 vani	-	€ 929,62
33	419	8	C/2	2	44 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	€ 152,25



**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

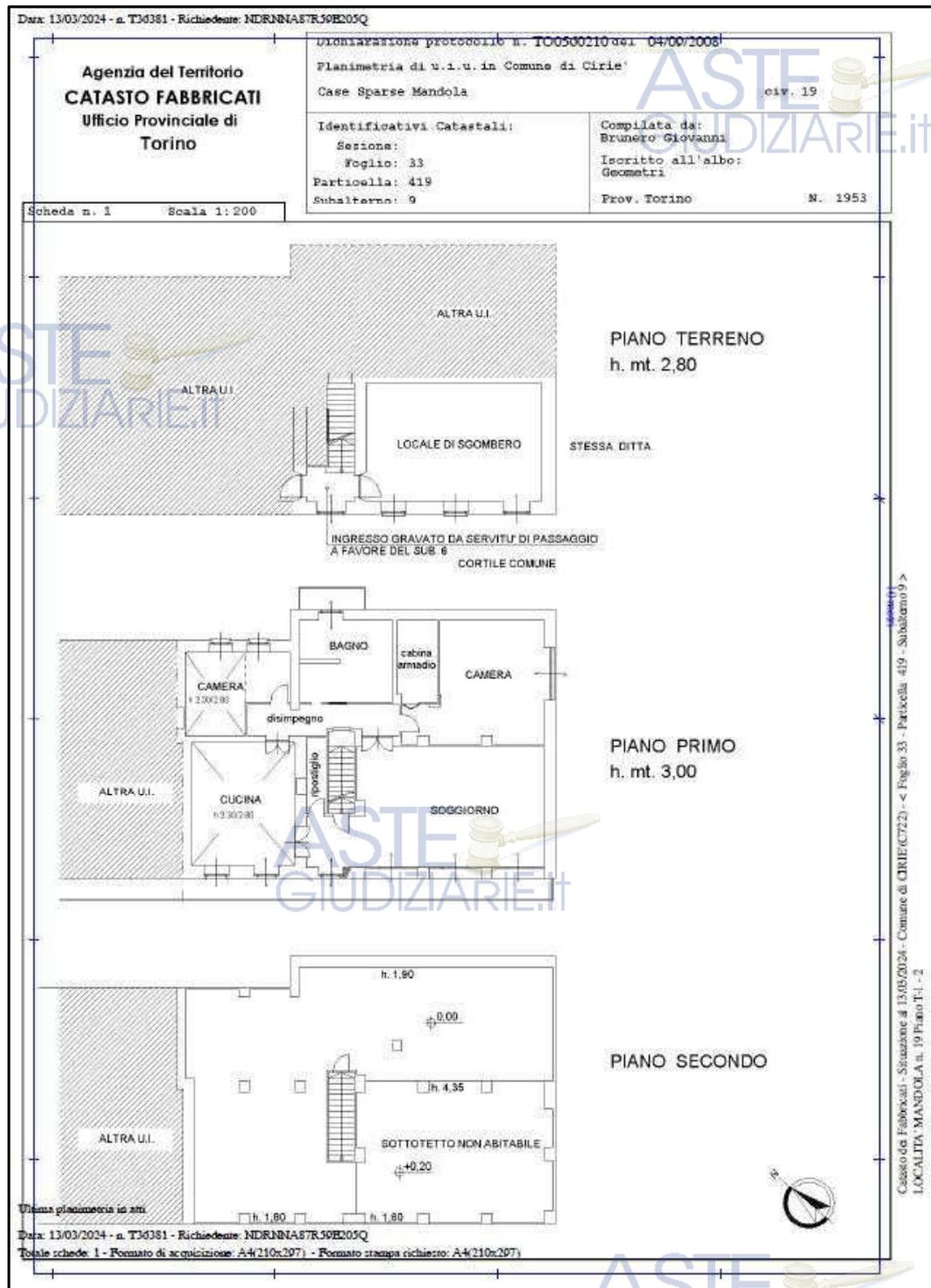


Fig. 3 - Planimetria sub. 9

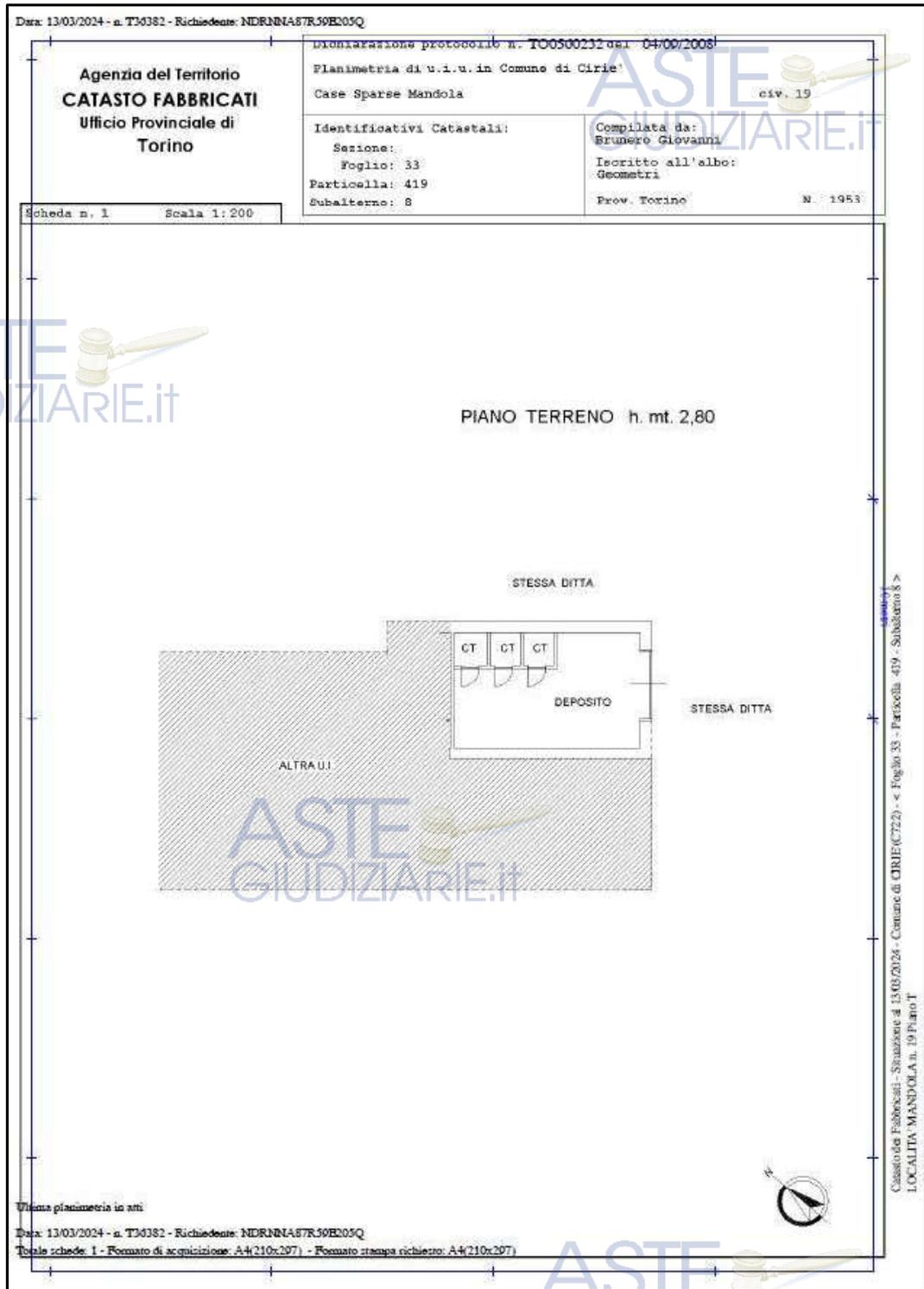


Fig. 4 – Planimetria sub. 8

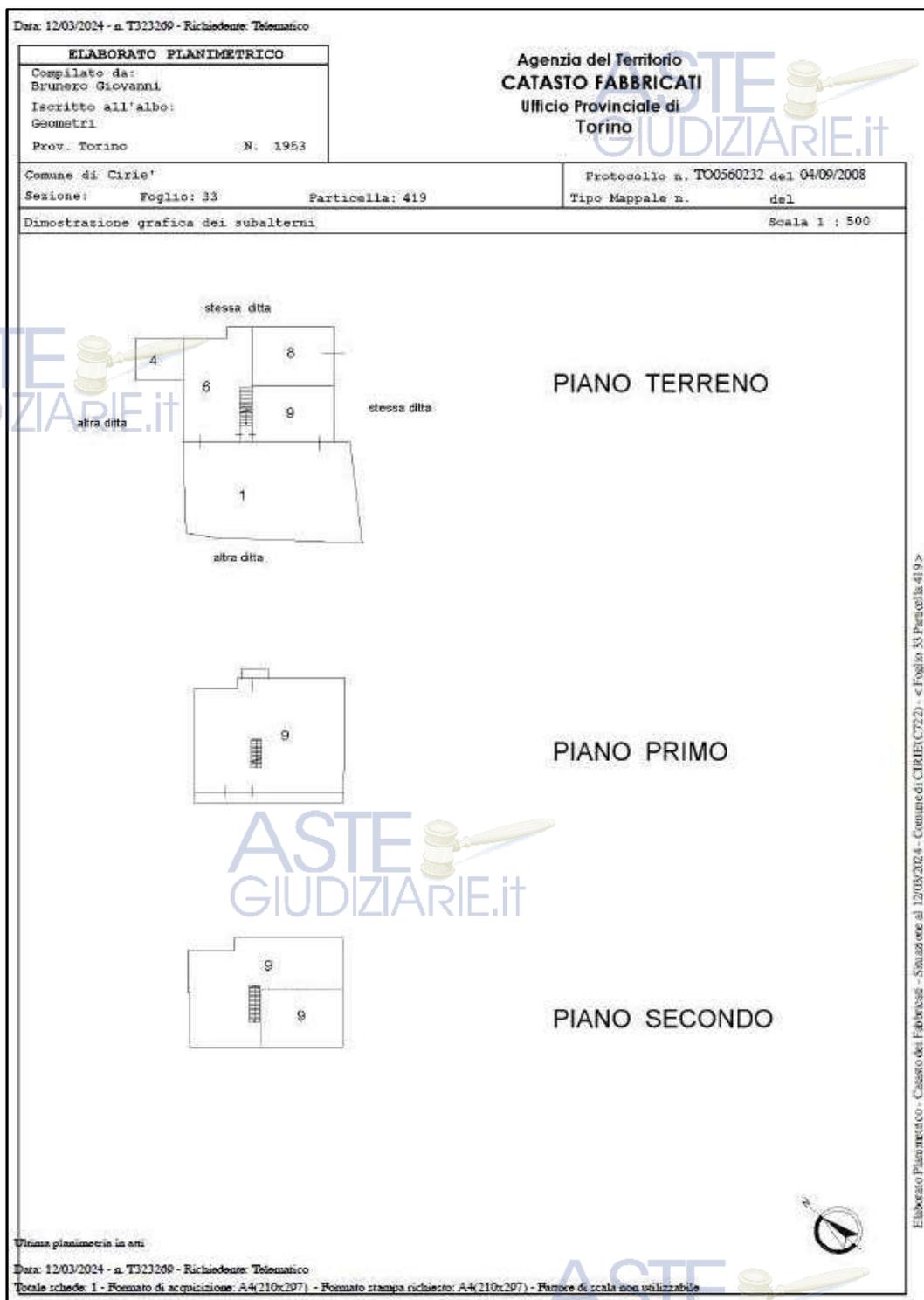


Fig. 5 – Planimetria elaborato planimetrico

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI						
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CIRIE'		33	419			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	CASE SPARSE MANDOLA	19	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE COMUNE AI SUBB. 6, 8 E 9
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	CASE SPARSE MANDOLA	19	T			DEPOSITO
5						SOPPRESSO
6	CASE SPARSE MANDOLA	19	T			ABITAZIONE
7						SOPPRESSO
8	CASE SPARSE MANDOLA	19	T			LOCALE DI DEPOSITO
9	CASE SPARSE MANDOLA	19	T-1 - 2			ABITAZIONE

*Fig. 6 – Elenco subalterni N.C.T. Fg. 33 Mapp. 419*

Gli immobili pignorati risultano allo stato attuale così costituiti:

• **N.C.E.U. Fg. 33 Mapp. 419 Sub. 9 (A/2)**

Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra (terreno e primo) oltre sottotetto non abitabile e precisamente così composto:

- Al piano terreno (1° f.t.), locale di sgombero, accessorio dell'abitazione; attraversando il cortile (b.c.n.c. ai subb. 6 -8 e 9), si accede all'ingresso del vano scala, gravato da servitù di passaggio a favore dell'unità sub. 6.
- Al piano primo (2° f.t.), con accesso dal medesimo vano scala, appartamento composto da disimpegno, cucina, soggiorno, due camere di cui una dotata di cabina armadio, servizio igienico e ripostiglio oltre balconi sui lati nord-est, sud-est e sud-ovest.
- Al piano secondo (3° f.t.), locale sottotetto non abitabile, con accesso da scala dal locale soggiorno.

Coerenze unità catastale **Fg. 33 Mapp. 419 sub 9 (A/2)**

- Piano terra- locale di sgombero: a nord-ovest altra u.i. sub 6, a nord-est altra u.i. sub 8, a sud-est mapp. 587 e a sud-ovest sub 1 (b.c.n.c. ai subb. 6-8-9), tutti appartenenti al fg. 33.
- Piano primo (appartamento): a nord-ovest altra u.i. mapp. 315, a nord-est aria su mapp 424 e 587, a sud-est aria su mapp. 587 e a sud-ovest aria su sub 1.
- Piano secondo (sottotetto non abitabile): a nord-ovest altra u.i. mapp. 315, a nord-est aria su mapp 424 e 587, a sud-est aria su mapp. 587 e a sud-ovest aria su sub 1.



• **N.C.E.U. Fg. 33 Mapp. 419 Sub. 8 (C/2)**

Al piano terreno, con accesso sia interno al fabbricato principale dal locale di sgombero (sub. 9), sia esterno attraversando il mappale 587 (terreno stessa proprietà ma non oggetto del presente pignoramento), locale catastalmente individuato come categoria C/2 composto da deposito, disimpegno, locale uso lavanderia e n. 3 vani C.T., di fatto aperti.

Coerenze unità catastale **Fg. 33 Mapp. 419 sub 8 (C/2)** piano terra:

a nord-ovest altra u.i. sub 6, a nord-est mapp 587, a sud-est mapp. 587 e a sud-ovest sub 9, tutti appartenenti al fg. 33.



**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

## 2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'



Il pignoramento dell'immobile censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Ciriè, con identificativi:

- Foglio 33, Mappale 419, Sub. 9 (A/2)
- Foglio 33, Mappale 419, Sub. 8 (C/2)



risulta trascritto in data 26 gennaio 2024 al Reg. Gen. N. 3899 e Reg. Part. N. 3021 presso la Conservatoria Torino 2; dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, l'immobile a quella data era:

in piena proprietà, per la quota di 1/1:

- [REDACTED]

I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

Relativamente alla cronistoria dell'immobile pignorato, esso pervenne al sig. [REDACTED] per le ragioni di 1/1 con titolo anteriore al ventennio, in forza di:



- 1) **ATTO:** atto di compravendita a rogito notaio Ricchiardi Fiorenzo in data 14 novembre 2003, rep. N° 150575/9894, trascrizione del 25 novembre 2003 al Reg. Gen. N° 53722 Reg. Part. N° 36007.

**CONTRO SOGG. N° 1:** [REDACTED]

[REDACTED]

**A FAVORE SOGG. N° 1:** [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di separazione dei beni)



**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

**Immobili indicati nella formalità: N.C.E.U. Fg. 33 Mappale 419 Sub. 2 (A/4) - Fg. 33 Mappale 419 Sub. 3 (C/2) - Ciriè (TO).**

Come riportato nell'atto di provenienza, *“La venditrice si riserva il diritto di abitazione sulle due camere e servizio site al piano terreno nonché del sottoscala. L'accesso a detti vani verrà esercitato dall'ingresso del vano scale con l'uso del cortile comune e dei siti a notte e giorno”*.

Dalla documentazione in atti, la Sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 02/09/2016.

Alla sig.ra [REDACTED] gli immobili pervennero con titolo anteriore al ventennio e più precisamente mediante dichiarazione di successione di [REDACTED] registrata a Ciriè al n. 17 vol. 941 il 17/07/1996.

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al

- o **NCEU Foglio 33 mappale 419 Subalterno 8 (C/2)** è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 8 dal 11/01/2017**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/01/2017 Pratica n. TO0008632 in atti dal 11/01/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4705.1/2017)

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 8 dal 09/11/2015**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 8 dal 30/09/2008**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/09/2008 Pratica n. TO0626233 in atti dal 30/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52406.1/2008)

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 8 dal 04/09/2008**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/09/2008 Pratica n. TO0560232 in atti dal 04/09/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 46051.1/2008)

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 5 dal 24/01/2006**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2006 Pratica n. TO0030625 in atti dal 24/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9235.1/2006)

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 5 dal 24/01/2005**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/01/2005 Pratica n. TO0026533 in atti dal 24/01/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3241.1/2005)

L'immobile è stato originato dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 33 Particella 419 Subalterni 2 e 3:

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 3 dal 24/01/2005**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/01/2005 Pratica n. TO0026533 in atti dal 24/01/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3241.1/2005)

**La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:**

Foglio 33 Particella 419 Subalterno 2; Foglio 33 Particella 419 Subalterno 5; Foglio 33 Particella 419 Subalterno 6; Foglio 33 Particella 419 Subalterno 7;

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 3 dal 22/01/1997**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/01/1997 in atti dal 27/01/1999 (n. F719/1997)

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 3 dal 22/01/1997**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/01/1997 in atti dal 22/01/1997 (n. F00719.1/1997)

- **NCEU Foglio 33 mappale 419 Subalterno 9 (A/2)** è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 9 dal 11/01/2017**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/01/2017 Pratica n. TO0008633 in atti dal 11/01/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4706.1/2017)

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 9 dal 04/09/2009**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/09/2009 Pratica n. TO0616908 in atti dal 04/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 152456.1/2009)

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 9 dal 04/09/2008**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/09/2008 Pratica n. TO0560210 in atti dal 04/09/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 46049.1/2008)

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 7 dal 04/09/2008**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2006 Pratica n. TO0030625 in atti dal 24/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9235.1/2006).

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 7 dal 24/01/2005**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/01/2005 Pratica n. TO0026533 in atti dal 24/01/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3241.1/2005)

L'immobile è stato originato dalla soppressione del precedente Foglio 33 Particella 419 Subalterni 2 e 3;

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 2 dal 24/01/2005**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/01/2005 Pratica n. TO0026533 in atti dal 24/01/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3241.1/2005)

- **Foglio 33 Mappale 419 Subalterno 2 dal 22/01/1997**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/01/1997 in atti dal 22/01/1997 (n. F00719.1/1997)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

18/42

### 3. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.



Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Torino 2, alla data del 24/05/2024, non si rilevano ulteriori formalità rispetto a quelle già individuate in atti. Con il decreto di trasferimento, dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- 1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 25 novembre 2023, rep. N° 5992, trascrizione del 26 gennaio 2024 al Reg. Gen. N° 3899 Reg. Part. N° 3021.

**CONTRO SOGG. N° 1:** [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**A FAVORE SOGG. N° 1:** TICINO SPV SRL con sede in Roma CF: 16030641001 (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**Immobili indicati nella formalità: N.C.E.U.: Fg. 33 Mappale 419 Sub. 8 (C/2) e Sub 9 (A/2) – Ciriè (TO)**



N.B.: La sopraindicata formalità colpisce esclusivamente i beni oggetto di procedura e pertanto dovrà esserne ordinata la cancellazione totale.

- 2) **ATTO:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 6 aprile 2007, notaio Sebastianelli Oscar, rep. N° 148907/22020, iscrizione del 13 aprile 2007 al Reg. Gen. N° 20126 Reg. Part. N° 4498.

**CONTRO SOGG. N° 1:** [REDACTED]

[REDACTED]



**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

**A FAVORE SOGG. N° 1:** UNICREDIT BANCA s.p.a. in qualità di creditore ipotecario, con sede in BOLOGNA (BO) CF: 12931320159 (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**Immobili indicati nella formalità: N.C.E.U.: Fg. 33 Mappale 419 Sub. 5 (C/2) e Sub 7 (A/2) – Ciriè (TO)**

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

La cancellazione della formalità su indicate sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione è il seguente:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a Euro 262,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.
- La cancellazione di ogni altra ipoteca comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto.

A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente.

#### 4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

Dalle verifiche effettuate dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Torino- Ufficio Territoriale di Ciriè, richiesta prot. N. prot. n. 41691 de 13/03/2024, gli immobili pignorati risultano non locati.

L'accesso veniva consentito dall'esecutato [REDACTED] il quale risulta occupare l'immobile con la propria famiglia.



**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

## 5. DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un antico cascinale, risalente alla fine dell'800, il quale è accessibile, partendo dalla strada pubblica, mediante strada sterrata. Il fabbricato è ubicato in località c.s. Mandola n. 19, a circa 5 km da centro di Ciriè (TO).

Il fabbricato, edificato a 2 piani f.t. oltre a sottotetto non abitabile, presenta struttura portante in elevazione in muratura, soffitti in parte a volta in muratura in parte in laterocemento, copertura a falde inclinate con orditura in legno e manto di tegole.

Gli immobili pignorati sono costituiti rispettivamente da un'abitazione di tipo civile (PT-1-2) e da un locale uso deposito al PT.

L'abitazione di tipo civile è così composta:

- Al piano terreno (1° f.t.), locale di sgombero, accessorio dell'abitazione; attraversando il cortile (b.c.n.c. ai subb. 6 -8 e 9), si accede all'ingresso del vano scala, gravato da servitù di passaggio a favore dell'unità sub. 6.
- Al piano primo (2° f.t.), con accesso dal medesimo vano scala, appartamento composto da disimpegno, cucina, soggiorno, due camere di cui una dotata di cabina armadio, servizio igienico e ripostiglio oltre balconi sui lati nord-est, sud-est e sud-ovest.
- Al piano secondo (3° f.t.), locale sottotetto non abitabile, con accesso da scala dal locale soggiorno.

Gli immobili pignorati sono stati ristrutturati completamente nel 2007 e si presentavano al momento del sopralluogo in ottime condizioni d'uso e manutenzione.

Il locale di sgombero al piano terra, accessorio all'abitazione, da cui si accede internamente attraverso l'ingresso al vano scala, dotato di portoncino blindato, è pavimentato e presenta soffitti a volte con mattoni a vista. Dal locale di sgombero, si accede internamente all'unità di cui al sub. 8 (C/2).

Dal vano scala, mediante scala interna, si accede all'appartamento al piano primo.

Le finiture interne sono curate, le pareti rasate e verniciate, i pavimenti risultano in parte in gres in parte in legno, i serramenti sono in legno con vetro camera e dotati di gelosie. I soffitti a volta dei locali cucina e camera, sono stati sabbiati per portare in risalto i mattoni. I restanti orizzontamenti risultano essere solai piani in laterocemento.

L'appartamento, al piano primo, è dotato di riscaldamento a pavimento con generatore di tipo autonomo combinato per la produzione di acqua calda sanitaria, alimentato a gpl.

Gli impianti elettrico ed idraulico risultano moderni e funzionanti.

Dal locale soggiorno, mediante scala interna, si accede al locale sottotetto non abitabile. Tale sottotetto risulta parzialmente tamponato.

Al piano terreno, con accesso pedonale interno dal locale di sgombero (accessorio dell'abitazione) o esterno, attraversando il mappale 587, è ubicato il locale catastalmente individuato in categoria C/2.

Esso risulta costituito da un locale deposito, un locale lavanderia e da n. 3 vani per alloggiamento caldaie (C.T.) Il locale lavanderia risulta pavimentato nonché provvisto di impianti, mentre l'area effettivamente ad uso deposito risulta non ultimata.

Si rileva inoltre che nel suddetto locale deposito, sono presenti n. 2 generatori di calore, in due distinti vani non provvisti di porta, i quali risultano essere a servizio di più unità immobiliari e pertanto, in caso di aggiudicazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, sarà necessario provvedere a definire lo spostamento del generatore non a servizio delle unità pignorate.

Delle difformità rilevate, si tratterà dettagliatamente nel seguito.

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

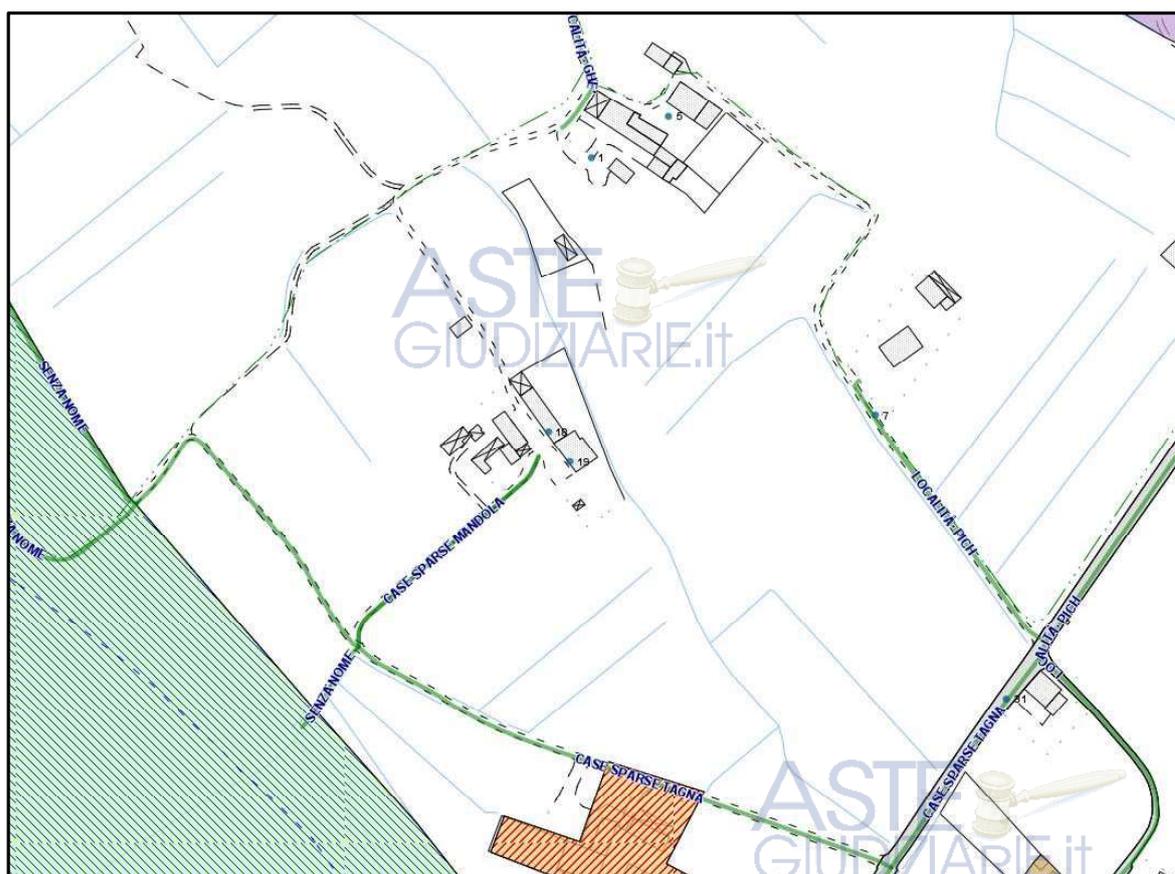
23/42

## 6. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di accesso telematico presso l'ufficio tecnico del Comune di Cirié, sono state rinvenute le pratiche edilizie relative all'intero fabbricato e delle unità pignorate, di seguito elencate:

- Permesso di costruire n. 26/2007 del 07 marzo 2007, P.E. n. 369/06- "*Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia di tipo "B" con incremento di superficie utile nel massimo di 100 mq e parte in sanatoria per frazionamento unità immobiliari*" rilasciata al sig. [REDACTED]
- Denuncia opere in c.a. 24/07 del 24/03/2007, Protocollo n. 7228
- Agibilità del 25 ottobre 2008

Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.



**Fig. 7 - Estratto P.R.G.C. – C.S. Mandola**

3. *Edifici e complessi isolati nel territorio rurale.*

Si tratta di edifici a diversa destinazione rurale, caratterizzati dal tipo storico della cascina a corte, affiancata, a volte, dalla villa padronale e spesso dalla cappella; strutture agricole di tipo additivo; sistemi rurali a blocco; manufatti della fase manifattura e della proto industria dislocati nel territorio rurale.

Appartengono ai suddetti manufatti i seguenti edifici e complessi isolati:

• *Rurali* (cfr. tavola P 3,2 b):

Cascina Melanotte; Cascina Colombari; Cascina Barella; Cascina Patria; Cascina Gianoglio; Cascina Borbonese; Cascina Belarda; Cascina Carbone; Cascina Gili; Cascina Robaronzino; Cascina Postione; Cascina Savant; Cascina Olivetti; Cascina **Mandola**; Cascina Tagna; Cascina Novero; Cascina Cerva; Cascina Boscarecchia; Cascina Perolis; Cascina Data; Cascina Battagliera; Cascina Bonina; Cascina Caudera; Cascina Boino; Cascina Vesco; Cascina Osella; Cascina Volpe; Cascina Bussassa; Cascina Cardone; Cascina Carbonotto; Cascina Tre Ville; Cascina Olivero; Cascina Valle; Cascina Trivero; Cascina Campasso.

**A4** "Edifici di impianto ottocento - novecentesco (compresi tra il Catasto Rabbini del 1867 e il 1945)".

- Edifici urbani.
- *Case operaie* \*comprese nella Lottizzazione Remmert, via Parco ang. Via (Tav.Pr1, Edifici Storici n.14; All. L Scheda n. 41).
- *Case operaie Remmert* a Sud Ovest della Linea ferroviaria e dell'Opificio Remmert, Via Montegrappa (Tav.Pr1, Edifici Storici n.15).
- *Edificio in Via Ferrari\**, Lottizzazione Remmert, (Tav.Pr1, Edifici storici n. 22; All. L Scheda n. 41).
- *Edificio in Via Dante\** N.13, angolo Via Piave, 1925, (Tav.Pr1, Edifici storici n. 21; All. L Scheda n. 41).
- *Edificio (A) \* in Via San Maurizio*, primo quarto del Novecento, (Tav.Pr1, Edifici storici 16; All. L Scheda n. 41).
- *Edificio (B) \* in Via San Maurizio*, primo quarto del Novecento, (Tav.Pr1, Edifici storici 16 All. L Scheda n. 41).
- *Edificio Corso Martiri della Libertà ang. Piazza Emanuele D'Oria N.3\**, 1917 (Tav.Pr1, n.23; All. L Scheda n. 35).
- *Edificio del primo quarto del '900*, Corso Martiri della Libertà ang. Via Ainzara N.6\*, (Tav.Pr1, n.24; All. L Scheda n. 35).
- *Edificio del primo quarto del '900*, Corso Martiri della Libertà N.12 (Tav.Pr1, n.25; All. L Scheda n. 35).
- *Edificio del primo quarto del '900*, Corso Martiri della Libertà ang. Via Piave (Tav.Pr1, n.26).
- *Centrale Elettrica*\*, XX secolo, Via Mazzini; (Tav.Pr1, Edifici storici n. 9; All. L Scheda n. 35; All. AT6 Scheda n. a.9).
- *Acquedotto di Torino\**,1936, strada Provinciale per Torino (Tav.Pr1, Opifici n.4).
- *Scuole Comunali* \* (1888) (Via Roma) (Tav.Pr1, Edifici storici n.18; All. L Scheda n. 35).
- *Asilo infantile Chiariglione* (Via Montebello) (Tav.Pr1, Edifici storici n.13; All. L Scheda n. 35).
- *ex Carceri* (1894), Piazza Castello (Tav.Pr1, n.19; All. L Scheda n. 41).
- Edifici rurali.
- *Cascina Borbonese\** (Casa Borbonese), XIX secolo, annessa la villa degli inizi del XX secolo (Tav.Pr1, Cascine n.16; All. L Scheda n. 9).
- *Cascina Perolis* \* (XX secolo) (Casa Perolis), con Cappella, (Tav.Pr1, Cascine n.10).
- *Cascina Cardone* (XX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.7; All. AT6 Scheda n. e.7).
- *Cascina Olivetti* (XX secolo) (Casa Olivetti) (Tav.Pr1, Cascine n.34).
- *Cascina Postione* (XX secolo) (Casa Postiglione) (Tav.Pr1, Cascine n.22).
- *Cascina Mandola* (XX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.33).
- *Cascina Cerva* (XX secolo) (Casa Cerva) (Tav.Pr1, Cascine n.31).

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

Urbanisticamente l'immobile pignorato ricade in area agricola; si rimanda integralmente agli articoli seguenti per approfondimenti:

- ✓ ART.15 AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA (Ae)
- ✓ ART. 17. NUCLEI RURALI (Nr1 ... 11)



Resta inteso che ogni intervento sugli immobili sarà disciplinato dal piano regolatore e dai regolamenti comunali vigenti al momento della presentazione del titolo edilizio.



Al momento del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto al PdC 26/07:

- Presenza di porta di collegamento fra locale accessorio al sub. 9 uso sgombero e deposito (C/2-sub. 8) del piano terreno, non presente in progetto (Fig.8).
- Nel locale di sgombero al piano terra, sul lato sud-ovest, presenza di finestra in luogo di porta-finestra indicata in progetto (Fig. 12)
- Le dimensioni interne dei locali non sono totalmente conformi rispetto alla tavola grafica di progetto prot. 5518 del 05/03/2007 in quanto, per alcune misurazioni effettuate a campione, la differenza tra quote rilevate sul posto e quote in progetto risulta fuori tolleranza (Fig.8-9).
- La porta di ingresso del locale indicato in progetto come "camera da letto 2" al P1 (Fig. 9) è in posizione di testa del corridoio e non laterale.
- Al balcone posto a nord est (nella tavola progettuale indicato erroneamente prospetto Ovest) non sono stati installati i modiglioni previsti in progetto (Fig.11).
- Sul prospetto sud-est (in progetto indicato come sud) non è stata realizzata la tamponatura del sottotetto ed è stato realizzato un balcone aggettante con modiglioni e lastre in pietra (Fig.10).
- Non è stato realizzato il vano di chiusura della scala al piano sottotetto e la porta di chiusura è stata installata al piano primo.
- Nel locale deposito (C/2- sub 8) posto al piano terra è stato ricavato un locale uso lavanderia provvisto di disimpegno ed è stata realizzata una finestra sul prospetto nord-est (nella tavola di progetto erroneamente indicato come prospetto ovest); i vani indicati in progetto "CT" risultano avere dimensioni diverse da quelle in progetto e sono privi di porte (Fig.8).

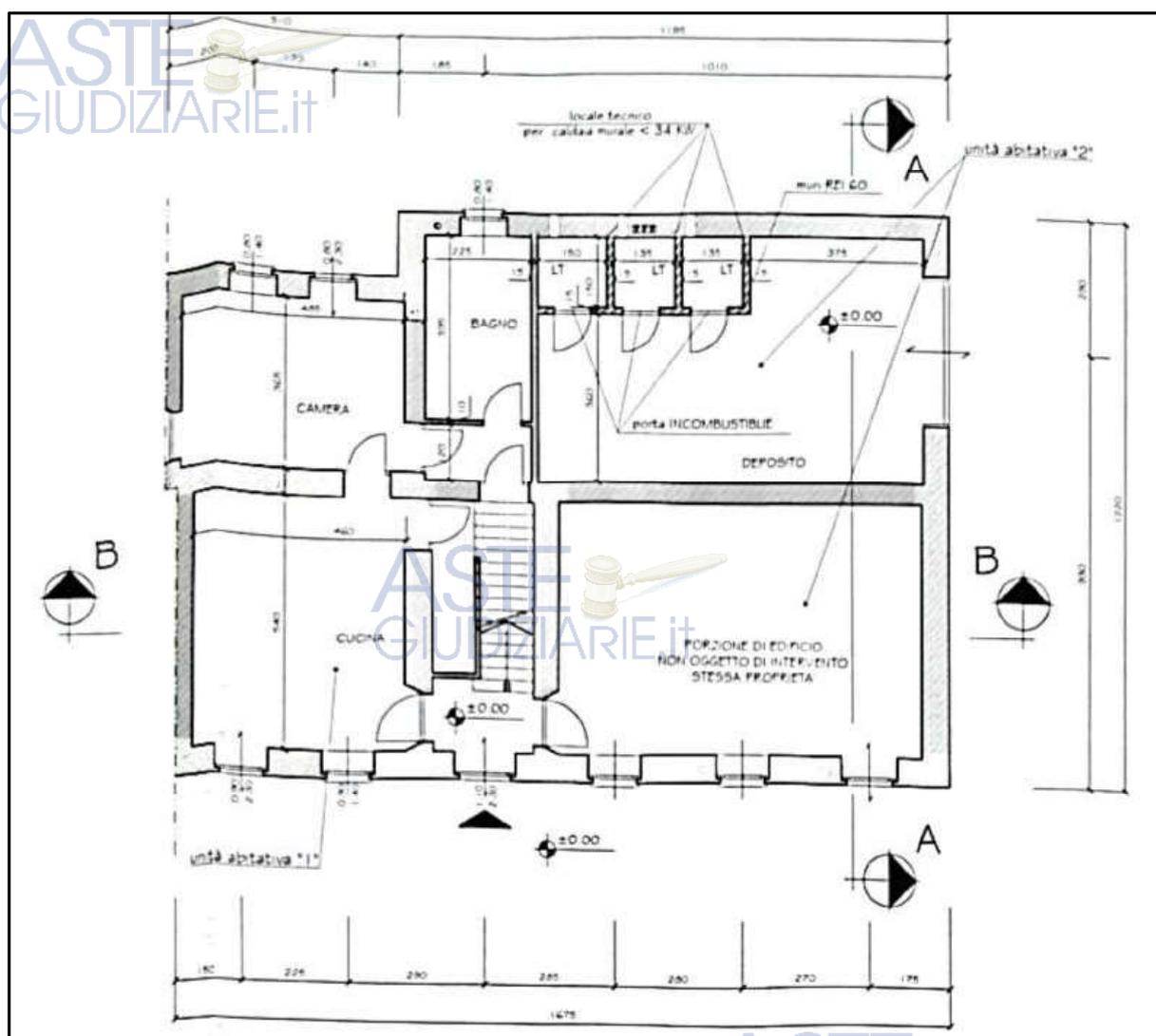
Inoltre si precisa che sono presenti più generatori di calore, ovvero uno per la parte oggetto di pignoramento e un altro generatore che verosimilmente serve altra unità non pignorata. Tale configurazione, composta da più generatori, seppur installati in vani separati, in assenza di



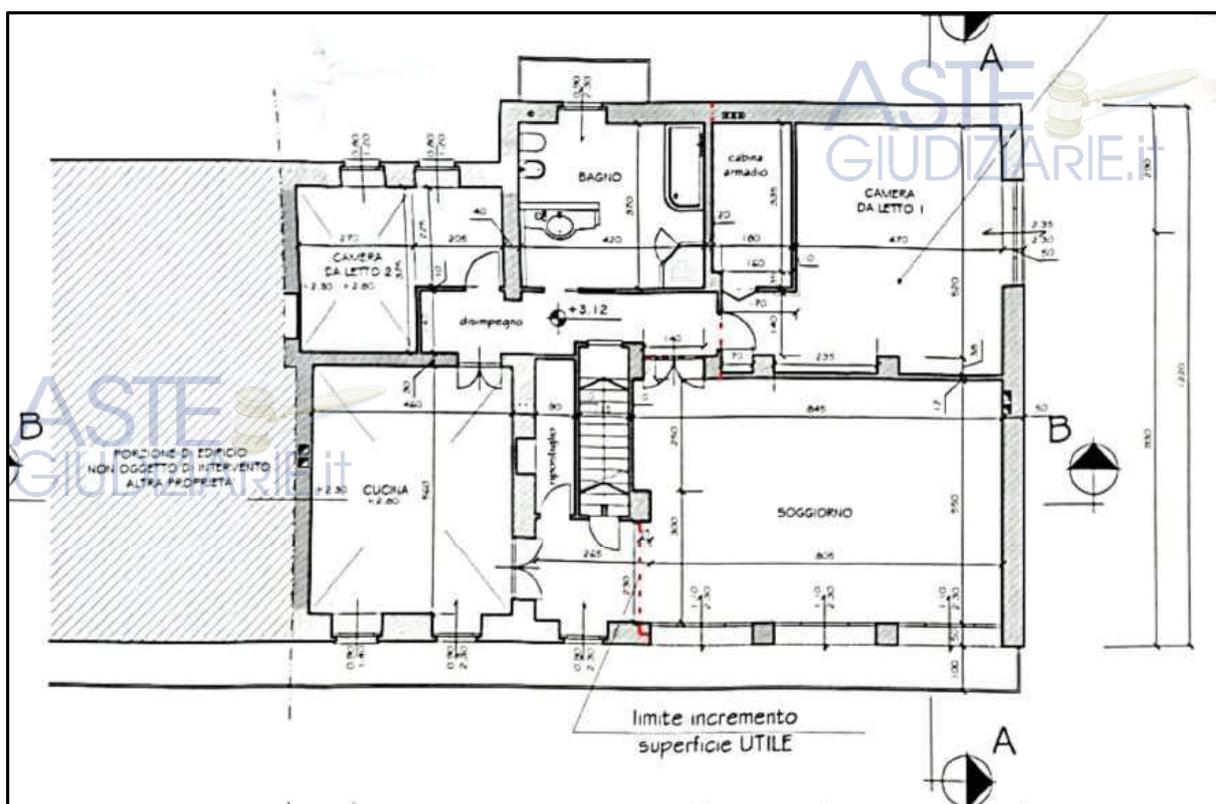
compartimentazione verso il locale di deposito, costituisce di fatto una “centrale termica” di potenza superiore ai 34 kW e dunque non viene rispettato quanto normato da specifica disciplina (DM 37/08 e norme correlate)

- Le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato di fatto rilevato

Di seguito, per maggiore chiarezza espositiva, vengono riportati gli estratti degli elaborati grafici in cui sono identificabili le difformità sopra citate.



*Fig. 8 – estratto del progetto prot. 5518 del 05/03/2007  
Pianta piano terreno.*



*Fig. 9 - estratto del progetto prot. 5518 del 05/03/2007  
Pianta piano primo.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it



*Fig. 10 - estratto del progetto prot. 5518 del 05/03/2007  
Prospetto sud-est.*



*Fig. 11 - estratto del progetto prot. 5518 del 05/03/2007  
Prospetto nord-est.*



*Fig. 12 - estratto del progetto prot. 5518 del 05/03/2007  
Prospetto sud-ovest*

Le irregolarità sopra citate possono essere sanate mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; il costo tecnico professionale indicativo per la pratica edilizia di sanatoria è stimabile in € 2.500,00, inclusa oblazione, oltre oneri di legge.

Si precisa che la pratica di sanatoria è soggetta al parere della commissione paesaggio poiché sono stati realizzati interventi che ne hanno modificato i prospetti.

I costi di fornitura e realizzazione delle opere non realizzate e non sanabili (installazione modiglioni prospetto nord-est) possono essere stimati cautelativamente in € 1500,00 oltre accessori di legge.

Per la regolarizzazione catastale occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria, operazione eseguibile solamente a seguito di sanatoria urbanistica.

Il costo tecnico professionale per pratica di aggiornamento catastale DOCFA può essere stimato in € 600,00 comprese imposte catastali, esclusi oneri di legge laddove previsti.

Per l'immobile oggetto di procedura ad uso abitativo non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica; sarà pertanto necessario provvedere al rilascio al costo indicativo di Euro 250,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza professionale.

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto esso occorre nei seguenti casi:

- Quando si stipula un atto pubblico di compravendita, di divisione o di donazione avente ad oggetto un terreno che non sia di pertinenza di un edificio qualsiasi sia la sua superficie;
- Quando si stipula un atto pubblico di compravendita, di divisione o di donazione avente ad oggetto un terreno che costituisce pertinenza di un edificio censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano se di superficie uguale o superiore a 5.000 m<sup>2</sup>.



\*\*\*



**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

31/42

## 7. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione degli immobili soggetti ad esecuzione, il sottoscritto perito ha provveduto a consultare, come riferimento generale, le tabelle dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare) ove reperibili, al Borsino Immobiliare e al confronto ai valori medi di mercato richiesti per immobili simili a quello in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Per facilitare la vendita si propone la vendita nel seguente lotto:

### LOTTO UNICO

✓ ***N.C.E.U. Foglio 33 Mapp. 419 Sub. 9***

Fabbricato di civile abitazione elevato a 2 piani f.t. oltre sottotetto non abitabile in categoria catastale A/2, composto da locale di sgombero e area esterna comune al piano terreno, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, cabina armadio, servizio igienico, ripostiglio oltre balconi esterni al piano primo

✓ ***N.C.E.U. Foglio 33 Mapp. 419 Sub. 8***

Locale deposito in categoria catastale C/2 composto da deposito, un locale lavanderia e da n. 3 nicchie C.T.

Località C.S. Mandola n. 19 – 10073 Ciriè (TO)

Pertanto, tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione geografica dell'immobile, del periodo di costruzione, delle tecniche costruttive utilizzate, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, delle finiture, delle informazioni raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere i valori meglio descritti nel seguito.

Dai rilievi effettuati in sito ed in base alla planimetria catastale acquisita è stato possibile ricavare la superficie dell'u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale", definiti dalla norma UNI 10750:1998 "Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari, tra cui appunto i parametri per il conteggio della superficie commerciale:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;
- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- le superfici delle pertinenze a seconda che si tratti di cantine, posti auto coperti oppure scoperti, ecc., vanno valutate col fattore ponderale 33%.

Risulta quindi una superficie commerciale, analiticamente misurata, in 216 mq circa per l'abitazione (cat. A/2) e di 16 mq circa per il locale deposito (C/2) applicando un fattore ponderale del 33% per un totale di 232 mq.

Nel procedere alla stima dell'u.i. si è ritenuto più idoneo avvalersi del metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione sintetica diretta, poiché più consono alla situazione riscontrata. Detto procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termini di confronto più parametri, tecnici o economici, affinché le caratteristiche differenziali tra l'immobile da stimare e quello di campione siano più d'una in modo che la stima fornisca sia una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

Nelle rilevazioni di mercato è stato possibile reperire quotazioni relative ad appartamenti che hanno fornito valide indicazioni del mercato immobiliare della zona; l'acquisizione dei dati è avvenuta richiedendo informazioni presso le principali agenzie immobiliari presenti nella zona in oggetto; è stato

possibile inoltre ottenere ulteriori dati interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e consultando il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino.

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per gli immobili in oggetto pari a 1050,00 €/ m<sup>2</sup>.

Poiché il range dei valori medi al metro quadro di un immobile è la sintesi di molteplici rilevazioni sugli immobili più frequentemente compravenduti, nell'ambito di ciascuna microzona, per ricondursi ad immobili con specifiche caratteristiche occorre riferirsi a coefficienti moltiplicativi, scegliendo valori opportuni a secondo della valenza urbana.

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

CONSERVAZIONE		TAGLIO		ETA'		PIANO (senza ascensore)	
Ottimo	1,05	< 50 m <sup>2</sup>	1,02	Nuovo	1,05	PT e rialzato	0,97
Medio	1,00	51 – 80 m <sup>2</sup>	1,07	Recente	1,00	Primo Piano	1,00
Mediocre	0,95	81 – 100 m <sup>2</sup>	0,96	Usato	0,95	Secondo Piano	0,95
Scadente	0,90	> 100 m <sup>2</sup>	0,90	Vecchio	0,90	Piani superiori	0,80

Per l'abitazione si avrà:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO \_ Usato: 0,95
- ✓ CONSERVAZIONE \_ Ottimo: 1,05
- ✓ TAGLIO IMMOBILE \_ >100 m<sup>2</sup>: 0,90

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,90

CONCLUSIONI	
Valore di stima	232 m <sup>2</sup> x 1050,00 €/ m <sup>2</sup> = 243.600,00 €
Coefficienti correttivi	0,90
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Valore di stima con coeff. correttivi	€ 219.240,00
Costi regolarizzazione	€ 4.600,00
Valore di mercato	€ 214.640,00

Pertanto il più probabile VALORE DI MERCATO è stimato in € 214.640,00

Da cui il prezzo base per la vendita, applicato l'abbattimento forfettario del 10% come disposto dal G.E., risultano essere (arrotondato):

**VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO): LOTTO UNICO € 193.000,00**

LOTTO UNICO:

✓ **N.C.E.U. Foglio 33 Mapp. 419 Sub. 9**

Fabbricato di civile abitazione elevato a 2 piani f.t. oltre sottotetto non abitabile in categoria catastale A/2, composto da locale di sgombero e area esterna comune al piano terreno, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, cabina armadio, servizio igienico, ripostiglio oltre balconi esterni al piano primo

✓ **N.C.E.U. Foglio 33 Mapp. 419 Sub. 8**

Locale deposito in categoria catastale C/2 composto da deposito, un locale lavanderia e da n. 3 nicchie C.T.

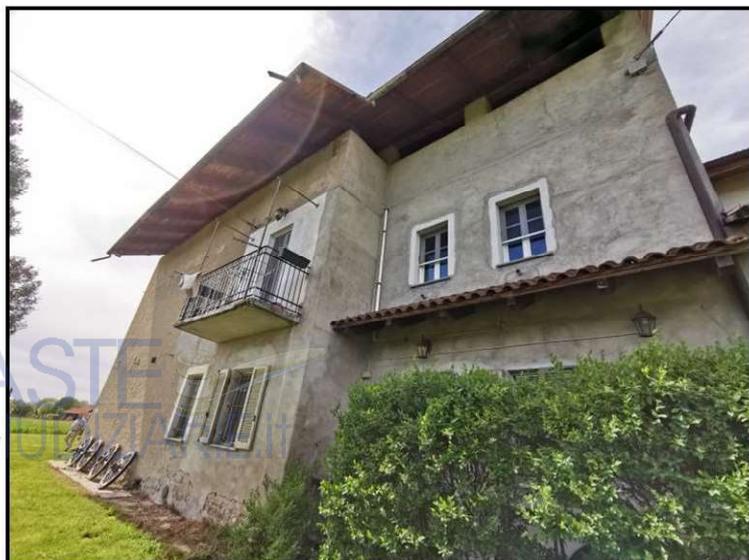
Località C.S. Mandola n. 19 – 10073 Ciriè (TO)

Il trasferimento del bene pignorato non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario in quanto non si tratta di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

## 8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Foto 1 – 2 Prospetto sud-ovest e prospetto sud-est*



*Foto 3 – 4 Prospetto nord-est*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it



*Foto 5-6 Ingresso e scala di accesso ad abitazione*

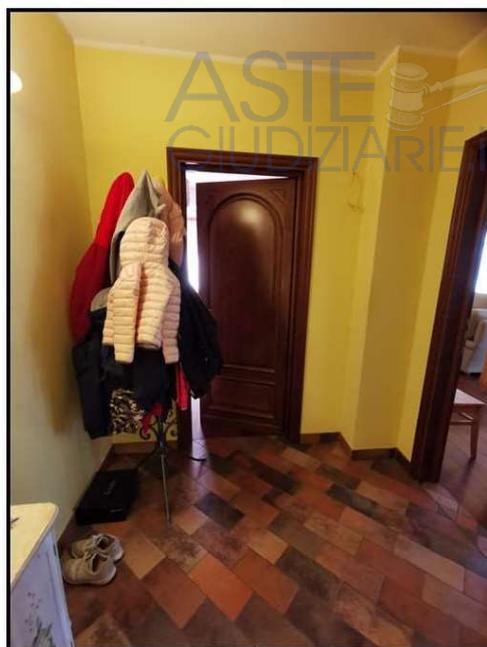


*Foto 7-8 Locale di sgombero piano terra*

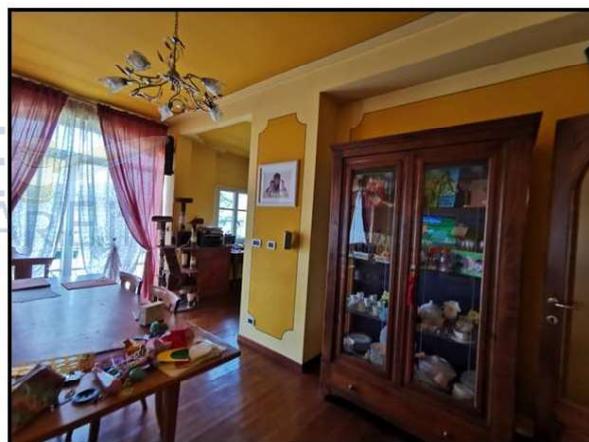
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it



*Foto 9-10 Disimpegno piano primo*



*Foto 11-12 Soggiorno*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it



*Foto 13-14 Cucina*



*Foto 15-16 Stanza da bagno*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

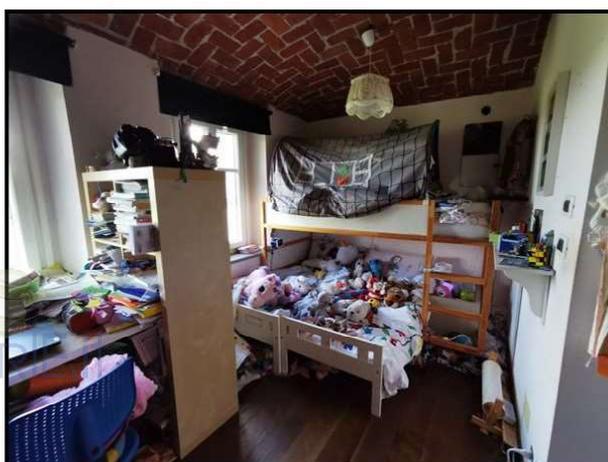
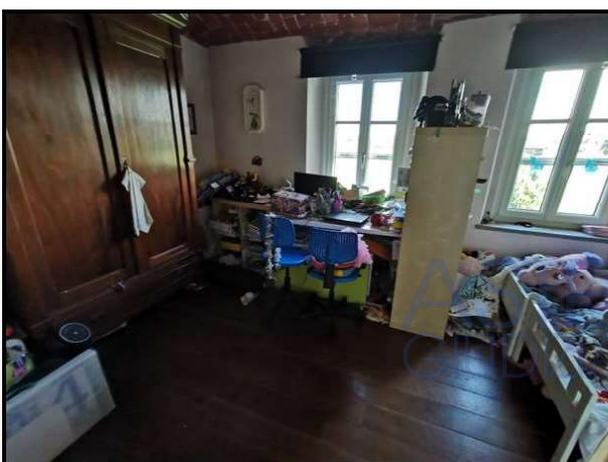
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

39/42



*Foto 17-18 Camera da letto matrimoniale*



*Foto 19-20 Cameretta*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it



*Foto 21-22-23 disimpegno e lavanderia piano terra*



*Foto 24-25 locale deposito piano terra*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

41/42

## 9. ALLEGATI

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune.
- Trascrizioni ipotecarie, visure storiche, estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica
- Verbale OOPP
- Titolo di provenienza
- Certificato di residenza anagrafica e stato civile
- Verifica esistenza contratto di locazione Agenzia delle Entrate



Tanto si è esposto con n° 42 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'III.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

*Caluso, 30.05.2024*

Il CTU ing. Fabio Barbero



**C.T.U. ing. Fabio Barbero**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

42/42