



TRIBUNALE DI IVREA

N.R.G.E.: 15/2026
Udienza 17/07/2026
Giudice Dott. Augusto SALUSTRI

PERIZIA IMMOBILIARE SOSTITUTIVA **Versione privacy**

Quadro Riassuntivo:

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO: Ivrea il 09/02/2026 RG 1095 RP 925

QUOTA COLPITA: 1/1 della piena proprietà.

UBICAZIONE e DATI CATASTALI. (Lotto U)

MAGLIONE, Fg.16 n.831 sub.7-8-9-10-11-12-13-14-15 (Ristorante-bar con accessori), Fg.16 n.664 (terreno agricolo).

V. MERCATO IMMOBILE: €. 192.456,00 (Lotto Unico)

V. BASE D'ASTA: €. 160.410,40 (Lotto Unico)

CORRISPONDENZA QUOTA: la quota colpita corrisponde a quella posseduta

COMPROPR. NON ESECUTATI: non sussistono

DOC. EX ART. 567 CPC: conforme

CONTINUITA' TRASCRIZ: **sussiste continuità' nelle trascrizioni.**

DIRITTI REALI, VINCOLI, ONERI: /

ISCRIZIONI TRASCRIZIONI: le formalità pregiudizievoli esistenti potranno essere cancellate alla vendita.

OCCUPAZIONE: libero da persone.

NOTE: *Si precisa che i beni di questa procedura non sono stati riportati nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata. Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, a favore dell'esecutata.*

Tel. Ufficio: 0125/57236 Cell.: 347.7565366
Email: geo.stratta@iol.it sito: http://studiostratta.xoom.it

Via P. Cossavella n°3, 10012 - BOLLENGO (TO)
C.F.: STRPLA76R13E379G - P.IVA: 08212110012

STUDIO TECNICO

GEOM. PAOLO STRATTA



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stratta Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	7
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	7
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	8
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	8
Bene N° 7 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	8
Bene N° 8 - Ristorante ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	9
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	9
Bene N° 10 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	9
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11	
Titolarità.....	10
PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11	
Confini	11
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	11
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	11
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	11
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	11
Bene N° 7 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	12
Bene N° 8 - Ristorante ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	12
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	12
Bene N° 10 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	12
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	13
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	13
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	14

Bene N° 6 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	14
Bene N° 7 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	15
Bene N° 8 - Ristorante ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	15
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	16
Bene N° 10 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	16
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	18
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	19
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	19
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	20
Bene N° 7 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	21
Bene N° 8 - Ristorante ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	21
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	22
Bene N° 10 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	23
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	23
Dati Catastali.....	24
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	24
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	25
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	26
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	26
Bene N° 7 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	27
Bene N° 8 - Ristorante ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	27
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	28
Bene N° 10 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	28
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	29
Stato conservativo.....	29
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	29
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	29
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	29
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	29
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	29
Bene N° 7 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030.....	29

Bene N° 8 - Ristorante ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	30
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	30
Bene N° 10 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	30
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	30
Parti Comuni.....	30
PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	31
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	31
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	31
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	32
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	32
Bene N° 7 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	32
Bene N° 8 - Ristorante ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	32
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	32
Bene N° 10 - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	33
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	33
Stato di occupazione.....	33
PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11	
Provenienze Ventennali.....	34
PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	35
Formalità pregiudizievoli.....	37
PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11	
Normativa urbanistica.....	38
PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11	
Regolarità edilizia.....	39
PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	
Stima / Formazione lotti.....	40
Riserve e particolarità da segnalare	45
Riepilogo bando d'asta	47
Lotto Unico	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2026 del R.G.E.....	50
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.410,40	50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 23/02/2026, il sottoscritto Geom. Stratta Paolo, con studio in Via P. Cossavella, 3 - 10012 - Bollengo (TO), email geo.stratta@iol.it, PEC paolo.stratta@geopec.it, Tel. 347 75 65 366, Fax 0125 57 236, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
- **Bene N° 8** - Ristorante ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
- **Bene N° 10** - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

L'intero compendio di cui trattasi è costituito da un ristorante-bar al piano terra dell'edificio principale, con annesse u.i. ad uso deposito e rimessa poste ai piani superiori (1° e 2°) e nel corpo di fabbrica antistante, con corte recintata e adiacente terreno agricolo contiguo. L'immobile è di antica edificazione, con i locali destinati all'attività che sono stati completamente ristrutturati fra il 2004 ed il 2007, mentre le u.i. residue hanno finiture ancora riferibili all'epoca di realizzazione.

L'immobile è posto direttamente sulla viabilità principale nei pressi dell'impianto sportivo comunale, ai margini del concentrico, zona dotata di ampi spazi a parcheggio.

Il comune di Maglione è un piccolo comune di circa 400 abitanti, non interessato da fenomeni turistici, in cui i servizi si limitano all'essenziale e le linee di trasporto pubbliche non forniscono collegamenti ai centri maggiori. I beni vengo numerati seguendo l'ordine di attribuzione dei subalterni catastali.

Il bene n.1 è un locale sottotetto a nudo tetto posto al piano 2°, adiacente al vano scale. Si presenta privo di finiture e denota segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Risultano sulla pavimentazione macerie costituite da tegole rotte, presumibilmente derivanti da ripassatura sul manto di copertura.

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.2 è un locale sottotetto a nudo tetto posto al piano 1°, un tempo fienile, nella parte est dell'edificio principale. Si presenta privo di finiture e denota segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Si segnalano la presenza di lastre di fibrocemento (probabilmente eternit) accatastate sulla pavimentazione ed altresì una crepa piuttosto estesa fra la canna fumaria ed il muro in mattoni pieni sulla parete che affaccia direttamente sulla via Cigliano. Si segnala la necessità di provvedere ad una verifica strutturale con urgenza.

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.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.3 è una tettoia a nudo tetto nella parte ovest del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione è recente, realizzata con copertura in tegole curve di laterizio su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni a vista. La realizzazione di questa u.i. non risulta mai stata autorizzata e pertanto dovrà essere oggetto di regolarizzazione edilizia.

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.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.4 è un garage nella parte ovest del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione ante'67, realizzata con copertura in tegole curve di laterizio su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni a vista, tamponamenti in muratura intonacata. L'accesso è a raso dalla corte sub.16 attraverso portone in metallo e vetri a 2 battenti.

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.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.5 è un deposito nella parte centrale del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione ante'67 con una parte ampliata successivamente nel 1978, realizzata con copertura parte in tegole curve di laterizio e parte in fibrocemento (eternit) su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni, tamponamenti in muratura intonacata. L'accesso è a raso dalla corte sub.16 attraverso n.4 portoni in metallo e vetri a 2 battenti.

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.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.6 è un deposito nella parte est del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione ante'67, realizzata con copertura in lastre di fibrocemento (eternit) su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni a vista, tamponamenti in muratura intonacata. L'accesso è a raso dalla corte sub.16 attraverso portone in metallo e vetri a 2 battenti.

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.

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.7 è una tettoia nella parte est del corpo di fabbrica antistante a quello principale, di forma ad "L", in parte costituita dal muro di recinzione. Realizzata con copertura in tegole curve di laterizio su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri e tamponamenti in mattoni intonacati e tinteggiati. L'accesso è a raso dalla corte sub.16, senza serramenti.

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.

BENE N° 8 - RISTORANTE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.8 è il locale commerciale adibito a ristorante-bar, che occupa l'intero piano terra dell'edificio principale, con annessa cantina al piano interrato. La costruzione risale agli inizi del 1900, caratterizzata da ampi saloni con volte in mattoni a vista, completamente ristrutturato fra gli anni 2004 e 2007. Una porzione realizzata in epoca recente in ampliamento verso la corte, è caratterizzata dalla copertura rivestita in legno lasciata a vista. Le condizioni generali sono buone, anche se i locali risentono dall'essere da anni in disuso. Nello specifico si compone di n.3 sale ristoranti, una ampia sala bar, cucina attrezzata, dispensa, spogliatoio, blocco servizi per avventori e bagno per il personale, vano tecnico e cantina nell'interrato accessibile dal vano scale. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

La posizione è direttamente sulla viabilità, nei pressi degli impianti sportivi, zona dotata di ampio spazio di parcheggio. Si segnala la mancanza di servizi e attività commerciali nel contesto più immediato.

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.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.9 è una u.i. di antica edificazione, posta al 1° piano dell'edificio principale, in adiacenza e con accesso dal vano scale. E' composta da n.3 locali deposito, oltre balcone e terrazzo. In generale le finiture risultano datate e si riscontrano parti ammalorate per infiltrazioni provenienti dalla copertura, presumibilmente risolte con la ripassatura tetto.

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.

BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.10 è nel complesso una tettoia con n.3 box per cani, a nudo tetto, con struttura in mattoni pieni a vista e copertura in legno e manto in coppi. Non risultano impianti e finiture.

La costruzione è avvenuta nel 1980. E' collocato lungo il confine sud-ovest del mappale n.831, come meglio evidenziato nella pratica edilizia che ne autorizzava la realizzazione, allegata alla perizia.

L'immobile non è mai stato accatastato e non è presente nella mappa catastale, probabilmente sfuggito agli accertamenti perché coperto dalla vegetazione spontanea.

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.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.11 è un appezzamento agricolo senza possibilità edificatorie, attualmente a prato e catastalmente vigneto, contigua alla corte dell'u.i. commerciale e relativi accessori, da cui è separata da recinzione.

La giacitura è pianeggiante ed i confini risultano delimitati da rete metallica. L'accesso può avvenire sia dalla strada vicinale metà compresa che dalla corte comune ai soli beni oggetto di procedura (esclusiva del lotto) tramite cancelli.

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

PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

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

TITOLARITÀ

PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata risulta di stato civile libero, come da certificato anagrafico allegato.

CONFINI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Risultano coerenti, partendo da nord e procedendo in senso orario: la strada vicinale metà compresa, il vuoto sul sub.14 (privo di orizzontamento al piano 2°), la corte sub.16 a due lati.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Risultano coerenti, partendo da nord e procedendo in senso orario: la strada vicinale metà compresa, la Via Cigliano, la corte sub.16 e le u.i. 15 (al P1°) e sub.7 (al P.2°).

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Risultano coerenti, partendo da nord e procedendo in senso orario: la corte sub.16, il sub.10, altra proprietà e ancora la corte sub.16.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Risultano coerenti, partendo da nord e procedendo in senso orario: la corte sub.16, il sub.11, altra proprietà ed il sub.9.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Risultano coerenti, partendo da nord e procedendo in senso orario: la corte sub.16, il sub.12, altra proprietà ed il sub.10.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Risultano coerenti, partendo da nord e procedendo in senso orario: la corte sub.16, il sub.13, altra proprietà ed il sub.11.

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Risultano coerenti, partendo da nord e procedendo in senso orario: la corte sub.16, la Via Cigliano, altra proprietà ed il sub.12.

BENE N° 8 - RISTORANTE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Risultano coerenti, partendo da nord e procedendo in senso orario: la strada vicinale metà compresa, la Via Cigliano, la corte sub.16 a 2 lati.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Risultano coerenti, partendo da nord e procedendo in senso orario: la strada vicinale metà compresa, il sub.8 e la corte sub.16 a due lati.

BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Risultano coerenti, partendo da nord e procedendo in senso orario: il mappale n.664 oggetto di procedura, la corte sub.16, altra proprietà e ancora la particella n.664.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Risultano coerenti, partendo da nord e procedendo in senso orario: la strada vicinale metà compresa, il mappale n.831 che ospita gli altri beni oggetto di procedura, i mappali n.941 e 317 di altra ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RIPOSTIGLIO	94,00 mq	105,00 mq	1	94,00 mq	2,65 m	2
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state prelevate dalle planimetrie castali agli atti, che trovano corrispondenza con lo stato dei luoghi, controllate altresì con rilievo in loco dallo scrivente. La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
EX FIENILE	101,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	5,85 m	1
balcone	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				127,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state prelevate dalle planimetrie castali agli atti, che trovano corrispondenza con lo stato dei luoghi, controllate altresì con rilievo in loco dallo scrivente. La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TETTOIA	25,00 mq	26,65 mq	1	26,65 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				26,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state rilevate in loco dallo scrivente. La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	13,40 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state ricavate dalla planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
DEPOSITO	71,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	4,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state ricavate dalla planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

Risultano 2 piccoli sottotetti accessibili da scala a pioli, riportati nella planimetria e conteggiati in visura, che risultano di consistenza e valore trascurabile e che pertanto non vengono considerati.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
DEPOSITO	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	4,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	21,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state ricavate dalla planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TETTOIA	39,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state ricavate dalla planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

BENE N° 8 - RISTORANTE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BAR-RISTORANTE-CUCINA-SERVIZI	241,00 mq	307,00 mq	1	307,00 mq	2,80 m	T
DISPENSA E CT	21,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	2,80 m	T
CANTINA	47,00 mq	66,00 mq	0,20	13,20 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				325,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				325,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state ricavate dalla planimetria catastale integrate con rilievo in loco dallo scrivente. La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
3 DEPOSITI	74,50 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,70 m	1
terrazzo e balconi	44,00 mq	44,00 mq	0,25	11,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state rilevate in loco dallo scrivente. La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TETTOIA	25,00 mq	26,65 mq	1	26,65 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				26,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state rilevate in loco dallo scrivente. La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1205,00 mq	1205,00 mq	1	1205,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1205,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1205,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state prelevate dalla visura catastale che è il parametro normalmente utilizzato per la valutazione di questa tipologia di bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1999 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 7 Categoria C2 Cl.u, Cons. 94 Rendita € 116,51 Piano 2
Dal 10/10/2003 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 7 Categoria C2 Cl.u, Cons. 94 Rendita € 116,51 Piano 2
Dal 27/05/2009 al 11/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 7 Categoria C2 Cl.U, Cons. 94 Superficie catastale 100 mq Rendita € 116,51 Piano 2

I titolari catastali non coincidono con quelli reali, poiché il bene non essendo stato indicato nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di 49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità), non risulta volturato.

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep. 52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1999 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 8 Categoria C7 Cl.u, Cons. 100 Rendita € 92,96 Piano 1
Dal 10/10/2003 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 8 Categoria C7 Cl.u, Cons. 100 Rendita € 92,96 Piano 1
Dal 27/05/2009 al 11/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 8 Categoria C7 Cl.U, Cons. 100 Superficie catastale 122 mq Rendita € 92,96 Piano 1

I titolari catastali non coincidono con quelli reali, poiché il bene non essendo stato indicato nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di 49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità), non risulta volturato.

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep. 52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1999 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 9 Categoria C7 Cl.u, Cons. 27 Rendita € 25,10 Piano T
Dal 10/10/2003 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 9 Categoria C7 Cl.u, Cons. 27

		Rendita € 25,10 Piano T
Dal 27/05/2009 al 11/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 9 Categoria C7 Cl.U, Cons. 27 Superficie catastale 29 mq Rendita € 25,10 Piano T

I titolari catastali non coincidono con quelli reali, poiché il bene non essendo stato indicato nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di 49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità), non risulta volturato.

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep. 52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1999 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Rendita € 43,38 Piano T
Dal 10/10/2003 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Rendita € 43,38 Piano T
Dal 27/05/2009 al 11/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 43,38 Piano T

I titolari catastali non coincidono con quelli reali, poiché il bene non essendo stato indicato nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di 49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità), non risulta volturato.

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep. 52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1999 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 11 Categoria C2 Cl.U, Cons. 71 Rendita € 88,00 Piano T-1
Dal 10/10/2003 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 11 Categoria C2 Cl.U, Cons. 71 Rendita € 88,00 Piano T-1
Dal 27/05/2009 al 11/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 11 Categoria C2 Cl.U, Cons. 71 Superficie catastale 92 mq Rendita € 88,00 Piano T-1

I titolari catastali non coincidono con quelli reali, poiché il bene non essendo stato indicato nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di 49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità), non risulta volturato.

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep. 52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1999 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 12 Categoria C2 Cl.U, Cons. 19 Rendita € 23,55 Piano T
Dal 10/10/2003 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 12 Categoria C2 Cl.U, Cons. 19 Rendita € 23,55 Piano T
Dal 27/05/2009 al 11/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 12 Categoria C2 Cl.U, Cons. 19 Superficie catastale 21 mq Rendita € 23,55 Piano T

I titolari catastali non coincidono con quelli reali, poiché il bene non essendo stato indicato nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di

49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità), non risulta volturato.

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep. 52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1999 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 13 Categoria C7 Cl.U, Cons. 39 Rendita € 36,26 Piano T
Dal 10/10/2003 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 13 Categoria C7 Cl.U, Cons. 39 Rendita € 36,26 Piano T
Dal 27/05/2009 al 11/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 13 Categoria C7 Cl.U, Cons. 39 Superficie catastale 44 mq Rendita € 36,26 Piano T

I titolari catastali non coincidono con quelli reali, poiché il bene non essendo stato indicato nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di 49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità), non risulta volturato.

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep. 52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

BENE N° 8 - RISTORANTE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1999 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 6 Categoria C1 Cl.1, Cons. 170 Rendita € 1.606,70 Piano T
Dal 03/11/1999 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 196,00 Piano S1-T-1

Dal 10/10/2003 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 6 Categoria C1 Cl.1 Rendita € 1.606,70 Piano T
Dal 10/10/2003 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 196,00 Piano S1-T-1
Dal 13/11/2007 al 28/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 14 Categoria D1 Rendita € 4.446,00 Piano S1-T
Dal 28/10/2008 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 14 Categoria D8 Rendita € 4.446,00 Piano S1-T
Dal 28/10/2008 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 14 Categoria D8, Cons. 3 Rendita € 4.446,00 Piano S1-T
Dal 27/05/2009 al 11/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 14 Categoria D8 Rendita € 4.446,00 Piano S1-T

I titolari catastali non coincidono con quelli reali, poiché il bene non essendo stato indicato nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di 49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità), non risulta volturato.

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep. 52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1999 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 196,00 Piano S1-T-1
Dal 10/10/2003 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 196,00

		Piano S1-T-1
Dal 13/11/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 15 Categoria C2 Cl.U, Cons. 80 Rendita € 99,16 Piano 1
Dal 27/05/2009 al 11/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 831, Sub. 15 Categoria C2 Cl.U, Cons. 80 Superficie catastale 118 mq Rendita € 99,16 Piano 1

I titolari catastali non coincidono con quelli reali, poiché il bene non essendo stato indicato nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di 49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità), non risulta volturato.

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep. 52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

La costruzione non essendo mai stata censita, non ha mai avuto nessun identificativo. Sorge catastalmente su parte della corte comune Fg.16 n.831 sub.16, b.c.n.c. a tutte le u.i. del n.831 e che sono oggetto di questa procedura in capo all'esecutata.

I titolari catastali pertanto non coincidono con quelli reali, poiché il bene non essendo stato indicato nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di 49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità), non risulta volturato.

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep. 52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2003 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 664 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 1205 Reddito dominicale € 16,18 Reddito agrario € 11,20
Dal 27/05/2009 al 11/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 664 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 1205 Reddito dominicale € 16,18

Reddito agrario € 11,20

I titolari catastali non coincidono con quelli reali, poiché il bene non essendo stato indicato nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di 49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità), non risulta volturato.

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep. 52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	831	7		C2	U	94	100 mq	116,51 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	831	8		C7	U	100	122 mq	92,96 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	831	9		C7	U	27	29 mq	25,1 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale riporta presumibilmente una situazione precedente. Per regolarizzare occorre presentazione di Tipo Mappale per aggiornare la mappa catastale, poiché la costruzione ha sagoma più corta di circa 90 cm., e variazione al catasto fabbricati. Il costo onnicomprensivo si stima in 1000 euro.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	831	10		C6	2	14	15 mq	43,38 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	831	11		C2	U	71	92 mq	88 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	831	12		C2	U	19	21 mq	23,55 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali.

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	831	13		C7	U	39	44 mq	36,26 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali.

BENE N° 8 - RISTORANTE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	831	14		D8				4446 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze catastali. Risultano le stesse incongruenze presenti nella 2^a variante in corso d'opera al P.d.C. n.04/2004, che consistono in una inesatta rappresentazione della disposizione interna.

Per regolarizzare la situazione si rende necessaria presentazione di variazione catastale il costo onnicomprensivo si stima in 800 euro.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
16	831	15			C2	U	80	118 mq	99,16 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali.

BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene non è mai stato accatastato, si rende quindi necessario l'inserimento in cartografia tramite Tipo Mappale con procedura Pregeo e l'inserimento negli archivi del catasto fabbricati con attribuzione di rendita ed intestatari mediante Docfa.

Il costo onnicomprensivo si stima in 1000 euro.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	664				Vigneto		1205	16,18 €	11,2 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze catastali poiché in loco non risulta vigneto ma prato. Per regolarizzare occorre presentare Mod.26 all'Agenzia delle entrate, senza costi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione, si riscontrano segni di vecchie infiltrazione dalla copertura, presumibilmente risolte visto il buono stato del manto di copertura. Non risulta la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione, si riscontrano segni di vecchie infiltrazione dalla copertura che tuttavia appaiono risolte, mentre risulta un consolidamento recente sull'orizzontamento verso il P.T. Si segnalano la presenza di lastre di fibrocemento (probabilmente eternit) accatastate sulla pavimentazione ed altresì una crepa piuttosto estesa fra la canna fumaria ed il muro in mattoni pieni, nella parete che affaccia direttamente sulla via Cigliano. Si segnala la necessità di provvedere ad una verifica strutturale con urgenza.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene si trova in buone condizioni di manutenzione vista l'epoca di costruzione più recente rispetto a quelle adiacenti. La pavimentazione in battuto di cemento risulta ammalorata e invasa dalla vegetazione

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione. Non si segnala comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione. Non si segnala comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo. Si segnala la necessità di intervento di ripassatura alla copertura, in cui diversi coppi risultano "scivolati".

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione. Non si segnala comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione. Non si segnala comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.

BENE N° 8 - RISTORANTE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene si trova in discrete buone condizioni di manutenzione, per quanto da anni inutilizzato. Si riscontrano segni di umidità di risalita ma non si segnala comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione, si riscontrano segni di vecchie infiltrazione dalla copertura che tuttavia appaiono risolte, i serramenti sono vetusti e non recuperabili. Il balcone ed il terrazzo e le rispettive ringhiere di protezione necessitano di interventi di manutenzione straordinaria poiché deteriorati.

BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene si trova da anni stato di abbandono, invaso dalla vegetazione. Non si rileva comunque la necessità di interventi urgenti.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene si trova in normali condizioni.

PARTI COMUNI

PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

Nella vendita sono compresi diritti ed oneri inerenti le ragioni di comproprietà pro-quota sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili, di cui i beni oggetto di procedura fanno parte e quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine. In particolare si evidenzia il bene comune non censibile Fg.16 n.831 sub.16, corte comune a tutte le u.i. sulla particella n.831 che, essendo rappresentate solamente dai beni facenti parte di questa procedura come lotto unico, rendono di fatto la corte esclusiva.

Risultano ancora negli archivi del catasto fabbricati i b.c.n.c. sub.1-2-3-4, che tuttavia non sono più esistenti dalla variazione catastale del 2007 e non riportati nell'elaborato planimetrico agli atti. Per la soppressione si dovrà presentare istanza in bollo all'agenzia del territorio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

L'U.I.U. oggetto di pignoramento non risulta gravata da servitù. Per la verifica degli usi civici è stato consultato il registro telematico della Regione Piemonte "Sistema Piemonte", la cui verifica ha dato esito negativo.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

L'U.I.U. oggetto di pignoramento non risulta gravata da servitù. Per la verifica degli usi civici è stato consultato il registro telematico della Regione Piemonte "Sistema Piemonte", la cui verifica ha dato esito negativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.1 è così caratterizzato.

Nell'edificio principale di antica edificazione, sottotetto a nudo tetto posto al piano 2°, adiacente al vano scale, con copertura in tegole curve di laterizio su travatura in legno. Si presenta privo di finiture e denota segni di vecchie infiltrazioni presumibilmente risolte, vista le buone condizioni del manto di copertura. Risultano sulla pavimentazione macerie costituite da tegole rotte, presumibilmente derivanti da intervento di ripassatura.

La struttura è in muratura portante mista di pietrame e laterizio, con paramenti esterni intonacati e tinteggiati, localmente ammalorati.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.2 è così caratterizzato.

Nell'edificio principale di antica edificazione, sottotetto a nudo tetto posto al piano 1° avente altezza minima rilevata pari a mt. 5.35 e massima pari a mt.6.40, con tetto in tegole curve di laterizio su travatura in legno. Si presenta privo di finiture e denota segni di vecchie infiltrazioni provenienti dalla copertura presumibilmente risolte, vista le buone condizioni del manto di copertura.

La struttura è in pilastri ed archi entrambi in mattoni a vista verso la corte, mentre gli altri fronti si presentano con paramenti esterni con intonaci e tinteggiature localmente ammalorate.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.3 è così caratterizzato.

Manto di copertura in tegole curve di laterizio (portoghesi) su travatura in legname, struttura costituita da pilastri in mattoni a vista e dal muro perimetrale in comune con l'adiacente sub.10. La pavimentazione è in battuto di cemento ormai invasa dalla vegetazione spontanea.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.4 è così caratterizzato.

Manto di copertura in tegole curve di laterizio (coppi) su travatura in legname, struttura costituita da pilastri in mattoni, soffitto intonacato (il soprastante sottotetto è parte del sub.11 bene n.5). La pavimentazione è in battuto di cemento e l'accesso avviene a raso dalla corte da portone a 2 battenti in metallo e vetri. Finiture

limitate all'essenziale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.5 è così caratterizzato.

Copertura parte in tegole curve di laterizio e parte in fibrocemento (eternit) su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni, tamponamenti in muratura intonacata. L'accesso è a raso dalla corte sub.16 attraverso n.4 portoni in metallo e vetri a 2 battenti.

La pavimentazione è in battuto di cemento e le finiture limitate all'essenziale.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.6 è così caratterizzato.

Manto di copertura in lastre di fibrocemento (eternit) su travatura in legname, struttura costituita da pilastri in mattoni, tamponamenti in laterizio intonacata. La pavimentazione è in battuto di cemento e l'accesso avviene a raso dalla corte da portone a 2 battenti in metallo e vetri. Finiture limitate all'essenziale.

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.7 è così caratterizzato.

Manto di copertura in tegole curve di laterizio, coppi, su travatura in legname, struttura costituita da pilastri in mattoni e tamponamenti pure in laterizio intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è in battuto di cemento e l'accesso avviene a raso dalla corte sub.16 senza serramenti.

BENE N° 8 - RISTORANTE UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.8 è così caratterizzato.

Nel piano terra dell'edificio principale, l'u.i. è costituita da una porzione di antica edificazione (si presume 1900) realizzata con muratura mista di pietrame e laterizi, volte in mattoni a vista oppure intonacate e tinteggiate, e una parte più recente in ampliamento verso il cortile, realizzata con struttura in c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati, copertura internamente rivestita in legno lasciata vista. Il bene è stato completamente interessato da interventi di ristrutturazione fra il 2004 ed il 2007.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con diffusione a mezzo di convettori ad aria, nei saloni, e termosifoni. I pavimenti sono in ceramica, i serramenti in pvc muniti di vetrocamera, gli impianti sottotraccia presumibilmente a norma essendo il locale in possesso di agibilità.

Al piano interrato è presente la cantina, caratterizzata dalle volte in mattoni a vista.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.9 è così caratterizzato.

Nell'edificio principale di antica edificazione, n.3 locali deposito realizzati con mureture miste di pietrame e laterizi, serramenti in legno e vetro singolo muniti di persiane, soffitti del tipo a volta intonacate e tinteggiate, paramenti interni rivestiti con carta da parati, terrazzo scoperto con guaina a vista ammalorata e ringhiera in

muratura parzialmente mancante.

BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.10 è così caratterizzato.

Manto di copertura in tegole curve di laterizio (coppi) su travatura in legname, struttura in mattoni pieni a vista senza finiture

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Il bene n.11 è così caratterizzato.

Appezzamento a prato, di giacitura pianeggiante, delimitato da rete metallica e accessibile da cancello sulla strada vicinale metà compresa e dal limitrofo cortile comune ai soli beni che precedono oggetto di questa procedura Fg.16 n.831 sub.16.

STATO DI OCCUPAZIONE

PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/2003 al 27/05/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Pierluigi CIGNETTI di Ivrea	10/10/2003	177891	24837
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	16/10/2003	8579	6470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2009 al 18/11/2020	**** Omissis ****	Ivrea	16/10/2003	6470.1/2003	
		Atto di assegnazione a socio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Pierluigi CIGNETTI	27/05/2009	205422	34097

Dal 18/11/2020 al 09/02/2026	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	05/06/2009	4215	3074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	09/06/2009	3074.1/2009	
		Accettazione espressa eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Aldo PRESBITERO	10/09/2026	52691	30051
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	24/09/2025	7426	6104
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che i beni di questa procedura non sono stati riportati nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di 49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità).

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep. 52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MAGLIONE (TO) - VIA CIGLIANO N.22, 10030

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/2003 al 27/05/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Pierluigi CIGNETTI	21/10/2003	178083	24872

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	28/10/2003	8870	6686
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	28/10/2003	6686.1/2003	
Dal 27/05/2009 al 18/11/2020	**** Omissis ****	Assegnazione a socio per scioglimento società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Pierluigi CIGNETTI	27/05/2009	205422	34097
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	05/06/2009	4215	3074
Dal 18/11/2020 al 09/02/2026	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	09/06/2009	3074.1/2009	
		Accettazione espressa eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Aldo PRESBITERO	10/09/2025	52691	30051
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	24/09/2025	7426	6104
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che il bene non è stato riportato nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di 49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità).

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep.

52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 10/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo

Iscritto a Ivrea il 04/02/2008

Reg. gen. 925 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 460.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 230.000,00

Percentuale interessi: 6,60 %

Rogante: Not. Pierluigi CIGNETTI

Data: 28/01/2008

N° repertorio: 202730

N° raccolta: 32195

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 29/10/2014

Reg. gen. 6758 - Reg. part. 582

Quota: 49/100

Importo: € 70.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 40.010,40

Percentuale interessi: 18,50 %

Rogante: Tribunale Ivrea

Data: 16/05/2014

N° repertorio: 1915

N° raccolta: 2014

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 09/02/2026

Reg. gen. 1095 - Reg. part. 925

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso la Conservatoria si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste:

- Ipoteca giudiziale: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria;
- Ipoteca volontaria: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria;
- Pignoramento: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria.

Si dovranno inoltre aggiungere gli eventuali onorari, nel caso l'aggiudicatario non sia in grado di provvedere direttamente alle cancellazioni

NORMATIVA URBANISTICA

PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

Tutti gli edifici oggetto di procedura ricadono in "AREE DI IMPIANTO RECENTE CON ESCLUSIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AGRICOLE" di cui all'art.2.28 delle N.T.A.

L'appezzamento Fg.31 n.664 ricade in "AREE AGRICOLE" di cui all'art.2.35 delle N.T.A.

Si veda l'allegato C.D.U.

REGOLARITÀ EDILIZIA

PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

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

I beni oggetto di questa perizia sono interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n.16/78 del 10/02/1979 per "recinzione di terreno e ampliamento garage".
- Concessione di Costruzione n.17/80 del 07/07/1980 per "costruzione box per cani e ristrutturazione locale".
- D.I.A. prot.1285 del 13/06/2003 per "opere interne di adeguamento igienico sanitario".
- P.d.C. n.04/2004 del 10/06/2004 per "ristrutturazione edilizia ed adeguamento igienico sanitario di fabbricato destinato ad attività alberghiera".
- D.I.A. prot.2309 del 05/09/2005 per "variante al P.d.C. n.04/2004".
- D.I.A. prot.2243 del 19/09/2007 per "variante al P.d.C. n.04/2004 e D.I.A. prot.2309 del 05/09/2005"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Domanda di agibilità per il sub.14 presentata in data 06/11/2007 al prot.2634. L'a.p.e. risulta scaduto in data 15/04/2024.

Si precisa che la domanda per agibilità sopra citata, si riferisce solamente all'u.i. destinata a ristorante/bar fg.16 n.831 sub.14 sita al piano terra e interrato dell'edificio principale, che è stata oggetto degli interventi di ristrutturazione di cui al P.d.C. 04/2004 e successive varianti in corso d'opera.

Su di ulteriori u.i., le previsioni progettuali del p.d.c. 04/2004 non sono state realizzate (ad eccezione del balcone del P.1° e del consolidamento dell'orizzontamento fra piano T e 1° che sono stati eseguiti) e i titoli abilitativi oggi risultano scaduti.

Lo stato dei luoghi corrisponde generalmente alle risultanze degli elaborati grafici a corredo delle pratiche edilizie, ove presenti, oppure alle planimetrie catastali agli atti in mancanza di titoli abilitativi per costruzioni ante '67.

Fanno eccezione:

- Nel sub.14 (ristorante) risultano alcune difformità nella disposizione interna di tramezzi ed aperture rispetto all'ultima variante D.I.A. prot.2243 del 19/09/2007 (mente i locali erano correttamente rappresentati nei disegni a corredo della DIA prot.2309 del 06.09.05). Si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria.

- La costruzione dei box per cani (non accatastati) prevista dalla C.E. 17/80 risulta difforme da come autorizzata: in particolare la lunghezza complessiva risulta pari a mt. 7.30 in luogo dei previsti mt. 8.00 ed internamente risulta per ogni box una tramezzatura non prevista. Si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria.

- la tettoia distinta a catasto con il sub.9, non risulta contemplata in nessuna pratica edilizia visionata durante l'accesso agli atti (mentre a catasto nella planimetria del 1999 è riportata come probabilmente si trovava in una situazione precedente e comunque anch'essa non autorizzata). Poiché le adiacenti u.i. sub.10 e sub.11 (in parte) sono riportate nella tavola di progetto di cui alla Autorizz. Edilizia 16-78 e la tettoia sub.9 non è rappresentata come esistente, ne deriva che la stessa non può definirsi di antica edificazione e che la sua costruzione non è autorizzata.

Attualmente risulta aperta su 2 lati con pilastri di sostegno in mattoni a vista. Le dimensioni risultano pari a mt. 5.30 di lunghezza per una profondità di mt.5.10, con copertura ad una falda di altezza massima pari a mt.2.80 e minima pari a mt.1.90. Si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria con abbinata pratica strutturale.

Per regolarizzare le difformità sopra evidenziate, si stima un costo onnicomprensivo di euro 10.000 (sanzioni, diritti segreteria, spese tecniche per pratiche edilizie e strutturali).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

L'intero compendio di cui trattasi è costituito da un ristorante-bar al piano terra dell'edificio principale, con annesse u.i. ad uso deposito e rimessa poste ai piani superiori (1° e 2°) e nel corpo di fabbrica antistante, con corte recintata e adiacente terreno agricolo contiguo. L'immobile è di antica edificazione, con i locali destinati all'attività che sono stati completamente ristrutturati fra il 2004 ed il 2007, mentre le u.i. residue hanno finiture ancora riferibili all'epoca di realizzazione. L'immobile è posto direttamente sulla viabilità principale nei pressi dell'impianto sportivo comunale, ai margini del concentrico, zona dotata di ampi spazi a parcheggio. Il comune di Maglione è un piccolo comune di circa 400 abitanti, non interessato da fenomeni turistici, in cui i servizi si limitano all'essenziale e le linee di trasporto pubbliche non forniscono collegamenti ai centri maggiori. I beni vengo numerati seguendo l'ordine di attribuzione dei subalterni catastali. Il bene n.1 è un locale sottotetto a nudo tetto posto al piano 2°, adiacente al vano scale. Si presenta privo di finiture e denota segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Risultano sulla pavimentazione macerie costituite da tegole rotte, presumibilmente derivanti da ripassatura sul manto di copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.820,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili in base ad indagine locale ed alle quotazioni OMI che più si avvicinano alla tipologia del bene.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione, si ritiene congruo un valore di Euro 30 per mq. di superficie commerciale.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.2 è un locale sottotetto a nudo tetto posto al piano 1°, un tempo fienile, nella parte est dell'edificio principale. Si presenta privo di finiture e denota segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Si segnalano la presenza di lastre di fibrocemento (probabilmente eternit) accatastate sulla pavimentazione ed altresì una crepa piuttosto estesa fra la canna fumaria ed il muro in mattoni pieni sulla parete che affaccia direttamente sulla via Cigliano. Si segnala la necessità di provvedere ad una verifica strutturale con urgenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 8, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 6.387,50

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili in base ad indagine locale ed alle quotazioni OMI che più si avvicinano alla tipologia del bene.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione, si ritiene congruo un valore di Euro 50 per mq. di superficie commerciale.

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.3 è una tettoia a nudo tetto nella parte ovest del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione è recente, realizzata con copertura in tegole curve di laterizio su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni a vista. La realizzazione di questa u.i. non risulta mai stata autorizzata e pertanto dovrà essere oggetto di regolarizzazione edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 9, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 1.865,50

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili in base ad indagine locale ed alle quotazioni OMI che più si avvicinano alla tipologia del bene.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione, la recente epoca di costruzione, si ritiene congruo un valore di Euro 70 per mq. di superficie commerciale. Le spese di regolarizzazione edilizia e catastale verranno detratte successivamente.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.4 è un garage nella parte ovest del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione ante'67, realizzata con copertura in tegole curve di laterizio su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni a vista, tamponamenti in muratura intonacata. L'accesso è a raso dalla corte sub.16 attraverso portone in metallo e vetri a 2 battenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.280,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili in base ad indagine locale ed alle quotazioni OMI che più si avvicinano alla tipologia del bene.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione, l'epoca di costruzione, si ritiene congruo un valore di Euro 80 per mq. di superficie commerciale.

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.5 è un deposito nella parte centrale del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione ante'67 con una parte ampliata successivamente nel 1978, realizzata con copertura parte in tegole curve di laterizio e parte in fibrocemento (eternit) su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni, tamponamenti in muratura intonacata. L'accesso è a raso dalla corte sub.16 attraverso n.4 portoni in metallo e vetri a 2 battenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 11, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.750,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili in base ad indagine locale ed alle quotazioni OMI che più si avvicinano alla tipologia del bene.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione, la presenza di lastre di fibrocemento, si ritiene congruo un valore di Euro 50 per mq. di superficie commerciale.

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.6 è un deposito nella parte est del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione ante'67, realizzata con copertura in lastre di fibrocemento (eternit) su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni a vista, tamponamenti in muratura intonacata. L'accesso è a raso dalla corte sub.16 attraverso portone in metallo e vetri a 2 battenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 12, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.050,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili in base ad indagine locale ed alle quotazioni OMI che più si avvicinano alla tipologia del bene.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione, l'epoca di costruzione, la presenza di lastre di eternit, si ritiene congruo un valore di Euro 50 per mq. di superficie commerciale.

- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.7 è una tettoia nella parte est del corpo di fabbrica antistante a quello principale, di forma ad "L", in parte costituita dal muro di recinzione. Realizzata con copertura in tegole curve di laterizio su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri e tamponamenti in mattoni intonacati e tinteggiati. L'accesso è a raso dalla corte sub.16, senza serramenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 13, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 1.320,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili in base ad indagine locale ed alle quotazioni OMI che più si avvicinano alla tipologia del bene.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione, l'epoca di costruzione, la presenza di lastre di eternit, si ritiene congruo un valore di Euro 30 per mq. di superficie commerciale.

- **Bene N° 8** - Ristorante ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.8 è il locale commerciale adibito a ristorante-bar, che occupa l'intero piano terra dell'edificio principale, con annessa cantina al piano interrato. La costruzione risale agli inizi del 1900, caratterizzata da ampi saloni con volte in mattoni a vista, completamente ristrutturato fra gli anni 2004 e 2007. Una porzione realizzata in epoca recente in ampliamento verso la corte, è caratterizzata dalla copertura rivestita in legno lasciata a vista. Le condizioni generali sono buone, anche se i locali risentono dall'essere da anni in disuso. Nello specifico si compone di n.3 sale ristoranti, una ampia sala bar, cucina attrezzata, dispensa, spogliatoio, blocco servizi per avventori e bagno per il personale, vano tecnico e cantina nell'interrato accessibile dal vano scale. L'impianto di riscaldamento è autonomo. La posizione è direttamente sulla viabilità, nei pressi degli impianti sportivi, zona dotata di ampio spazio di

parcheggio. Si segnala la mancanza di servizi e attività commerciali nel contesto più immediato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 14, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 162.800,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili in base ad indagine locale ed alle quotazioni OMI che più si avvicinano alla tipologia del bene.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione, l'epoca di costruzione, si ritiene congruo un valore di Euro 500 per mq. di superficie commerciale.

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.9 è una u.i. di antica edificazione, posta al 1° piano dell'edificio principale, in adiacenza e con accesso dal vano scale. E' composta da n.3 locali deposito, oltre balcone e terrazzo. In generale le finiture risultano datate e si riscontrano parti ammalorate per infiltrazioni provenienti dalla copertura, presumibilmente risolte con la ripassatura tetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 15, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 8.240,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili in base ad indagine locale ed alle quotazioni OMI che più si avvicinano alla tipologia del bene.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione, si ritiene congruo un valore di Euro 80 per mq. di superficie commerciale.

- **Bene N° 10** - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.10 è nel complesso una tettoia con n.3 box per cani, a nudo tetto, con struttura in mattoni pieni a vista e copertura in legno e manto in coppi. Non risultano impianti e finiture. La costruzione è avvenuta nel 1980. E' collocato lungo il confine sud-ovest del mappale n.831, come meglio evidenziato nella pratica edilizia che ne autorizzava la realizzazione, allegata alla perizia. L'immobile non è mai stato accatastato e non è presente nella mappa catastale, probabilmente sfuggito agli accertamenti perché coperto dalla vegetazione spontanea.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 831, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 533,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili in base ad indagine locale ed alle quotazioni OMI che più si avvicinano alla tipologia del bene.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione con vegetazione spontanea che ha invaso la costruzione, si ritiene congruo un valore di 20 €/mq.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.11 è un appezzamento agricolo senza possibilità edificatorie, attualmente a prato e catastalmente vigneto, contigua alla corte dell'u.i. commerciale e relativi accessori, da cui è separata da recinzione. La giacitura è pianeggiante ed i confini risultano delimitati da rete metallica. L'accesso può avvenire sia dalla strada vicinale metà compresa che dalla corte comune ai soli beni oggetto di

procedura (esclusiva del lotto) tramite cancelli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 664, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 2.410,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici nominali catastali prelevate dalla visura, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili, in base ad indagine locale ed alle tabelle V.A.M. della Regione Piemonte per la regione agraria di riferimento (la n.8 per Maglione).

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione, si ritiene congruo un valore di Euro 2 per mq. di superficie catastale nominale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	94,00 mq	30,00 €/mq	€ 2.820,00	100,00%	€ 2.820,00
Bene N° 2 - Deposito Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	127,75 mq	50,00 €/mq	€ 6.387,50	100,00%	€ 6.387,50
Bene N° 3 - Tettoia Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	26,65 mq	70,00 €/mq	€ 1.865,50	100,00%	€ 1.865,50
Bene N° 4 - Garage Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	16,00 mq	80,00 €/mq	€ 1.280,00	100,00%	€ 1.280,00
Bene N° 5 - Deposito Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	75,00 mq	50,00 €/mq	€ 3.750,00	100,00%	€ 3.750,00
Bene N° 6 - Deposito Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	21,00 mq	50,00 €/mq	€ 1.050,00	100,00%	€ 1.050,00
Bene N° 7 - Tettoia Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	44,00 mq	30,00 €/mq	€ 1.320,00	100,00%	€ 1.320,00
Bene N° 8 - Ristorante Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	325,60 mq	500,00 €/mq	€ 162.800,00	100,00%	€ 162.800,00
Bene N° 9 - Deposito Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	103,00 mq	80,00 €/mq	€ 8.240,00	100,00%	€ 8.240,00
Bene N° 10 - Tettoia Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	26,65 mq	20,00 €/mq	€ 533,00	100,00%	€ 533,00
Bene N° 11 - Terreno Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030	1205,00 mq	2,00 €/mq	€ 2.410,00	100,00%	€ 2.410,00
Valore di stima:					€ 192.456,00

Valore di stima: € 192.456,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia	10.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2.800,00	€

Valore finale di stima: € 160.410,40

Il valore è stimato in base a metodo comparativo sintetico, applicando cioè i prezzi pagati nella compravendita di immobili simili ricavati da locale indagine di mercato, oltre che ai valori attribuiti dalla banca dati dell'O.M.I., alle superfici commerciali desunte dagli elaborati grafici agli atti controllate con rilievo. Considerando che il cortile, comune ai soli beni oggetto di procedura, è di fatto esclusivo del Lotto.

Il tutto deprezzato nella misura del 10% per assenza di garanzia da vizi, dedotte le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che i beni di questa procedura non sono stati riportati nella denuncia di successione, devoluta per legge, della madre dell'esecutata **** Omissis **** piena proprietaria per la quota di 49/100 alla data del decesso (U.R. di Torino 2 in data 11/02/2022, n.4754 vol.88888, trascritta ad Ivrea il 16/02/2022 al n.1057 di formalità).

Risulta tuttavia atto notarile di accettazione espressa di eredità, rog. Aldo Presbitero, del 10/09/2025 rep. 52691/30051, trascritto ad Ivrea il 24/09/2025 al n.6104, a favore dell'esecutata e contro la madre **** Omissis ****, per 49/100 della piena proprietà. Rapporto parentela primo grado in linea retta.

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.

Bollengo, li 10/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Stratta Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Concessione edilizia - Pratiche edilizie con stralci di elaborati grafici
- ✓ Altri allegati - Certificato di stato libero eseguita
- ✓ Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Raccomandata invio perizia all'esecutata

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

L'intero compendio di cui trattasi è costituito da un ristorante-bar al piano terra dell'edificio principale, con annesse u.i. ad uso deposito e rimessa poste ai piani superiori (1° e 2°) e nel corpo di fabbrica antistante, con corte recintata e adiacente terreno agricolo contiguo. L'immobile è di antica edificazione, con i locali destinati all'attività che sono stati completamente ristrutturati fra il 2004 ed il 2007, mentre le u.i. residue hanno finiture ancora riferibili all'epoca di realizzazione. L'immobile è posto direttamente sulla viabilità principale nei pressi dell'impianto sportivo comunale, ai margini del concentrico, zona dotata di ampi spazi a parcheggio. Il comune di Maglione è un piccolo comune di circa 400 abitanti, non interessato da fenomeni turistici, in cui i servizi si limitano all'essenziale e le linee di trasporto pubbliche non forniscono collegamenti ai centri maggiori. I beni vengo numerati seguendo l'ordine di attribuzione dei subalterni catastali. Il bene n.1 è un locale sottotetto a nudo tetto posto al piano 2°, adiacente al vano scale. Si presenta privo di finiture e denota segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Risultano sulla pavimentazione macerie costituite da tegole rotte, presumibilmente derivanti da ripassatura sul manto di copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 7, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Tutti gli edifici oggetto di procedura ricadono in "AREE DI IMPIANTO RECENTE CON ESCLUSIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AGRICOLE" di cui all'art.2.28 delle N.T.A. L'appezzamento Fg.31 n.664 ricade in "AREE AGRICOLE" di cui all'art.2.35 delle N.T.A. Si veda l'allegato C.D.U.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.2 è un locale sottotetto a nudo tetto posto al piano 1°, un tempo fienile, nella parte est dell'edificio principale. Si presenta privo di finiture e denota segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Si segnalano la presenza di lastre di fibrocemento (probabilmente eternit) accatastate sulla pavimentazione ed altresì una crepa piuttosto estesa fra la canna fumaria ed il muro in mattoni pieni sulla parete che affaccia direttamente sulla via Cigliano. Si segnala la necessità di provvedere ad una verifica strutturale con urgenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 8, Categoria C7

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

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.3 è una tettoia a nudo tetto nella parte ovest del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione è recente, realizzata con copertura in tegole curve di laterizio su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni a vista. La realizzazione di questa u.i. non risulta mai stata autorizzata e pertanto dovrà essere oggetto di regolarizzazione edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 9, Categoria C7

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

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.4 è un garage nella parte ovest del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione ante'67, realizzata con copertura in tegole curve di laterizio su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni a vista, tamponamenti in muratura intonacata. L'accesso è a raso dalla corte sub.16 attraverso portone in metallo e vetri a 2 battenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 10, Categoria C6

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

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
Il bene n.5 è un deposito nella parte centrale del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione ante'67 con una parte ampliata successivamente nel 1978, realizzata con copertura parte in tegole curve di laterizio e parte in fibrocemento (eternit) su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni, tamponamenti in muratura intonacata. L'accesso è a raso dalla corte sub.16 attraverso n.4 portoni in metallo e vetri a 2 battenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 11, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
Il bene n.6 è un deposito nella parte est del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione ante'67, realizzata con copertura in lastre di fibrocemento (eternit) su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni a vista, tamponamenti in muratura intonacata. L'accesso è a raso dalla corte sub.16 attraverso portone in metallo e vetri a 2 battenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 12, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
Il bene n.7 è una tettoia nella parte est del corpo di fabbrica antistante a quello principale, di forma ad "L", in parte costituita dal muro di recinzione. Realizzata con copertura in tegole curve di laterizio su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri e tamponamenti in mattoni intonacati e tinteggiati. L'accesso è a raso dalla corte sub.16, senza serramenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 13, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8** - Ristorante ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
Il bene n.8 è il locale commerciale adibito a ristorante-bar, che occupa l'intero piano terra dell'edificio principale, con annessa cantina al piano interrato. La costruzione risale agli inizi del 1900, caratterizzata da ampi saloni con volte in mattoni a vista, completamente ristrutturato fra gli anni 2004 e 2007. Una porzione realizzata in epoca recente in ampliamento verso la corte, è caratterizzata dalla copertura rivestita in legno lasciata a vista. Le condizioni generali sono buone, anche se i locali risentono dall'essere da anni in disuso. Nello specifico si compone di n.3 sale ristoranti, una ampia sala bar, cucina attrezzata, dispensa, spogliatoio, blocco servizi per avventori e bagno per il personale, vano tecnico e cantina nell'interrato accessibile dal vano scale. L'impianto di riscaldamento è autonomo. La posizione è direttamente sulla viabilità, nei pressi degli impianti sportivi, zona dotata di ampio spazio di parcheggio. Si segnala la mancanza di servizi e attività commerciali nel contesto più immediato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 14, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
Il bene n.9 è una u.i. di antica edificazione, posta al 1° piano dell'edificio principale, in adiacenza e con accesso dal vano scale. E' composta da n.3 locali deposito, oltre balcone e terrazzo. In generale le finiture risultano datate e si riscontrano parti ammalorate per infiltrazioni provenienti dalla copertura, presumibilmente risolte con la ripassatura tetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 15, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 10** - Tettoia ubicata a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030
Il bene n.10 è nel complesso una tettoia con n.3 box per cani, a nudo tetto, con struttura in mattoni pieni a vista e copertura in legno e manto in coppi. Non risultano impianti e finiture. La costruzione è avvenuta nel 1980. E' collocato lungo il confine sud-ovest del mappale n.831, come meglio evidenziato nella pratica edilizia che ne autorizzava la realizzazione, allegata alla perizia. L'immobile non è mai stato accatastato e non è presente nella mappa catastale, probabilmente sfuggito agli accertamenti perché

coperto dalla vegetazione spontanea.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 831, Qualità ENTE URBANO

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

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030

Il bene n.11 è un appezzamento agricolo senza possibilità edificatorie, attualmente a prato e catastalmente vigneto, contigua alla corte dell'u.i. commerciale e relativi accessori, da cui è separata da recinzione. La giacitura è pianeggiante ed i confini risultano delimitati da rete metallica. L'accesso può avvenire sia dalla strada vicinale metà compresa che dalla corte comune ai soli beni oggetto di procedura (esclusiva del lotto) tramite cancelli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 664, Qualità Vigneto

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

Prezzo base d'asta: € 160.410,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.410,40

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	94,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione, si riscontrano segni di vecchie infiltrazione dalla copertura, presumibilmente risolte visto il buono stato del manto di copertura. Non risulta la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.		
Descrizione:	L'intero compendio di cui trattasi è costituito da un ristorante-bar al piano terra dell'edificio principale, con annesse u.i. ad uso deposito e rimessa poste ai piani superiori (1° e 2°) e nel corpo di fabbrica antistante, con corte recintata e adiacente terreno agricolo contiguo. L'immobile è di antica edificazione, con i locali destinati all'attività che sono stati completamente ristrutturati fra il 2004 ed il 2007, mentre le u.i. residue hanno finiture ancora riferibili all'epoca di realizzazione. L'immobile è posto direttamente sulla viabilità principale nei pressi dell'impianto sportivo comunale, ai margini del concentrico, zona dotata di ampi spazi a parcheggio. Il comune di Maglione è un piccolo comune di circa 400 abitanti, non interessato da fenomeni turistici, in cui i servizi si limitano all'essenziale e le linee di trasporto pubbliche non forniscono collegamenti ai centri maggiori. I beni vengo numerati seguendo l'ordine di attribuzione dei subalterni catastali. Il bene n.1 è un locale sottotetto a nudo tetto posto al piano 2°, adiacente al vano scale. Si presenta privo di finiture e denota segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Risultano sulla pavimentazione macerie costituite da tegole rotte, presumibilmente derivanti da ripassatura sul manto di copertura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 8, Categoria C7	Superficie	127,75 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione, si riscontrano segni di vecchie infiltrazione dalla copertura che tuttavia appaiono risolte, mentre risulta un consolidamento recente sull'orizzontamento verso il P.T. Si segnalano la presenza di lastre di fibrocemento (probabilmente eternit) accatastate sulla pavimentazione ed altresì una crepa piuttosto estesa fra la canna fumaria ed il muro in mattoni pieni, nella parete che affaccia direttamente sulla via Cigliano. Si segnala la necessità di provvedere ad una verifica strutturale con urgenza.		
Descrizione:	Il bene n.2 è un locale sottotetto a nudo tetto posto al piano 1°, un tempo fienile, nella parte est dell'edificio principale. Si presenta privo di finiture e denota segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Si segnalano la presenza di lastre di fibrocemento (probabilmente eternit) accatastate sulla pavimentazione ed altresì una crepa piuttosto estesa fra la canna fumaria ed il muro in mattoni pieni sulla parete che		

	affaccia direttamente sulla via Cigliano. Si segnala la necessità di provvedere ad una verifica strutturale con urgenza.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 3 - Tettoia			
Ubicazione:	Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 9, Categoria C7	Superficie	26,65 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buone condizioni di manutenzione vista l'epoca di costruzione più recente rispetto a quelle adiacenti. La pavimentazione in battuto di cemento risulta ammalorata e invasa dalla vegetazione		
Descrizione:	Il bene n.3 è una tettoia a nudo tetto nella parte ovest del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione è recente, realizzata con copertura in tegole curve di laterizio su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni a vista. La realizzazione di questa u.i. non risulta mai stata autorizzata e pertanto dovrà essere oggetto di regolarizzazione edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione. Non si segnala comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.		
Descrizione:	Il bene n.4 è un garage nella parte ovest del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione ante'67, realizzata con copertura in tegole curve di laterizio su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni a vista, tamponamenti in muratura intonacata. L'accesso è a raso dalla corte sub.16 attraverso portone in metallo e vetri a 2 battenti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 11, Categoria C2	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione. Non si segnala comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo. Si segnala la necessità di intervento di ripassatura alla copertura, in cui diversi coppi risultano "scivolati".		

Descrizione:	Il bene n.5 è un deposito nella parte centrale del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione ante'67 con una parte ampliata successivamente nel 1978, realizzata con copertura parte in tegole curve di laterizio e parte in fibrocemento (eternit) su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni, tamponamenti in muratura intonacata. L'accesso è a raso dalla corte sub.16 attraverso n.4 portoni in metallo e vetri a 2 battenti.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 6 - Deposito			
Ubicazione:	Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 12, Categoria C2	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione. Non si segnala comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.		
Descrizione:	Il bene n.6 è un deposito nella parte est del corpo di fabbrica antistante a quello principale. L'edificazione ante'67, realizzata con copertura in lastre di fibrocemento (eternit) su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri in mattoni a vista, tamponamenti in muratura intonacata. L'accesso è a raso dalla corte sub.16 attraverso portone in metallo e vetri a 2 battenti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 7 - Tettoia			
Ubicazione:	Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 13, Categoria C7	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione. Non si segnala comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.		
Descrizione:	Il bene n.7 è una tettoia nella parte est del corpo di fabbrica antistante a quello principale, di forma ad "L", in parte costituita dal muro di recinzione. Realizzata con copertura in tegole curve di laterizio su travatura in legname e struttura portante costituita da pilastri e tamponamenti in mattoni intonacati e tinteggiati. L'accesso è a raso dalla corte sub.16, senza serramenti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 8 - Ristorante			
Ubicazione:	Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 14, Categoria D8	Superficie	325,60 mq

Stato conservativo:	Il bene si trova in discrete buone condizioni di manutenzione, per quanto da anni inutilizzato. Si riscontrano segni di umidità di risalita ma non si segnala comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.
Descrizione:	Il bene n.8 è il locale commerciale adibito a ristorante-bar, che occupa l'intero piano terra dell'edificio principale, con annessa cantina al piano interrato. La costruzione risale agli inizi del 1900, caratterizzata da ampi saloni con volte in mattoni a vista, completamente ristrutturato fra gli anni 2004 e 2007. Una porzione realizzata in epoca recente in ampliamento verso la corte, è caratterizzata dalla copertura rivestita in legno lasciata a vista. Le condizioni generali sono buone, anche se i locali risentono dall'essere da anni in disuso. Nello specifico si compone di n.3 sale ristoranti, una ampia sala bar, cucina attrezzata, dispensa, spogliatoio, blocco servizi per avventori e bagno per il personale, vano tecnico e cantina nell'interrato accessibile dal vano scale. L'impianto di riscaldamento è autonomo. La posizione è direttamente sulla viabilità, nei pressi degli impianti sportivi, zona dotata di ampio spazio di parcheggio. Si segnala la mancanza di servizi e attività commerciali nel contesto più immediato.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 9 - Deposito			
Ubicazione:	Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 831, Sub. 15, Categoria C2	Superficie	103,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in normali condizioni di manutenzione, si riscontrano segni di vecchie infiltrazioni dalla copertura che tuttavia appaiono risolte, i serramenti sono vetusti e non recuperabili. Il balcone ed il terrazzo e le rispettive ringhiere di protezione necessitano di interventi di manutenzione straordinaria poiché deteriorati.		
Descrizione:	Il bene n.9 è una u.i. di antica edificazione, posta al 1° piano dell'edificio principale, in adiacenza e con accesso dal vano scale. E' composta da n.3 locali deposito, oltre balcone e terrazzo. In generale le finiture risultano datate e si riscontrano parti ammalorate per infiltrazioni provenienti dalla copertura, presumibilmente risolte con la ripassatura tetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 10 - Tettoia			
Ubicazione:	Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 831, Qualità ENTE URBANO	Superficie	26,65 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova da anni stato di abbandono, invaso dalla vegetazione. Non si rileva comunque la necessità di interventi urgenti.		
Descrizione:	Il bene n.10 è nel complesso una tettoia con n.3 box per cani, a nudo tetto, con struttura in mattoni pieni a vista e copertura in legno e manto in coppi. Non risultano impianti e finiture. La costruzione è avvenuta nel 1980. E' collocato lungo il confine sud-ovest del mappale n.831, come meglio evidenziato nella pratica edilizia che ne autorizzava la realizzazione, allegata alla perizia. L'immobile non è mai stato accatastato e non è presente nella mappa catastale, probabilmente sfuggito agli accertamenti perché coperto dalla vegetazione spontanea.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Maglione (TO) - Via Cigliano n.22, 10030		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 664, Qualità Vigneto	Superficie	1205,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in normali condizioni.		
Descrizione:	Il bene n.11 è un appezzamento agricolo senza possibilità edificatorie, attualmente a prato e catastalmente vigneto, contigua alla corte dell'u.i. commerciale e relativi accessori, da cui è separata da recinzione. La giacitura è pianeggiante ed i confini risultano delimitati da rete metallica. L'accesso può avvenire sia dalla strada vicinale metà compresa che dalla corte comune ai soli beni oggetto di procedura (esclusiva del lotto) tramite cancelli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

PARAGRAFO COMUNE AI BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 04/02/2008
Reg. gen. 925 - Reg. part. 154
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 230.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Rogante: Not. Pierluigi CIGNETTI
Data: 28/01/2008
N° repertorio: 202730
N° raccolta: 32195
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ivrea il 29/10/2014
Reg. gen. 6758 - Reg. part. 582
Quota: 49/100
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 40.010,40
Percentuale interessi: 18,50 %
Rogante: Tribunale Ivrea
Data: 16/05/2014
N° repertorio: 1915
N° raccolta: 2014

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 09/02/2026
Reg. gen. 1095 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente