

## TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Brunello Silvia Maria, nell'Esecuzione Immobiliare  
**155/2024** del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sommario .....</b>                                         | <b>2</b>  |
| <b>Quadro riassuntivo della relazione peritale.....</b>       | <b>7</b>  |
| <b>Incarico.....</b>                                          | <b>14</b> |
| <b>Premessa.....</b>                                          | <b>14</b> |
| <b>Lotto 1 .....</b>                                          | <b>15</b> |
| Descrizione .....                                             | 15        |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                  | 15        |
| Titolarità .....                                              | 16        |
| Confini.....                                                  | 16        |
| Bene N° 1-2-3 - Fabbricato civile ed annesse pertinenze ..... | 16        |
| Bene N° 4 - Fabbricato civile .....                           | 16        |
| Bene N° 5 - Terreno (FU) .....                                | 16        |
| Bene N° 6 - Terreno (1971) .....                              | 16        |
| Bene N° 7 - Terreno (1228) .....                              | 16        |
| Bene N° 8 - Terreno (1229) .....                              | 16        |
| Consistenza.....                                              | 17        |
| Bene N° 1-2-3 - Fabbricato civile ed annesse pertinenze ..... | 17        |
| Bene N° 4 - Fabbricato civile .....                           | 17        |
| Bene N° 5 - Terreno (387) .....                               | 17        |
| Bene N° 6 - Terreno (1971) .....                              | 17        |
| Bene N° 7 - Terreno (1228) .....                              | 18        |
| Bene N° 8 - Terreno (1229) .....                              | 18        |
| Cronistoria Dati Catastali .....                              | 19        |
| Bene N° 1-2-3 - Fabbricato civile e relative pertinenze.....  | 19        |
| Bene N° 4 - Fabbricato civile.....                            | 20        |
| Bene N° 5 - Terreno (387) .....                               | 20        |
| Bene N° 6 - Terreno (1971).....                               | 21        |
| Bene N° 7 - Terreno (1228).....                               | 22        |
| Bene N° 8 - Terreno (1229).....                               | 22        |
| Dati Catastali.....                                           | 23        |
| Bene N° 1-2-3 - Fabbricato civile e relative pertinenze.....  | 23        |
| Bene N° 4 - Fabbricato civile .....                           | 23        |
| Bene N° 5 - Terreno .....                                     | 23        |
| Bene N° 6 - Terreno .....                                     | 23        |
| Bene N° 7 - Terreno .....                                     | 23        |
| Bene N° 8 - Terreno .....                                     | 24        |
| Precisazioni .....                                            | 24        |
| Patti.....                                                    | 24        |
| Stato conservativo .....                                      | 24        |
| Parti Comuni .....                                            | 24        |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                      | 25        |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                  | 25        |
| Bene N° 1-2-3 - Fabbricato civile e relative pertinenze.....  | 25        |
| Bene N° 4 - Fabbricato civile .....                           | 26        |
| Bene N° 5 - terreno .....                                     | 26        |
| Bene N° 6 - Terreno .....                                     | 26        |
| Bene N° 7 - Terreno .....                                     | 27        |
| Bene N° 8 - terreno .....                                     | 27        |
| Stato di occupazione.....                                     | 27        |
| Provenienze Ventennali.....                                   | 27        |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile e relative pertinenze.....      | 27        |
| Bene N° 4 - Fabbricato .....                                  | 28        |
| Bene N° 5 - fabbricato rurale/terreno.....                    | 28        |
| Bene N° 6 - terreno .....                                     | 28        |
| Bene N° 7 - terreno .....                                     | 28        |

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| Bene N° 8 - terreno .....                                  | 28        |
| Formalità pregiudizievoli .....                            | 29        |
| Normativa urbanistica .....                                | 30        |
| Regolarità edilizia .....                                  | 30        |
| Beni N° 1-2-3 Fabbricato civile ed annesse pertinenze..... | 30        |
| Bene N° 4 - Fabbricato civile .....                        | 31        |
| Bene N° 5 - fabbricato rurale/terreno.....                 | 32        |
| Bene N° 6 - terreno .....                                  | 32        |
| Bene N° 7 - terreno .....                                  | 32        |
| Bene N° 8 - terreno .....                                  | 32        |
| Vincoli od oneri condominiali .....                        | 32        |
| <b>Lotto 2 .....</b>                                       | <b>33</b> |
| Descrizione .....                                          | 33        |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....               | 33        |
| Titolarità .....                                           | 33        |
| Confini.....                                               | 33        |
| Consistenza .....                                          | 33        |
| Cronistoria Dati Catastali .....                           | 34        |
| Dati Catastali .....                                       | 34        |
| Precisazioni .....                                         | 34        |
| Patti.....                                                 | 34        |
| Stato conservativo .....                                   | 34        |
| Parti Comuni .....                                         | 34        |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                  | 35        |
| Provenienze Ventennali.....                                | 35        |
| Formalità pregiudizievoli .....                            | 36        |
| Normativa urbanistica .....                                | 37        |
| Regolarità edilizia .....                                  | 37        |
| <b>Lotto 3 .....</b>                                       | <b>38</b> |
| Descrizione .....                                          | 38        |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....               | 38        |
| Titolarità .....                                           | 38        |
| Confini.....                                               | 38        |
| Consistenza .....                                          | 38        |
| Cronistoria Dati Catastali .....                           | 39        |
| Dati Catastali .....                                       | 39        |
| Precisazioni .....                                         | 39        |
| Patti.....                                                 | 39        |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                  | 40        |
| Provenienze Ventennali.....                                | 40        |
| Formalità pregiudizievoli .....                            | 41        |
| Normativa urbanistica .....                                | 42        |
| Regolarità edilizia .....                                  | 42        |
| <b>Lotto 4 .....</b>                                       | <b>43</b> |
| Descrizione .....                                          | 43        |
| Bene N° 11 - Fabbricato rurale.....                        | 43        |
| Bene N° 12 - Fabbricato civile.....                        | 43        |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....               | 43        |
| Titolarità .....                                           | 43        |
| Confini.....                                               | 44        |
| Bene N° 11 - Fabbricato rurale (366) .....                 | 44        |
| Bene N° 12 - Fabbricato civile (441).....                  | 44        |
| Consistenza .....                                          | 45        |
| Bene N° 11 - Fabbricato rurale.....                        | 45        |
| Bene N° 12 - Fabbricato civile.....                        | 45        |
| Cronistoria Dati Catastali .....                           | 46        |

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Bene N° 11 - Fabbricato RURALE   deposito ..... | 46        |
| Bene N° 12 - Fabbricato CIVILE .....            | 46        |
| Dati Catastali .....                            | 47        |
| Bene N° 11 - Fabbricato RURALE   deposito ..... | 47        |
| Bene N° 12 - Fabbricato civile.....             | 47        |
| Precisazioni .....                              | 47        |
| Patti.....                                      | 47        |
| Stato conservativo .....                        | 47        |
| Parti Comuni .....                              | 47        |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....        | 48        |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....     | 48        |
| Bene N° 11 - Fabbricato RURALE.....             | 48        |
| Bene N° 12 - Fabbricato civile.....             | 48        |
| Provenienze Ventennali.....                     | 49        |
| Bene N° 11 - Fabbricato rurale.....             | 49        |
| Bene N° 12 - Fabbricato civile.....             | 50        |
| Formalità pregiudizievoli .....                 | 51        |
| Normativa urbanistica .....                     | 52        |
| Regolarità edilizia.....                        | 52        |
| Beni N° 11-12 Fabbricati.....                   | 52        |
| Vincoli od oneri condominiali .....             | 52        |
| <b>Lotto 5 .....</b>                            | <b>53</b> |
| Descrizione .....                               | 53        |
| Bene N° 13 - Negozio .....                      | 53        |
| Bene N° 14 - Alloggio.....                      | 53        |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....    | 53        |
| Titolarità .....                                | 53        |
| Confini.....                                    | 54        |
| Consistenza.....                                | 54        |
| Bene N° 13 - NEGOZIO .....                      | 54        |
| Bene N° 14 - alloggio .....                     | 54        |
| Cronistoria Dati Catastali .....                | 55        |
| Bene N° 13 - negozio.....                       | 55        |
| Bene N° 14 - alloggio .....                     | 55        |
| Dati Catastali .....                            | 56        |
| Bene N° 13 - negozio.....                       | 56        |
| Bene N° 14 - alloggio .....                     | 56        |
| Precisazioni .....                              | 56        |
| Patti.....                                      | 56        |
| Stato conservativo .....                        | 56        |
| Parti Comuni .....                              | 56        |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....        | 57        |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....     | 57        |
| Bene N° 13.....                                 | 57        |
| Bene N° 14.....                                 | 57        |
| Provenienze Ventennali.....                     | 58        |
| Formalità pregiudizievoli .....                 | 59        |
| Normativa urbanistica .....                     | 60        |
| Regolarità edilizia.....                        | 60        |
| Vincoli od oneri condominiali .....             | 61        |
| <b>Lotto 6 .....</b>                            | <b>62</b> |
| Descrizione .....                               | 62        |
| Bene N° 15 - Negozio .....                      | 62        |
| Bene N° 16 - alloggio .....                     | 62        |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....    | 62        |
| Titolarità .....                                | 62        |
| Confini.....                                    | 62        |

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Consistenza.....                            | 63        |
| Bene N° 15 - NEGOZIO.....                   | 63        |
| Bene N° 16 - alloggio.....                  | 63        |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 64        |
| Bene N° 15 - negozio.....                   | 64        |
| Bene N° 16 - alloggio.....                  | 64        |
| Dati Catastali.....                         | 65        |
| Bene N° 15 - negozio.....                   | 65        |
| Bene N° 16 - alloggio.....                  | 65        |
| Precisazioni.....                           | 65        |
| Patti.....                                  | 65        |
| Stato conservativo.....                     | 65        |
| Parti Comuni.....                           | 65        |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 66        |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 66        |
| Bene N° 15 - negozio.....                   | 66        |
| Bene N° 16 - alloggio.....                  | 66        |
| Provenienze Ventennali.....                 | 67        |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 68        |
| Normativa urbanistica.....                  | 69        |
| Regolarità edilizia.....                    | 69        |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 69        |
| <b>Lotto 7.....</b>                         | <b>70</b> |
| Descrizione.....                            | 70        |
| Bene N° 17 - Fabbricato civile.....         | 70        |
| Bene N° 18 - Magazzino.....                 | 70        |
| Bene N° 19 - Fabbricato civile.....         | 70        |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 70        |
| Titolarità.....                             | 70        |
| Bene N° 17 - fabbricato civile.....         | 70        |
| Bene N° 18 - Magazzino.....                 | 71        |
| Bene N° 19 - fabbricato civile.....         | 71        |
| Confini.....                                | 71        |
| Consistenza.....                            | 71        |
| Bene N° 17 - fabbricato civile.....         | 71        |
| Bene N° 18 - magazzino.....                 | 71        |
| Bene N° 19 - fabbricato civile.....         | 71        |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 72        |
| Bene N° 17 - fabbricato civile.....         | 72        |
| Bene N° 18 - magazzino.....                 | 72        |
| Bene N° 19 - fabbricato civile.....         | 73        |
| Dati Catastali.....                         | 73        |
| Bene N° 17 - fabbricato civile.....         | 73        |
| Bene N° 18 - magazzino.....                 | 73        |
| Bene N° 19 - fabbricato civile.....         | 73        |
| Precisazioni.....                           | 74        |
| Patti.....                                  | 74        |
| Stato conservativo.....                     | 74        |
| Parti Comuni.....                           | 74        |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 74        |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 74        |
| Bene N° 17 - fabbricato civile.....         | 74        |
| Bene N° 18 - magazzino.....                 | 75        |
| Bene N° 19 - fabbricato civile.....         | 75        |
| Provenienze Ventennali.....                 | 75        |
| Bene N° 17 - fabbricato civile.....         | 75        |
| Bene N° 18 - magazzino.....                 | 76        |

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bene N° 19 - fabbricato civile.....                                 | 76        |
| Formalità pregiudizievoli.....                                      | 77        |
| Normativa urbanistica.....                                          | 78        |
| Regolarità edilizia.....                                            | 78        |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                  | 78        |
| <b>Lotto 8.....</b>                                                 | <b>79</b> |
| Descrizione.....                                                    | 79        |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                         | 79        |
| Titolarità.....                                                     | 79        |
| Confini.....                                                        | 79        |
| Bene N° 20 - Terreno.....                                           | 79        |
| Bene N° 21 - Terreno.....                                           | 79        |
| Consistenza.....                                                    | 80        |
| Bene N° 20 - Terreno.....                                           | 80        |
| Bene N° 21 - Terreno.....                                           | 80        |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                     | 80        |
| Bene N° 20 - Terreno.....                                           | 80        |
| Bene N° 21 - Terreno.....                                           | 80        |
| Dati Catastali.....                                                 | 81        |
| Bene N° 20 - Terreno.....                                           | 81        |
| Bene N° 20 - Terreno.....                                           | 81        |
| Precisazioni.....                                                   | 81        |
| Patti.....                                                          | 81        |
| Stato conservativo.....                                             | 81        |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                            | 81        |
| Provenienze Ventennali.....                                         | 82        |
| Formalità pregiudizievoli.....                                      | 83        |
| normativa urbanistica.....                                          | 84        |
| Regolarità edilizia.....                                            | 84        |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                  | 84        |
| <b>Stima / Formazione lotti.....</b>                                | <b>85</b> |
| Lotto 1.....                                                        | 86        |
| Lotto 2.....                                                        | 88        |
| Lotto 3.....                                                        | 89        |
| Lotto 4.....                                                        | 90        |
| Lotto 5.....                                                        | 91        |
| Lotto 6.....                                                        | 92        |
| Lotto 7.....                                                        | 93        |
| Lotto 8.....                                                        | 94        |
| <b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</b> | <b>96</b> |

## QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

|                                                                                                                    |                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trascrizione atto pignoramento:                                                                                    | nota 27/08/2024<br>Reg. gen. 36755 - Reg. part. 27840                                                                 |
| <b>QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI</b>                                                  |                                                                                                                       |
| <b>LOTTO 1:</b>                                                                                                    |                                                                                                                       |
| <b>BENE 1</b>   abitazione                                                                                         | Vallo Torinese (TO) - via Roma, 26                                                                                    |
| <b>BENE 2</b>   fabbricato agricolo                                                                                |                                                                                                                       |
| <b>BENE 3</b>   tettoia                                                                                            |                                                                                                                       |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati)                                                                             | Fg. 2, Part.386<br>Categoria A3, Cl.1, Cons.9,5<br>Superficie catastale 218 mq. Rendita € 367,98, Piano T-1           |
| <b>BENE 4</b>   fabbricato agricolo                                                                                | Vallo Torinese (TO) - via Roma, 26                                                                                    |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati)                                                                             | Fg. 3, Part.503, Sub. 1-2<br>Categoria A5, Cl.U, Cons. 7<br>Superficie catastale 133mq , Rendita € 75,92 Piano S1-T-1 |
| <b>BENE 5</b>   terreno                                                                                            | Vallo Torinese (TO) - via Roma                                                                                        |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati)                                                                             | Fg. 2, Part.387<br>Categoria FU,<br>Superficie catastale 290mq , Rendita -                                            |
| <b>BENE 6</b>   terreno                                                                                            | Vallo Torinese (TO) - via Roma                                                                                        |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati)                                                                             | Fg. 2, Part.1971<br>Qualità seminativo arborato, Cl 2<br>Superficie catastale 327mq , RD €. 1,10 - RA €. 1,18         |
| <b>BENE 7</b>   terreno                                                                                            | Vallo Torinese (TO) - via Roma                                                                                        |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati)                                                                             | Fg. 2, Part.1228<br>Qualità seminativo arborato, Cl 2<br>Superficie catastale 55mq , RD €. 0,18 - RA €. 0,20          |
| <b>BENE 8</b>   terreno                                                                                            | Vallo Torinese (TO) - via Roma                                                                                        |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati)                                                                             | Fg. 2, Part.1229<br>Qualità seminativo arborato, Cl 2<br>Superficie catastale 75mq , RD €. 0,25 - RA €. 0,27          |
| <b>VALORE DI STIMA</b>                                                                                             | 279.307,35 €                                                                                                          |
| <b>VALORE A BASE D' ASTA</b>                                                                                       | 223.445,88 €                                                                                                          |
| <b>SINTESI ACCERTAMENTI</b>                                                                                        |                                                                                                                       |
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: <b>corrisponde</b>                                                 |                                                                                                                       |
| Comproprietari non eseguiti: <b>non sussistono comproprietari non eseguiti</b>                                     |                                                                                                                       |
| Documentazione ex art. 567 cpc: <b>conforme</b>                                                                    |                                                                                                                       |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: <b>sussiste</b>                                                     |                                                                                                                       |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: <b>non sussistono</b>                                               |                                                                                                                       |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <b>le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita</b> |                                                                                                                       |
| Stato di occupazione: <b>occupato</b>                                                                              |                                                                                                                       |

NOTE DEL CTU

Sussiste porzione di terreno non pignorato identificato al F. 2 n. 1968 ricompreso nell'area recintata di pertinenza dei beni di cui al presente lotto 1

Si precisa che:

- Rimane onere dell'aggiudicatario del lotto la realizzazione di idonea delimitazione della sola proprietà trasferita a suo favore.

| QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI                                                         |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LOTTO 2:</b>                                                                                                    |                                                                                                      |
| <b>BENE 9</b>   terreno                                                                                            | Vallo Torinese (TO) - via Torino                                                                     |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati)                                                                             | Fg. 2, Part.749<br>Qualità bosco ceduo, Cl 3<br>Superficie catastale 775mq , RD €. 0,36 - RA €. 0,12 |
| VALORE DI STIMA                                                                                                    | 317,91 €                                                                                             |
| <b>VALORE A BASE D' ASTA</b>                                                                                       | <b>286,11 €</b>                                                                                      |
| <b>SINTESI ACCERTAMENTI</b>                                                                                        |                                                                                                      |
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: <b>corrisponde</b>                                                 |                                                                                                      |
| Comproprietari non eseguiti: <b>non sussistono comproprietari non eseguiti</b>                                     |                                                                                                      |
| Documentazione ex art. 567 cpc: <b>conforme</b>                                                                    |                                                                                                      |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: <b>sussiste</b>                                                     |                                                                                                      |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: <b>non sussistono</b>                                               |                                                                                                      |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <b>le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita</b> |                                                                                                      |
| Stato di occupazione: <b>libero</b>                                                                                |                                                                                                      |
| QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI                                                         |                                                                                                      |
| <b>LOTTO 3:</b>                                                                                                    |                                                                                                      |
| <b>BENE 10</b>   terreno                                                                                           | Vallo Torinese (TO) - via Varisella                                                                  |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati)                                                                             | Fg. 2, Part.1212<br>Qualità prato, Cl 1<br>Superficie catastale 116mq , RD €. 0,66 - RA €. 0,42      |
| VALORE DI STIMA                                                                                                    | € 3.828,00                                                                                           |
| <b>VALORE A BASE D' ASTA</b>                                                                                       | <b>3.445,20 €</b>                                                                                    |
| <b>SINTESI ACCERTAMENTI</b>                                                                                        |                                                                                                      |
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: <b>corrisponde</b>                                                 |                                                                                                      |
| Comproprietari non eseguiti: <b>non sussistono comproprietari non eseguiti</b>                                     |                                                                                                      |
| Documentazione ex art. 567 cpc: <b>conforme</b>                                                                    |                                                                                                      |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: <b>sussiste</b>                                                     |                                                                                                      |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: <b>non sussistono</b>                                               |                                                                                                      |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <b>le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita</b> |                                                                                                      |
| Stato di occupazione: <b>liberi</b>                                                                                |                                                                                                      |

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI  
**LOTTO 4:**

|                                        |                                                                                                              |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BENE 11</b>   fabbricato a rustico  | Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa                                                                    |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati) | Fg. 3, Part.366<br>Categoria C2, Cl.1, Cons. 89mq<br>Superficie catastale 104mq , Rendita € 110,32 Piano T-1 |
| <b>BENE 12</b>   fabbricato a rustico  | Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa                                                                    |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati) | Fg. 3, Part.441<br>Categoria A4, Cl.2, Cons. 4<br>Superficie catastale -mq , Rendita € 99,16 Piano T-1       |
| <b>VALORE DI STIMA</b>                 | 49.342,00 €                                                                                                  |
| <b>VALORE A BASE D' ASTA</b>           | <b>44.407,80 €</b>                                                                                           |

**SINTESI ACCERTAMENTI**

|                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: <b>corrisponde</b>                                                 |
| Comproprietari non esecutati: <b>sussistono comproprietari non esecutati</b>                                       |
| Documentazione ex art. 567 cpc: <b>conforme</b>                                                                    |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: <b>sussiste</b>                                                     |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: <b>non sussistono</b>                                               |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <b>le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita</b> |
| Stato di occupazione: <b>liberi</b>                                                                                |

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI  
**LOTTO 5:**

|                                        |                                                                                                                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BENE 13</b>   negozio               | Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa, 4                                                                              |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati) | Fg. 3, Part.474, Sub. 2<br>Categoria C/1, Cl.1, Cons. 321mq<br>Superficie catastale 372mq , Rendita € 5,603,45 Piano S1-T |
| <b>BENE 14</b>   abitazione            | Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa, 4                                                                              |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati) | Fg. 3, Part.474, Sub. 3<br>Categoria A/3, Cl.2, Cons. 6,5<br>Superficie catastale 189mq , Rendita € 298,77 Piano 1        |
| VALORE DI STIMA                        | 250.312,00 €                                                                                                              |
| <b>VALORE A BASE D' ASTA</b>           | <b>200.249,60 €</b>                                                                                                       |

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI  
**LOTTO 6:**

|                                        |                                                                                                                      |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BENE 15</b>   negozio               | Vallo Torinese (TO) - piazza San Secondo, 5                                                                          |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati) | Fg. 3, Part.98, Sub. 1<br>Categoria C/1, Cl.1, Cons. 100mq<br>Superficie catastale 92mq , Rendita € 1,745,62 Piano T |
| <b>BENE 16</b>   abitazione            | Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa, 2                                                                         |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati) | Fg. 3, Part.98, Sub. 2<br>Categoria A3, Cl.1, Cons. 7<br>Superficie catastale 153mq , Rendita € 271,14 Piano T-1     |
| VALORE DI STIMA                        | 197.224,00 €                                                                                                         |
| <b>VALORE A BASE D' ASTA</b>           | <b>177.501,60 €</b>                                                                                                  |

**SINTESI ACCERTAMENTI**

|                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: <b>corrisponde</b>                                                 |
| Comproprietari non eseguiti: <b>non sussistono comproprietari non eseguiti</b>                                     |
| Documentazione ex art. 567 cpc: <b>conforme</b>                                                                    |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: <b>sussiste</b>                                                     |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: <b>non sussistono</b>                                               |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <b>le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita</b> |
| Stato di occupazione: <b>occupati</b>                                                                              |

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI  
**LOTTO 7:**

|                                                                                                                    |                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BENE 17</b>   Fabbricato rurale                                                                                 | Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa                                                                                                 |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati)                                                                             | Fg. 3, Part.104<br>Categoria A/4, Cl.1, Cons. 2<br>Superficie catastale 49mq , Rendita € 45,35 Piano T-1                                  |
| <b>BENE 18</b>   magazzino                                                                                         | Vallo Torinese (TO) - Piazza San Secondo                                                                                                  |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati)                                                                             | Fg. 3, Part.105, Sub. 1 graffato 409-2, 369-1<br>Categoria C/2, Cl.1, Cons. 77mq<br>Superficie catastale 105mq , Rendita € 95,44 Piano S1 |
| <b>BENE 19</b>   abitazione                                                                                        | Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa                                                                                                 |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati)                                                                             | Fg. 3, Part.105, Sub. 2 graffato 369-3<br>Categoria A/4, Cl.1, Cons. 2,5<br>Superficie catastale 57mq , Rendita € 52,94 Piano S1-T-1      |
| VALORE DI STIMA                                                                                                    | 53.514,00 €                                                                                                                               |
| <b>VALORE A BASE D' ASTA</b>                                                                                       | <b>42.811,20 €</b>                                                                                                                        |
| <b>SINTESI ACCERTAMENTI</b>                                                                                        |                                                                                                                                           |
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: <b>corrisponde</b>                                                 |                                                                                                                                           |
| Comproprietari non eseguiti: <b>non sussistono comproprietari non eseguiti</b>                                     |                                                                                                                                           |
| Documentazione ex art. 567 cpc: <b>conforme</b>                                                                    |                                                                                                                                           |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: <b>sussiste</b>                                                     |                                                                                                                                           |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: <b>non sussistono</b>                                               |                                                                                                                                           |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <b>le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita</b> |                                                                                                                                           |
| Stato di occupazione: <b>libero / presenza materiale accatastato nel magazzino</b>                                 |                                                                                                                                           |

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI  
**LOTTO 8:**

|                                        |                                                                                                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BENE 20</b>   terreno               | Varisella (TO) - via Monte Lera                                                                       |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati) | Fg. 17, Part. 185<br>Qualità seminativo, Cl 3<br>Superficie catastale 622mq , RD €. 0,29 - RA €. 0,51 |
| <b>BENE 21</b>   terreno               | Varisella (TO) - via Monte Lera                                                                       |
| Dati catastali<br>(Catasto Fabbricati) | Fg. 17, Part. 202<br>Qualità pascolo, Cl 2<br>Superficie catastale 5154mq , RD €. 0,80 - RA €. 0,53   |
| <b>VALORE DI STIMA</b>                 | 1.926,05 €                                                                                            |
| <b>VALORE A BASE D' ASTA</b>           | <b>1.733,45 €</b>                                                                                     |

**SINTESI ACCERTAMENTI**

|                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: <b>corrisponde</b>                                                 |
| Comproprietari non eseguiti: <b>non sussistono comproprietari non eseguiti</b>                                     |
| Documentazione ex art. 567 cpc: <b>conforme</b>                                                                    |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: <b>sussiste</b>                                                     |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: <b>non sussistono</b>                                               |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <b>le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita</b> |
| Stato di occupazione: <b>libero</b>                                                                                |

## INCARICO

In data 11/03/2025, il sottoscritto Arch. Brunello Silvia Maria, con studio in Corso Centrale, 92 - 10010 - Chiaverano (TO), email info@silviabrunello.it, PEC s.brunello@architettitorinopec.it, Tel. 0125 54949, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

### COMUNE DI VALLO TORINESE:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione - Via Roma, 26 (Coordinate Geografiche: 45.22340, 7.49489); nello stesso mappale si intendono compresi anche i beni:
  - **Bene N° 2** - Fabbricato a rustico (45,22332, 7,49466)
  - **Bene N° 3** - Tettoia, edificio non accatastato (45,22323, 7,49446)
- **Bene N° 4** - Fabbricato pericolante - Via Roma (Coord. Geografiche: 45.22333, 7.49493)
- **Bene N° 5** - Terreno - Via Roma (Coordinate Geografiche: 45.22324, 7.49479)
- **Bene N° 6** - Terreno - Via Roma (Coordinate Geografiche: 45.22325, 7.49481)
- **Bene N° 7** - Terreno - Via Roma
- **Bene N° 8** - Terreno - Via Roma (Coordinate Geografiche: 45.22316, 7.49488)
- **Bene N° 9** - Terreno - Via Torino (Coordinate Geografiche: 45.220479, 7.495432)
- **Bene N° 10** - Terreno - Via Varisella (Coordinate Geografiche: 45.222910, 7.495622)
- **Bene N° 11** - Fabbricato a rustico - vicolo della Chiesa (Coordinate Geografiche: 45.13309, 7.29423)
- **Bene N° 12** - Fabbricato a rustico - vicolo della Chiesa (Coordinate Geografiche: 45.22539, 7.49515)
- **Bene N° 13** - Negozio - vicolo della Chiesa, 4
- **Bene N° 14** - Abitazione - vicolo della Chiesa, 4 (Coordinate Geografiche: 45.22522, 7.49538)
- **Bene N° 15** - Negozio - Piazza San Secondo, 5
- **Bene N° 16** - Abitazione - vicolo della Chiesa, 2 (Coordinate Geografiche: 45.22513, 7.49569)
- **Bene N° 17** - Fabbricato a rustico - vicolo della Chiesa
- **Bene N° 18** - Magazzino - Piazza San Secondo
- **Bene N° 19** - Fabbricato a rustico - vicolo della Chiesa (Coord. Geografiche: 45.22508, 7.49531)

### COMUNE DI VARISELLA:

- **Bene N° 20** - Terreno - Via Monte Lera (Coord. Geografiche: 45.196342, 7.473894)
- **Bene N° 21** - Terreno - Via Monte Lera

Il lotto è formato dai seguenti beni, siti nel Comune di Vallo Torinese, con accesso da via Roma, 26:

- **Beni N° 1-2-3** - Fabbricato civile e relative pertinenze (2: fabbricato agricolo e 3:tettoia)
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile
- **Bene N° 5** - Terreno
- **Bene N° 6** - Terreno
- **Bene N° 7** - Terreno
- **Bene N° 8** - Terreno

### DESCRIZIONE

Gli immobili raggruppati nel lotto costituiscono un'area urbana ai margini del centro storico del Comune di Vallo Torinese, che si attesta su via Roma, dalla quale si accede a mezzo di cancello carraio.

Tutta l'area risulta recintata e qui si possono identificare i seguenti immobili:

**Beni N° 1-2-3** - Edificio di civile abitazione, con porzione di area di pertinenza pavimentata oltre ad annesso fabbricato rustico (di seguito descritto come Bene n. 2) e tettoia non accatastata (Bene 3).

**Bene N° 4** - Fabbricato civile in condizioni precarie

**Bene N° 5** - Terreno ineditato: cortile pavimentato e prato

**Bene N° 6** - Terreno ineditato: prato con alberi

**Bene N° 7** - Terreno ineditato a prato

**Bene N° 8** - terreno ineditato a prato

Gli immobili di cui sopra non risultano essere stati realizzati 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa per tutti gli immobili ricompresi nel lotto.

## TITOLARITÀ

Tutti i beni facenti parte del lotto 1, oggetto di esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

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

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

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

da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28.04.2025 il proprietario risulta di stato civile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

### BENE N° 1-2-3 - FABBRICATO CIVILE ED ANNESSE PERTINENZE

Coerenti al mappale :

a nord aree libere e fabbricati di altra proprietà (F.3 n.230, 435 F.2 n.1759); lungo il confine nord-ovest, interna al perimetro della recinzione esistente, insiste terreno, di cui al F.2 n.1968, non inserito tra le proprietà pignorate; a est fabbricato stessa proprietà (F.3 n.503); a sud area di libera stessa proprietà (F.2 nn. 387, 1971); a ovest area libera di altra proprietà (F.2 n.1973);

### BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE

Coerenti al fabbricato:

a nord area libera di altra proprietà (F.3 n.230); a nord-ovest fabbricato ed area di pertinenza stessa proprietà (F. 2 n. 386); a est viabilità comunale (via Roma); a sud area libera stessa proprietà (F.2 n.387);

### BENE N° 5 - TERRENO (FU)

Coerenti al terreno:

a nord area libera e fabbricati stessa proprietà (F.2 n.386, F.3 n.503); a est viabilità comunale (via Roma); a sud area libera stessa proprietà (F.2 n.1228, 1229); a ovest area libera stessa proprietà (F.2 n.1970);

### BENE N° 6 - TERRENO (1971)

Coerenti al terreno:

a nord area libera e cortile stessa proprietà (F.2 n.386); a est area libera stessa proprietà (F.2 n.387); a sud fabbricati altra proprietà (F.2 n. 1087); a ovest terreno altra proprietà (F.2 n.1970);

### BENE N° 7 - TERRENO (1228)

Coerenti al terreno:

a nord area libera stessa proprietà (F.2 n.387-1971); a est area libera stessa proprietà (F.2 n.1229); a sud area libera altra proprietà (F.2 n. 1087-1089); a ovest terreno e fabbricato altra proprietà (F.2 n.1087);

### BENE N° 8 - TERRENO (1229)

Coerenti al terreno:

a nord area libera stessa proprietà (F.2 n.387); a est viabilità/parcheggio comunale; a sud terreno altra proprietà (F.2 n. 1089); a ovest terreno stessa proprietà (F.2 n.1228).

## CONSISTENZA

### BENE N° 1-2-3 - FABBRICATO CIVILE ED ANNESSE PERTINENZE

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 127,30 mq        | 171,28 mq        | 1            | 171,28 mq                | 2,50 m  | T, 1  |
| Balcone scoperto                      | 9,37 mq          | 9,37 mq          | 0,25         | 2,34 mq                  | 0,00 m  | 1     |
| Cortile                               | 504,69 mq        | 504,69 mq        | 0,18         | 90,84 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Fabbricato agricolo                   | 73,37 mq         | 107,17 mq        | 0,50         | 53,59 mq                 | 2,60 m  | T     |
| Locale di deposito                    | 66,58 mq         | 94,28 mq         | 0,33         | 31,11 mq                 | 3,50 m  | 1     |
| tettoia                               | 40,60 mq         | 45,50 mq         | 0,45         | 20,48 mq                 | 2,28 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 369,64 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 369,64 mq                |         |       |

### BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                            | 55,60 mq         | 79,75 mq         | 1            | 79,75 mq                 | 230,00 m | T     |
| Sottotetto (autonomo)                 | 55,60 mq         | 79,75 mq         | 0,20         | 1,00 mq                  | 3,00 m   | 1     |
| Balcone scoperto                      | 7,25 mq          | 7,25 mq          | 0,25         | 1,81 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Cantina                               | 20,84 mq         | 34,88 mq         | 0,20         | 6,98 mq                  | 2,00 m   | T-1   |
| Cortile                               | 31,12 mq         | 31,12 mq         | 0,18         | 5,60 mq                  | 0,00 m   | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 95,14 mq                 |          |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %        |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 95,14 mq                 |          |       |

### BENE N° 5 - TERRENO (387)

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Cortile                               | 290,00 mq        | 290,00 mq        | 1            | 290,00 mq                |         |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 290,00 mq                |         |       |

### BENE N° 6 - TERRENO (1971)

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| prato                                 | 327,00 mq        | 327,00 mq        | 1            | 327,00 mq                | -       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 327,00 mq                |         |       |

**BENE N° 7 - TERRENO (1228)**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| prato                                 | 55,00 mq            | 55,00 mq            | 1            | 55,00 mq                    | -       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 55,00 mq                    |         |       |

**BENE N° 8 - TERRENO (1229)**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| prato                                 | 75,00 mq            | 75,00 mq            | 1            | 75,00 mq                    | -       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 75,00 mq                    |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1-2-3 - FABBRICATO CIVILE E RELATIVE PERTINENZE

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                   | Note                                                                                             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 01/06/1977 al 17/02/1980 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 386<br>Categoria R<br>Superficie catastale 378 mq                                                      | variazione intestazione                                                                          |
| Dal 17/02/1980 al 12/12/1989 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 386<br>Categoria R<br>Superficie catastale 378 mq                                                      |                                                                                                  |
| Dal 12/12/1989 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 386<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 9<br>Rendita € 0,80<br>Piano T-1                                    | classamento automatico                                                                           |
| Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 386<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 9<br>Rendita € 1.812,76<br>Piano T-1                                | Variazione del quadro tariffario                                                                 |
| Dal 01/01/1994 al 04/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 386<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 9<br>Rendita € 938,91<br>Piano T-1                                  | NB:<br>TIPO MAPPALE del<br>07/02/2001 Pratica n.<br>79003: soppresso F. 3 259 ed<br>unito al 386 |
| Dal 04/12/2000 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 386<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 9,5<br>Rendita € 367,98<br>Piano T-1                                | Rettifica d'ufficio<br>classamento automatico                                                    |
| Dal 09/11/2015 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 386<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 9,5<br>Superficie catastale 218 mq<br>Rendita € 367,98<br>Piano T-1 | inserimento in visura dati di<br>superficie                                                      |
| Dal 03/02/2020 al 18/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 386<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 9,5<br>Superficie catastale 218 mq<br>Rendita € 367,98<br>Piano T-1 | variazione intestazione                                                                          |

Nel riportare la cronistoria catastale si fa riferimento al solo mappale F2 n.386 del catasto fabbricati che ha mantenuto, nelle variazioni, lo stesso identificativo. Hanno concorso alla consistenza del mappale attuale, riconducibili agli atti di provenienza, i seguenti beni: F3 n.259 (fabbricato rurale); F2 nn. 1511, 1547, 1083, che ne hanno determinato la variazione della superficie dell'ente urbano, attualmente pari a 743mq, così considerato nella determinazione della consistenza dei beni 1, 2, 3.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                              | Note                      |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Dal 01/06/1977 al 14/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 3, Part. 296-238<br>Qualità fabbricati rurali<br>Superficie (ha are ca) 127                                                  |                           |
| Dal 14/01/1994 al 26/01/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 3, Part. 296-238<br>Qualità fabbricati rurali<br>Superficie (ha are ca) 127                                                  | variazione intestazione   |
| Dal 26/01/1995 al 03/10/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 3, Part. 296-238<br>Qualità fabbricati rurali<br>Superficie (ha are ca) 127                                                  | variazione intestazione   |
| Dal 03/10/2017 al 10/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 503<br>Categoria F6                                                                                              | costituzione              |
| Dal 10/11/2017 al 16/11/2018 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 503, Sub. 1-2<br>Categoria A5<br>Cl.U, Cons. 7<br>Superficie catastale 133 mq<br>Rendita € 75,92<br>Piano S1-T-1 | costituzione              |
| Dal 16/11/2018 al 18/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 503, Sub. 1-2<br>Categoria A5<br>Cl.U, Cons. 7<br>Superficie catastale 133 mq<br>Rendita € 75,92<br>Piano S1-T-1 | variazione di classamento |

**BENE N° 5 - TERRENO (387)**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                         | Note                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Dal 01/06/1977 al 14/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 387<br>Qualità FU D accertamento<br>Superficie (ha are ca) 290 |                         |
| Dal 14/01/1994 al 26/01/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 387<br>Qualità FU D accertamento<br>Superficie (ha are ca) 290 | variazione intestazione |
| Dal 26/01/1995 al 25/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 387<br>Qualità FU D accertamento<br>Superficie (ha are ca) 290 | variazione intestazione |

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                            | Note                    |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Dal 01/06/1977 al 14/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 1211<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 1690<br>Reddito dominicale € 5,67<br>Reddito agrario € 6,11 |                         |
| Dal 14/01/1994 al 26/01/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 1211<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 1690<br>Reddito dominicale € 5,67<br>Reddito agrario € 6,11 | variazione intestazione |
| Dal 26/11/1995 al 03/08/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 1211<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 1690<br>Reddito dominicale € 5,67<br>Reddito agrario € 6,11 | variazione intestazione |
| Dal 03/08/2012 al 19/07/2013 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 1921<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 1647<br>Reddito dominicale € 5,53<br>Reddito agrario € 5,95 | frazionamento           |
| Dal 19/07/2013 al 31/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 1944<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 1124<br>Reddito dominicale € 3,77<br>Reddito agrario € 4,66 | frazionamento           |
| Dal 31/03/2022 al 25/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 1971<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 327<br>Reddito dominicale € 1,10<br>Reddito agrario € 1,18  | frazionamento           |

## ASTE GIUDIZIARIE® BENE N° 7 - TERRENO (1228)

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                          | Note                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Dal 01/06/1977 al 14/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 1228<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 55<br>Reddito dominicale € 0,18<br>Reddito agrario € 0,20 |                         |
| Dal 14/01/1994 al 26/01/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 1228<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 55<br>Reddito dominicale € 0,18<br>Reddito agrario € 0,20 | variazione intestazione |
| Dal 26/01/1995 al 25/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 1228<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 55<br>Reddito dominicale € 0,18<br>Reddito agrario € 0,20 | variazione intestazione |

## BENE N° 8 - TERRENO (1229)

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                          | Note                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Dal 01/06/1977 al 14/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 1229<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 75<br>Reddito dominicale € 0,25<br>Reddito agrario € 0,27 |                         |
| Dal 14/01/1994 al 26/01/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 1229<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 75<br>Reddito dominicale € 0,25<br>Reddito agrario € 0,27 | variazione intestazione |
| Dal 26/01/1995 al 25/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 2, Part. 1229<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 75<br>Reddito dominicale € 0,25<br>Reddito agrario € 0,27 | variazione intestazione |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1-2-3 - FABBRICATO CIVILE E RELATIVE PERTINENZE

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 2      | 386   |      |                     | A3        | 1      | 9,5         | 218 mq               | 367,98 € | T-1   |          |

#### Corrispondenza catastale

al catasto terreni la superficie del mappale corrispondente è stata oggetto di variazioni: l'ultima in data 31/03/2022 ha determinato le dimensioni attuali del terreno di pertinenza pari a 743mq.

Si fa inoltre presente che lo stesso frazionamento ha dato origine al mappale F.2 n. 1968 (porzione ex 1082) che è ricompreso nell'area pertinenziale del fabbricato, ma non è tra i mappali pignorati.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, fatte salve le difformità di seguito riportate, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |            |         |        |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------|---------|--------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |            |         |        |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | Piano  | Graffato |
|                         | 3      | 503   | 1-2  |                     | A5        | U      | 7           | 133 mq     | 75,92 € | S1-T-1 |          |

### BENE N° 5 - TERRENO

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |            |         |         |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|---------|---------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |            |         |         |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona                | Qualità     | Classe | Superficie | Reddito | Reddito | Graffato |  |
| 2                    | 387   |      |       |                     | FU D accert |        | 290 mq     |         |         |          |  |

### BENE N° 6 - TERRENO

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                     |        |            |         |         |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|--------|------------|---------|---------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                     |        |            |         |         |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona                | Qualità             | Classe | Superficie | Reddito | Reddito | Graffato |  |
| 2                    | 1971  |      |       |                     | Seminativo arborato | 2      | 327 mq     | 1,1 €   | 1,18 €  |          |  |

### BENE N° 7 - TERRENO

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                     |        |            |         |         |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|--------|------------|---------|---------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                     |        |            |         |         |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona                | Qualità             | Classe | Superficie | Reddito | Reddito | Graffato |  |
| 2                    | 1228  |      |       |                     | Seminativo arborato | 2      | 55 mq      | 0,18 €  | 0,20 €  |          |  |

| Dati identificativi |       |      | Catasto terreni (CT) |      |                     |        |            |         |         |          |
|---------------------|-------|------|----------------------|------|---------------------|--------|------------|---------|---------|----------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Porz.                | Zona | Qualità             | Classe | Superficie | Reddito | Reddito | Graffato |
| 2                   | 1229  |      |                      |      | Seminativo arborato | 2      | 75 mq      | 0,25 €  | 0,27 €  |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Fa eccezione il mappale F.2 n. 387 sul quale è stato demolito senza titolo il fabbricato esistente, così come risulta dalla visura e mappa catastali, nonché nella descrizione dell'atto d'acquisto del bene (Rogito notaio GRANAGLIA Andrea del 26.01.1995, Rep. 39451/20788 che lo descrive come "fabbricato rurale: stalla e fienile")

Per tutti i beni costituenti il lotto sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

### PATTI

I beni del lotto risultano essere tutti di proprietà del soggetto esecutato.

### STATO CONSERVATIVO

Gli immobili costituenti il lotto 1, al momento del sopralluogo, risultavano come di seguito descritti:

BENE 1

Fabbricato di civile abitazione arredato, in buono stato di conservazione ed abitato dal proprietario/ esecutato.

Si segnalano segni di umidità a tetto, in corrispondenza dei due abbaini lato nord-ovest, ed a livello del soffitto del piano terra verso il fabbricato confinante (bene 4).

BENE 2

Ex fabbricato agricolo in discreto stato di conservazione: il piano terra del fabbricato è utilizzato come locale di sgombero; il piano primo è aperto (ex fienile) e parzialmente utilizzato come deposito.

BENE 3

Tettoia di recente costruzione, sgombera ed in buono stato di conservazione.

BENE 4

Fabbricato inagibile: in particolare si segnala la pericolosità del manto di copertura con porzioni prive di tegole con conseguente ammaloramento della sottostante struttura portante in legno.

Assenza della seconda rampa della scala di accesso al piano primo.

### PARTI COMUNI

I terreni, i fabbricati e le loro aree di pertinenza sono tutti compresi nel perimetro della recinzione che delimita tutti i beni raggruppati nel lotto 1, caratterizzati da unico accesso posto al civico 26 di Via Roma.

Si fa presente che all'interno di detto perimetro si attesta anche il terreno F. 2 n. 1968, che non risulta inserito tra i beni pignorati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni compresi nel lotto 1 non risultano gravati da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risultano liberi da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il contesto edificato in cui si collocano i beni in oggetto è caratterizzato da fabbricati di origine agricola che, per le peculiarità costruttive che presentano, in particolare al piano terra, (murature portanti e solai a travi e voltine di mattoni) risultano essere di antica costruzione.

Sullo stesso mappale insiste anche un fabbricato, tettoia di recente costruzione che non risulta accatastato.

## BENE N° 1-2-3 - FABBRICATO CIVILE E RELATIVE PERTINENZE

I beni insistono su un'area catastale di complessivi 743mq mantenuta a cortile e/o prato, con piano di campagna a quota leggermente superiore rispetto alla strada comunale, che degrada da nord, verso sud. All'area si accede con cancello carraio dal civico n.26 di Via Roma: tale accesso è comune a tutti i beni costituenti il lotto 1 e grava sul mappale F.3 n.503.

### BENE 1:

Fabbricato ad uso residenziale, ristrutturato a partire dalla prima metà degli anni 1980, si eleva a due piani fuori terra, con affaccio principale (fronte sud-ovest) su cortile interno; il lato nord del fabbricato è addossato a muro contro terra, fino alla quota del piano primo, a sud-est è addossato al Bene n.4.

È composto al piano terra dalla zona giorno con soggiorno, pranzo e bagno oltre a scala interna di accesso al primo piano. Al piano primo la zona notte è costituita da n.3 camere da letto, n. 1 bagno, oltre a disimpegno e vano aperto sul vano scala.

La struttura portante del fabbricato è in muratura mista pietra-mattoni pieni con solai a travi con interposti voltini in mattoni al piano terra; al piano primo il solaio è piano con struttura portante in latero-cemento, piana nella porzione a sud, con andamento che segue la copertura sul lato nord.

Il tetto ha struttura portante in latero-cemento, compreso lo sporto esterno, con soprastante manto di copertura in tegole tipo marsigliesi e faldaleria in rame.

Sul fronte sud è presente un balcone con soletta in calcestruzzo, ringhiere in ferro a bacchette verticali.

Le finiture interne ed esterne dei muri sono ad intonaco tinteggiato, i serramenti sono in legno con vetro camera e persiane esterne in legno.

Le porte interne sono in legno con vetro ad inglesina.

I pavimenti sono in ceramica, tipo cotto nella zona giorno, in ceramica smaltata nei bagni. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica e doccia.

L'impianto di riscaldamento è presente (terminali in alluminio e vano caldaia esterno al piano terra).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

### BENE 2:

Fabbricato accessorio a due piani fuori terranno affaccio principale sul lato sud; il lato nord risulta interrato fino alla quota del piano primo; al piano terra sono presenti locali di sgombero, il piano primo è a tutto tetto (ex fienile).

La struttura portante del fabbricato è in muratura mista pietra-mattoni pieni. I solai al piano terra sono in parte a travi in ferro con interposti voltini in mattoni e in parte in latero-cemento, parte ancora a vista, e parte intonacato.

Il tetto ha struttura portante in legno con orditura alla piemontese (in parte perlinato) e soprastante manto di copertura in tegole curve in laterizio; il sottotetto è aperto e non direttamente accessibile, se non all'occorrenza, con scala a pioli dal piano cortile.

Gli ambienti interni del piano terra hanno muri intonacati e tinteggiati, ad eccezione del muro divisorio della porzione a sud; i serramenti, ove presenti sono in legno con vetro camera e persiane esterne in legno.

I pavimenti sono in ceramica nel vano principale, in terra battuta e calcestruzzo gli altri due vani.

È presente il solo impianto elettrico al piano terra, il piano primo è al rustico.

### **BENE 3:**

Tettoia aperta, a pianta quadrangolare impostata su platea di fondazione in cemento armato, su cui si eleva, su tre dei quattro lati un muro in calcestruzzo armato, di altezza pari ad un metro, su cui si impostano sette, dei nove pilastri, sempre in cemento, che costituiscono la struttura portante della copertura.

Il tetto ha struttura portante in legno, con intradosso a vista, e soprastante manto di copertura in tegole curve in laterizio, sono presenti gronde, faldali e pluviali in rame.

Non sono presenti impianti.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE**

Il fabbricato insiste su un'area catastale di complessivi 127mq che, oltre all'immobile, comprende porzione di terreno sul fronte nord est del fabbricato e l'area d'accesso alla proprietà dalla viabilità pubblica su cui si attesta il fronte sud-est.

Il fabbricato è libero su tre lati e si addossa a nord al Bene n.1; si eleva a due piani fuori terra, oltre sottotetto e porzione interrata.

Al piano terra si accede dal fronte sud-est, dove sono presenti due ingressi che danno accesso a due ambienti distinti; dall'ambiente a sud si ha accesso anche a due vani presenti sulla parte postero del fabbricato.

Al piano primo si accede a mezzo di scala esterna di cui si conserva solo la parte inferiore in muratura, la parte superiore in legno è stata demolita. La scala dava accesso ad un balcone in muratura e da qui erano disimpegnati i due ambienti che si affacciano su di esso.

Sul fronte nord-est è presente un'apertura ad arco dal quale è possibile accedere al piano primo della parte posteriore del fabbricato.

La struttura portante del manufatto è in muratura di pietra. I solai al piano terra sono a travi in ferro con interposti voltini in mattoni.

Il tetto ha struttura portante in legno e soprastante manto di copertura in tegole di laterizio, tipo marsigliesi.

Le condizioni di precarietà della struttura (il tetto è pericolante e la mancanza di scala di accesso al piano primo) non hanno consentito l'esame puntuale del manufatto.

### **BENE N° 5 - TERRENO**

Area priva di costruzioni.

Terreno, con andamento degradante da nord a sud, mantenuto in parte a cortile, con pavimentazione in autobloccanti di cemento, in parte a prato.

### **BENE N° 6 - TERRENO**

Terreno, con lieve pendenza, secondo il declivio naturale del sito, da nord a sud; mantenuto a prato con presenza di alcuni arbusti sulla porzione nord-est.

BENE N° 8 - TERRENO

Terreno pressoché pianeggiante a quota inferiore rispetto al resto del lotto, delimitata sul lato nord da muro di contenimento.

Mantenuto a prato/incolto.

Delimitato lungo il confine verso la via pubblica ed altra proprietà da muro di contenimento e sovrastante recinzione in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili, al momento del sopralluogo avvenuto in data 11/04/2025 alla presenza del custode, risultavano accessibili ed occupati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE E RELATIVE PERTINENZE

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                         |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 17/02/1980<br>al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   |                              |            |               |             |
|                                 |                   |                              |            |               |             |
| Dal 22/01/1983<br>al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Trascrizione                 |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Torino 2                     | 12/03/1981 | 8196          | 6207        |
|                                 |                   |                              |            |               |             |
| Dal 03/02/2020                  | **** Omissis **** | Registrazione                |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                   |                              |            |               |             |
|                                 |                   |                              |            |               |             |
| Dal 03/02/2020                  | **** Omissis **** | compravendita                |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | Luciano PROST                | 22/01/1983 | 158123        |             |
|                                 |                   |                              |            |               |             |
| Dal 03/02/2020                  | **** Omissis **** | Trascrizione                 |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   |                              |            |               |             |
|                                 |                   |                              |            |               |             |
| Dal 03/02/2020                  | **** Omissis **** | Registrazione                |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                   | Ciriè                        | 11/02/1983 | 569           |             |
|                                 |                   |                              |            |               |             |
| Dal 03/02/2020                  | **** Omissis **** | successione testamentaria    |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   |                              |            |               |             |
|                                 |                   |                              |            |               |             |
| Dal 03/02/2020                  | **** Omissis **** | Trascrizione                 |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Torino 2                     | 09/02/2021 | 5161          | 3904        |
|                                 |                   |                              |            |               |             |
| Dal 03/02/2020                  | **** Omissis **** | 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.

le proprietà acquisite in successione da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- F.3 n. 259, fabbricato rurale di 102mq (poi annesso, quale porzione abitativa F.2. n. 386);
- F.2 n. 386, fabbricato rurale di 378mq;
- F.2 n. 1547, prato, 796mq (poi annesso in parte al F.2 n.386, porzione dove oggi sorge la tettoia non accatastata).

le proprietà oggetto di compravendita, poi accorpate, in parte, al F.2 n.386 sono:

- F.2 n.1083, prato arborato, Cl2 di 484mq;
- F.2 n. 1511, fabbricato rurale di 42mq (porzione nord del fabbricato rustico F.2 n.386).

#### BENE N° 4 - FABBRICATO

#### BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE/TERRENO

#### BENE N° 6 - TERRENO

#### BENE N° 7 - TERRENO

#### BENE N° 8 - TERRENO

| Periodo        | Proprietà         | Atti             |            |               |             |
|----------------|-------------------|------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/01/1995 | **** Omissis **** | compravendita    |            |               |             |
|                |                   | Rogante          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Andrea GRANAGLIA | 26/01/1995 | 39451         | 20788       |
|                |                   | Trascrizione     |            |               |             |
|                |                   | Presso           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Torino 2         | 09/02/1995 | 4189          | 3174        |
|                |                   | Registrazione    |            |               |             |
|                |                   | Presso           | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Ciriè            | 09/02/1995 | 105           | -           |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, riferite a tutti i beni compresi nel lotto:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 02/01/2024  
Reg. gen. 17 - Reg. part. 13  
Importo: € 32.300,39  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.139,78  
Spese: € 2.983,99  
Interessi: € 6.176,62
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 17/05/2024  
Reg. gen. 20727 - Reg. part. 3071  
Quota: 1/1  
Importo: € 95.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 62.388,61
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 27/05/2024  
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 3314  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.177,61  
Spese: € 3.500,00

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Torino il 27/08/2024  
Reg. gen. 36755 - Reg. part. 27840  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Il costo indicativo per la cancellazione delle formalità dovrà calcolarsi come segue:

- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- Per ciascuna iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00. Agli importi indicati andrà sommato l'onorario per le predisposizioni professionali necessarie alla redazione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorgono il fabbricato principale della particella F2 n.386 ed il fabbricato di cui al F.3 n.503 è inserita, nel PRG vigente del Comune di Vallo Torinese, in "Zona residenziale vecchio nucleo" (VN), che risulta normata dall'art. 17.3 delle NTA.

I fabbricati di pertinenza (fabbricato rurale e tettoia) del mappale F2 n.386 ricadono in "Area residenziale consolidata satura" (ARs), che risulta normata dall'art. 17.6 delle NTA.

I terreni, come attestato da CDU in data 13.05.2025, sono inquadrati da PRGC come segue:

- F2 nn. 387, 1128, 1129: Area Residenziale Satura (Ars7), che risultano normate dall'art. 17.6 delle NTA;
- F2 n. 1971: 50% Area Residenziale Satura (Ars7) normate dall'art. 17.6 delle NTA e 50% Area residenziale di completamento (AC7b) normate dall'art. 17.5 delle NTA.  
parametri edilizi ed urbanistici indice fondiario: 0,20 mq/mq  
rapporto di copertura 1/4  
numero massimo di piani fuori terra: 2  
altezza massima fabbricati: 7,5m

In riferimento alla pericolosità geomorfologica, la Carta di sintesi, inquadra l'area in oggetto in Classe IIb2 (porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre interventi di risistemazione territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente; saranno consentite nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti a seguito della realizzazione di opere di sistemazione).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENI N° 1-2-3 FABBRICATO CIVILE ED ANNESSE PERTINENZE

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso presso l'Ufficio tecnico Comunale in data 27.05.2025 volto all'esame delle istanze depositate per la verifica della regolarità edilizia, si riporta l'elenco delle pratiche edilizie reperite:

fabbricato residenziale (ex F.2 n. 259): La costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967.

- Pratica edilizia 24/1983: miglioramento igienico sanitario;
- Pratica edilizia 13/1984: rifacimento pavimento interno (autorizzazione 2/1984);
- Pratica edilizia 31/1987: miglioramento igienico sanitario (CE 11/88 del 05/04/1988);
- Pratica edilizia 22/1989: variante in corso d'opera a CE 11/88 (nessun titolo abilitativo reperito)

fabbricato a rustico (F.2 n. 386): La costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967.

- Pratica edilizia 23/1984: recupero ad uso abitativo del piano terra (concessione edilizia 22/84/C);

tettoia (fabbricato non accatastato)

- Pratica edilizia 16/2008: costruzione di tettoia (Permesso di costruire 07/09);

A seguito di sopralluogo, sulla scorta delle pratiche sopra richiamate, si riscontrano allo stato di fatto le differenze di seguito illustrate:

#### **BENE1:**

l'impianto dell'edificio è stato conservato nella sua dimensione originaria e con le suddivisioni interne di cui alla planimetria catastale eccetto le lievi modifiche:

- il piano terra è conforme agli elaborati di progetto ed all'accatastamento;
- il piano primo la scala ha andamento rettilineo e non come da disegno; nella porzione a nord, lato abbaini, è stato realizzato un tramezzo che definisce una camera lato est.

- L'assetto esterno è stato ampiamente rimaneggiato a partire dalla prima metà degli anni 80, di cui si riportano le sole pratiche che hanno determinato lo stato attuale, riconducibile alla pratica edilizia 22/1989 di cui non risulta il titolo edilizio di approvazione:
  - sono stati eseguiti gli abbaini sul fronte nord;
  - Sono state realizzate le finestre ad arco sul fronte sud.

#### **BENE2:**

- le dimensioni rilevate corrispondono alla tavola di progetto ed alla planimetria catastale per quanto riguarda la sola lunghezza del fronte sud;
- non vi è corrispondenza tra il progetto e la planimetria catastale/rilievo per quanto riguarda la profondità dei vani;
- le altezze interne degli elaborati di progetto non corrispondono a quelle rilevate.

Riscontro opere previste da PE 23/1984:

- è stata eseguita la prevista demolizione del tramezzo interno esistente a divisione zona soggiorno/cucina;
- La porta esistente di accesso al soggiorno, non è stata chiusa completamente come previsto a progetto, ma è stata mantenuta una finestra;
- Il locale ad uso garage è stato suddiviso in due ambienti, mantenendo inalterato il portone di accesso.
- la destinazione d'uso dei locali prevista a progetto non è stata attuata ed è difforme rispetto alla preesistenza.

#### **BENE3:**

Il permesso di costruire rilasciato in data 30/01/2009 prevedeva la realizzazione di basso fabbricato ad uso deposito, costituito da platea con sovrastante struttura a 12 pilastri, da realizzare a seguito della demolizione di un precedente manufatto in legno con copertura in lamiera: è stato presentato inizio lavori in data 26/10/2009; non è presente alcun titolo che attesti la fine dei lavori.

Dalla verifica dei documenti di progetto e dal rilievo dello stato di fatto si rileva una discordanza sia nella posizione che nelle dimensioni del realizzato rispetto a quello autorizzato.

La dimensione in pianta del manufatto autorizzato è pari a  $6,50 \times 11,50 = 74,75\text{mq}$ ; le dimensioni del manufatto realizzato è pari a  $5,05 \times 9,01 = 45,50\text{mq}$ .

Si evince pertanto che il fabbricato realizzato è più piccolo, mentre le altezze sono pressoché riconducibili a quelle autorizzate.

Per un maggior dettaglio delle discordanze si rimanda all'allegato grafico redatto.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE**

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.

A seguito di accesso presso l'Ufficio tecnico Comunale in data 27.05.2025 non sono state reperite pratiche relative all'immobile.

Lo stato e le fattezze dell'immobile non fanno presumere interventi recenti; si può ritenere il fabbricato corrispondente alla sua realizzazione ante 1967, nell'atto di acquisto del 26/01/1995, rogito notaio GRANAGLIA, il fabbricato è dichiarato "rurale".

- ex F.2 n.296:

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

lo stato dei luoghi corrisponde all'accatastamento. Il fabbricato è inagibile e sprovvisto di impianti

#### **BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE/TERRENO**

---

sia la planimetria che la visura catastale, oltre l'atto di compravendita, identificano sul mappale in oggetto un fabbricato rurale; di fatto, ad oggi, non risulta presente alcun fabbricato.

A seguito dell'accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico comunale, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia relativa alla demolizione di tale fabbricato.

#### **BENE N° 6 - TERRENO**

---

#### **BENE N° 7 - TERRENO**

---

#### **BENE N° 8 - TERRENO**

---

aree libere non edificate.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Vallo Torinese (TO) - via Torino

### DESCRIZIONE

bosco ceduo, incolto

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28.04.2025 il proprietario risulta di stato civile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### CONFINI

il terreno in oggetto confina: a nord con le particelle nn. 746, 747, 1473; a est con le particelle nn. 748, 1189; a sud con area di pertinenza del fabbricato di cui alla particella n. 760; a ovest con particella n. 745.

### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo                      | 775,00 mq           | 775,00 mq           | 1            | 775,00 mq                   | -       | -     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 775,00 mq                   |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 775,00 mq                   |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                 | Note                    |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Dal 01/06/1977 al 28/02/1989 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 2, Part. 749<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 775<br>Reddito dominicale € 0,36<br>Reddito agrario € 0,12 |                         |
| Dal 28/02/1989 al 25/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 2, Part. 749<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.3<br>Reddito dominicale € 0,36<br>Reddito agrario € 0,12                               | variazione intestazione |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

| 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 |
| 2                    | 749   |      |       |            | Bosco ceduo         | 3      | 775                  | 0,36 €             | 0,12 €          |          |

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Il bene risulta essere di proprietà del soggetto esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

L'area risulta incolta ed inaccessibile per la presenza di fitta vegetazione arbustiva.

## PARTI COMUNI

il terreno si affaccia su viabilità privata e non risulta avere porzioni comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni in oggetto non risultano gravati da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta no libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti          |            |               |             |
|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/02/1989 | **** Omissis **** | compravendita |            |               |             |
|                |                   | Rogante       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Luciano PROST | 28/02/1989 | 181316        |             |
|                |                   | Trascrizione  |            |               |             |
|                |                   | Presso        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   |               | 13/03/1989 | 8453          | 5974        |
|                |                   | Registrazione |            |               |             |
|                |                   | Presso        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Ciriè         | 10/03/1989 | 363           |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, riferite a tutti i beni compresi nel lotto:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 02/01/2024  
Reg. gen. 17 - Reg. part. 13  
Importo: € 32.300,39  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.139,78  
Spese: € 2.983,99  
Interessi: € 6.176,62
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 27/05/2024  
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 3314  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.177,61  
Spese: € 3.500,00

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Torino il 27/08/2024  
Reg. gen. 36755 - Reg. part. 27840  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Il costo indicativo per la cancellazione delle formalità dovrà calcolarsi come segue:

- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- Per ciascuna iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00. Agli importi indicati andrà sommato l'onorario per le predisposizione professionali necessarie alla redazione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno oggetto di perizia è inserito, nel PRG vigente del Comune di Vallo Torinese, in area agricola "AA", che comprendono le aree agricole coltivate, i seminativi, i boschi, le zone montane, le zone improduttive e non coltivabili e risulta normata dall'art. 17.10 delle NTA.

In riferimento alla pericolosità geomorfologica, la Carta di sintesi, inquadra l'area in oggetto in Classe II (pericolosità bassa, edificabilità consentita con accorgimenti progettuali del rispetto del DM 11/03/1988).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

terreno privo di manufatti

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Vallo Torinese (TO) - Via Varisella

#### DESCRIZIONE

terreno a prato

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

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

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

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

da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28.04.2025 il proprietario risulta di stato civile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### CONFINI

Coerenti terreno: a nord-ovest viabilità Comunale (via Varisella), a nord-est terreno di altra proprietà (F.2 n.1424); a sud terreni di altra proprietà (da ovest: F.2 nn.1393, 1647, 463);

#### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo                      | 116,00 mq           | 116,00 mq           | 1            | 116,00 mq                   | -       |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 116,00 mq                   |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 116,00 mq                   |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                            | Note                    |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Dal 01/06/1977 al 14/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 2, Part. 1212<br>Qualità Prato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 116<br>Reddito dominicale € 0,66<br>Reddito agrario € 0,42 |                         |
| Dal 14/01/1994 al 26/01/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 2, Part. 1212<br>Qualità Prato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 116<br>Reddito dominicale € 0,66<br>Reddito agrario € 0,42 | variazione intestazione |
| Dal 26/01/1995 al 25/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 2, Part. 1212<br>Qualità Prato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 116<br>Reddito dominicale € 0,66<br>Reddito agrario € 0,42 | variazione intestazione |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |            |                     |        |                        |                    |                 |
|----------------------|-------|------|-------|------------|---------------------|--------|------------------------|--------------------|-----------------|
| Dati identificativi  |       |      |       |            | Dati di classamento |        |                        |                    |                 |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità             | Classe | Superficie e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 2                    | 1212  |      |       |            | Prato               | 1      | 116 mq                 | 0,66 €             | 0,42 €          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Il bene risulta essere di proprietà del soggetto esecutato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni in oggetto non risultano gravati da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta no libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti             |            |               |             |
|----------------|-------------------|------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/01/1995 | **** Omissis **** | compravendita    |            |               |             |
|                |                   | Rogante          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Andrea GRANAGLIA | 26/01/1995 | 39451         | 20788       |
|                |                   | Trascrizione     |            |               |             |
|                |                   | Presso           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Torino 2         | 09/02/1995 | 4189          | 3174        |
|                |                   | Registrazione    |            |               |             |
|                |                   | Presso           | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Ciriè            | 09/02/1995 | 105           | -           |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 02/01/2024  
Reg. gen. 17 - Reg. part. 13  
Importo: € 32.300,39  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.139,78  
Spese: € 2.983,99  
Interessi: € 6.176,62
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 27/05/2024  
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 3314  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.177,61  
Spese: € 3.500,00

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Torino il 27/08/2024  
Reg. gen. 36755 - Reg. part. 27840  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Il costo indicativo per la cancellazione delle formalità dovrà calcolarsi come segue:

- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- Per ciascuna iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00. Agli importi indicati andrà sommato l'onorario per le predisposizioni professionali necessarie alla redazione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno oggetto di perizia è inserito, nel PRG vigente del Comune di Vallo Torinese, in "Area Residenziale di completamento" (AC9a), che risulta normata dall'art. 17.5 delle NTA.

La norma prevede i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: indice fondiario pari a 0,20mq/mq, rapporto di copertura pari a 1/4; sono previsti due piani fuori terra con altezza massima del fabbricato pari a 7,50mt.

Per le attività vincolate ad uso turistico-ricettive sono previsti i seguenti ulteriori indici: Volumetria massima 0,75mc/mq; verifica delle superfici a parcheggio pari ad 1/4 della superficie di proprietà.

In riferimento alla pericolosità geomorfologica, la Carta di sintesi, inquadra l'area in oggetto in Classe IIa (bassa pericolosità geomorfologica riferita a porzioni di territorio sub pianeggianti ove sono prescritti accorgimenti progettuali nel rispetto del DM 11/03/1988, necessarie verifiche di natura geomeccanica).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Trattasi di terreno privo di manufatti

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni, siti nel Comune di Vallo Torinese, vicolo della Chiesa:

- **Bene N° 11** - Fabbricato rurale
- **Bene N° 12** - Fabbricato civile

### DESCRIZIONE

Fabbricati tra loro adiacenti a due piani fuori terra, disposti a cortina di antica formazione, con area di pertinenza priva di delimitazioni di proprietà:

#### **BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE**

Il bene è composto da unico vano al piano terra, ex stalla (ora deposito), con sovrastante vano sottotetto, uso fienile, oltre tettoia, uso legnaia, ubicata a ridosso del confine est del lotto di pertinenza.

#### **BENE N° 12 - FABBRICATO CIVILE**

Il bene è composto al piano terra, da locale abitativo, locale di sgombero e cantina, al piano primo sono presenti due camere e sovrastante sottotetto.

Gli immobili di cui sopra non risultano essere stati realizzati 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa per tutti gli immobili ricompresi nel lotto.

### TITOLARITÀ

Il **Bene n.11** appartiene ai soggetti esegutati sotto elencati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Ed al seguente ulteriore proprietario:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Il **Bene n.12** appartiene al soggetto esegutato sotto elencato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Ed al seguente ulteriore proprietario:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28.04.2025 i proprietari esecutati risultano di stato civile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **CONFINI**

### **BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE (366)**

Coerenti al mappale :

a nord aree libere e fabbricati di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e altri (F.3 n.441); a est, fabbricato di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (F.3 n.474); a sud area libera e fabbricato altra proprietà (F.3 nn. 97); a ovest area libera di altra proprietà (F.3 n.506);

### **BENE N° 12 - FABBRICATO CIVILE (441)**

Coerenti al mappale:

a nord area libera e fabbricati di altra proprietà (F.3 n.442, 391); a est fabbricato di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (F.3 n.474); a sud area libera e fabbricato proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (F.3 n.366); a ovest area libera altra proprietà (F.3 n. 506, F.2 1156)

## CONSISTENZA

### BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| sgombero                                     | 34,67 mq         | 45,87 mq         | 0,50         | 22,93 mq                 |          | T     |
| fiatile                                      | 34,67 mq         | 45,87 mq         | 0,33         | 15,14 mq                 |          | 1     |
| legnaia                                      | 12,28 mq         | 12,28 mq         | 0,40         | 4,91 mq                  |          | T     |
| area di pertinenza con servitù               |                  | 83,85 mq         | 0,15         | 12,58 mq                 |          | -     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>55,56 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>55,56 mq</b>          |          |       |

### BENE N° 12 - FABBRICATO CIVILE

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 68,91 mq         | 99,66 mq         | 1            | 99,66 mq                 |          | T-1   |
| Balcone                                      | 4,97 mq          | 4,97 mq          | 0,25         | 1,24 mq                  |          | 1     |
| Cantina/deposito                             | 52,07 mq         | 72,14 mq         | 0,50         | 36,07 mq                 |          | T     |
| Vano accessorio                              |                  | 69,84 mq         | 0,50         | 34,42 mq                 |          | T-1   |
| area di pertinenza con servitù               |                  | 131,71 mq        | 0,15         | 19,76 mq                 |          | -     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>191,15 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>191,15 mq</b>         |          |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

## BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE | DEPOSITO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                  | Note                           |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Dal 15/01/1977 al 24/12/1990 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 3, Part. 366<br>Categoria: fabbricato rurale<br>superficie 142mq                                                  |                                |
| Dal 24/12/1990 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 366<br>Categoria C2, Cl.1, Cons. 68mq<br>Rendita € 0,19<br>Piano T-1                                  | passaggio ad ente urbano       |
| Dal 01/01/1992 al 30/12/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 366<br>Categoria C2, Cl.1, Cons. 68mq<br>Rendita € 119,40<br>Piano T-1                                | variazione quadro tariffario   |
| Dal 30/12/1993 al 01/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 366<br>Categoria C2, Cl.1, Cons. 89mq<br>Rendita € 156,28<br>Piano T-1                                | variazione per ampliamento     |
| Dal 01/01/1994 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 366<br>Categoria C2, Cl.1, Cons. 89mq<br>Rendita € 110,32<br>Piano T-1                                | variazione quadro tariffario   |
| Dal 09/11/2015 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 366<br>Categoria C2, Cl.1, Cons. 89mq<br>Superficie catastale 104 mq<br>Rendita € 110,32<br>Piano T-1 | inserimento dati di superficie |
| Dal 09/11/2015 al 07/04/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 366<br>Categoria C2, Cl.1, Cons. 89mq<br>Superficie catastale 104 mq<br>Rendita € 110,32<br>Piano T-1 | Variazione intestazione        |

## BENE N° 12 - FABBRICATO CIVILE

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                               | Note                                                 |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Dal 21/02/1997               | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 3, Part. 441<br>Categoria EU, Cons. 273mq                                      | costituzione per fusione:<br>F.3 nn. 87, 95, 333, 86 |
| Dal 09/04/1997 al 12/06/1997 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 441<br>Categoria A4, Cl.2, Cons. 4<br>Rendita € 99,16<br>Piano T-1 | costituzione                                         |
| Dal 12/06/1997 al 30/12/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 441<br>Categoria A4, Cl.2, Cons. 4<br>Rendita € 99,16<br>Piano T-1 | Variazione intestazione                              |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

### BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE | DEPOSITO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 3      | 366   |      |                     | C2        | 1      | 89          | 104 mq               | 110,32 € | T-1   |          |

### BENE N° 12 - FABBRICATO CIVILE

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |            |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |            |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 3      | 441   |      |                     | A4        | 2      | 4           |            | 99,16 € | T-1   |          |

#### Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda il mappale F3 n.366 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per quanto riguarda il mappale F3 n.441 non è disponibile agli atti la planimetria catastale. La consistenza del fabbricato è riconducibile alla descrizione dello stesso riportata nell'atto di compravendita.

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Per tutti i beni costituenti il lotto sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

I beni del lotto risultano essere di proprietà dei soggetti eseguiti e di altra proprietà, come sopra specificato.

## STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto d'indagine, al momento del sopralluogo risultavano parzialmente accessibili, in stato di abbandono e disabitati.

## PARTI COMUNI

L'ultimo atto di compravendita del Bene n.11 (F. 3 n. 366), riporta che il cortile di pertinenza del fabbricato è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.

È presente diritto di accesso al retro del fabbricato dal fondo confinante.

Il fabbricato F. 3 n.474, sub.3 ha una porta d'accesso al di sotto del porticato (ex legnaia) di pertinenza del Bene 11. Tale apertura non è stata dichiarata nelle pratiche edilizie visionate e non risulta sulla planimetria catastale del F. 3 n.474, sub.3: è possibile prevederne la chiusura per rendere indipendenti i due lotti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni compresi nel lotto 4 non risultano gravati da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta no libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il contesto edificato in cui si collocano i beni in oggetto è caratterizzato da fabbricati a cortina di origine agricola che, per le peculiarità costruttive che presentano, in particolare al piano terra, (murature portanti e solai a volta e/o travi e voltine di mattoni) risultano essere di antica costruzione.

### BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE

Il fabbricato insiste su un'area catastale di complessivi 142mq che, oltre all'immobile, comprende porzione di terreno sul fronte ovest ed est del fabbricato, ed un fabbricato accessorio, tettoia (legnaia). All'area priva di recinzione, si accede dall'area libera del mappale confinante (F. 3 n. 97).

Il fabbricato, libero su due lati, si eleva a due piani fuori terra presenta: al piano terra vano, ex stalla, con accesso dal fronte est; al piano primo, locale a nudo tetto (fienile) non accessibile per mancanza di scala di accesso.

Rimangono segni della presenza di un balcone con struttura in legno, di cui si conserva solo la porzione a lato dell'apertura ad arco al piano primo (fronte est).

La porzione ad ovest della proprietà non è accessibile per la presenza di fitta vegetazione che ne ostacola l'avvicinamento.

La struttura portante del manufatto è in muratura di pietra. Il solaio al piano terra presenta una volta in mattoni a quattro vele divise da contrafforti incrociati. Il pavimento del piano terra è in ciotoli di pietra. Il tetto ha struttura portante in legno con orditura alla piemontese e soprastante manto di copertura in coppi.

Non si rileva la presenza di impianti.

### BENE N° 12 - FABBRICATO CIVILE

Il bene insiste su un'area catastale di complessivi 273mq, di forma quadrangolare con orientamento principale nord-sud, sul quale insistono, un fabbricato principale ed un fabbricato accessorio posti sulle due estremità, ovest ed est, del lotto.

L'area è sprovvista di recinzione, non si affaccia direttamente su area pubblica, ha accesso dall'area a cortile del mappale F. 3 n. 366.

Il fabbricato principale è libero su due lati e si attesta a sud al Bene n.11; si eleva a due piani fuori terra, oltre sottotetto.

Al piano terra si accede da fronte est, dove sono presenti due ingressi che danno accesso a due porzioni distinte: lato sud deposito con annessa cantina, lato nord cucina con ripostiglio.

Al piano primo si accede a mezzo di scala esterna con parte inferiore in muratura e parte superiore in legno che si attesta ad un balcone in putrelle e cemento dando accesso alla camera con ripostiglio, lato nord.

La stanza al piano primo, lato sud, non è agibile, oltre che per la mancanza della scala di accesso anche per cedimento del solaio in legno.

Entrambi i vani al piano primo hanno solaio piano con sovrastante sottotetto a cui non si è avuto accesso.

Non è stato possibile verificare lo stato dell'immobile sul fronte ovest in quanto coperto da fitta vegetazione. (vedi documentazione fotografica allegata).

La struttura portante del manufatto è in muratura di pietra. Il solaio della cantina è a volta a botte, quello del deposito in legno, quello della cucina a putrelle in ferro con interposti voltini in mattoni, le stesse tipologie si ripetono anche al piano primo.

Il tetto ha struttura portante in legno, con orditura alla piemontese e soprastante manto di copertura in coppi.

I balconi sono in calcestruzzo con finitura bocciardata e ringhiera in ferro a bacchette verticali.

Il fronte est e gli ambienti d'abitazione sono intonacati; in facciata, al secondo piano, è presente un affresco raffigurante la Madonna.

I pavimenti della cantina e del deposito al piano terra sono in terra battuta, la cucina ha pavimento in graniglia, la camera al primo piano è pavimentata con piastrelle tipo cementine.

Non sono state rilevate tracce di impianti funzionanti.

All'estremità est del lotto è presente un fabbricato accessorio composto da un vano al piano terra oltre sottotetto.

La struttura portante del manufatto è in muratura di pietra. Il solaio della cantina ha orditura principale e secondaria in legno con sovrastanti tavelle in laterizio.

Il tetto ha struttura portante in legno, con orditura alla piemontese e soprastante manto di copertura in coppi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                             |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 15/01/1977<br>al 03/02/2020 | **** Omissis **** | <b>compravendita</b>             |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | Luciano PROST                    | 15/01/1977  | 142275               | 9323               |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>              |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Dal 03/02/2020                  | **** Omissis **** | Ciriè                            | 10/02/1977  | 3010                 | 2529               |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>             |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   |                                  | 05/02/1977  | 463                  | 287                |
|                                 |                   | <b>successione testamentaria</b> |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>              |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>             |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   | Torino 2                         | 09/02/2021  | 5161                 | 3904               |

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.

| Periodo        | Proprietà         | Atti                |            |               |             |
|----------------|-------------------|---------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 12/06/1997 | **** Omissis **** | compravendita       |            |               |             |
|                |                   | Rogante             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Pierangelo MARTUCCI | 12/06/1997 | 57545         | 14585       |
| Trascrizione   |                   |                     |            |               |             |
|                |                   | Presso              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Torino              | 07/07/1997 | 20925         | 14976       |
| Registrazione  |                   |                     |            |               |             |
|                |                   | Presso              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Torino              | 2/07/1997  | 17115         | -           |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, riferite a tutti i beni compresi nel lotto:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 02/01/2024  
Reg. gen. 17 - Reg. part. 13  
Importo: € 32.300,39  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.139,78  
Spese: € 2.983,99  
Interessi: € 6.176,62
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 27/05/2024  
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 3314  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.177,61  
Spese: € 3.500,00

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Torino il 27/08/2024  
Reg. gen. 36755 - Reg. part. 27840  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Il costo indicativo per la cancellazione delle formalità dovrà calcolarsi come segue:

- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- Per ciascuna iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00. Agli importi indicati andrà sommato l'onorario per le predisposizione professionali necessarie alla redazione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area su cui sorgono i fabbricati inseriti nel presente lotto è inserita, nel PRG vigente del Comune di Vallo Torinese, in "Zona residenziale vecchio nucleo" (VN), che risulta normata dall'art. 17.3 delle NTA.

In riferimento alla pericolosità geomorfologica, la Carta di sintesi, inquadra l'area in oggetto in Classe IIIb2 (porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre interventi di risistemazione territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente; saranno consentite nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti a seguito della realizzazione di opere di sistemazione).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### BENI N° 11-12 FABBRICATI

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso presso l'Ufficio tecnico Comunale in data 27.05.2025 per la verifica della regolarità edilizia degli immobili pignorati sono stati reperiti titoli abilitativi in riferimento al solo mappale F.3 n.366:

- Pratica edilizia 47/1977: progetto per rifacimento di tettoia di cui non risulta il rilascio di titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento;
- Pratica edilizia 3/1996: risanamento e restauro. Nella pratica è presente un parere favorevole all'intervento, ma non risulta il titolo abilitativo;

In riferimento al fabbricato di cui al F. 3 n. 441, non risulta agli atti né una planimetria catastale né alcuna pratica edilizia, pertanto si allega alla presente perizia rilievo dello stato dei luoghi per la definizione della consistenza in atto del fabbricato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni, siti nel Comune di Vallo Torinese, Vicolo della Chiesa, 4:

- **Bene N° 13** - Negozio
- **Bene N° 14** - Appartamento

### DESCRIZIONE

Fabbricato a due piani fuori terra oltre interrato sito nel centro storico del Comune di Vallo Torinese, a nord della Chiesa parrocchiale.

L'area di pertinenza del fabbricato non è recintata e costituisce viabilità d'accesso alle proprietà limitrofe site sul lato nord-ovest.

#### **BENE N° 13 - NEGOZIO**

Piano terra adibito a negozio collegato a mezzo di montacarichi e scala interna a piano interrato uso magazzino ed esposizione.

#### **BENE N° 14 - ALLOGGIO**

Alloggio al piano primo, composto da cucina, soggiorno, camera, disimpegno e bagno oltre a porzione di sottotetto non abitabile.

Gli immobili di cui sopra non risultano essere stati realizzati 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa per tutti gli immobili ricompresi nel lotto.

### TITOLARITÀ

Tutti i beni facenti parte del lotto 5 appartengono al seguente esecutato:

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

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

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

da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28.04.2025 il proprietario risulta di stato civile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

Coerenti al mappale :

a nord area libera di altra proprietà (F.3 n.454); a est, fabbricato stessa proprietà (F.3 n.98-lotto 6); a sud viabilità pubblica a lato della Chiesa e (F.3 nn. 97), altro lotto oggetto di perizia (lotto 7); a ovest area libera e fabbricati altro lotto oggetto di perizia (lotto 4);

## CONSISTENZA

### BENE N° 13 - NEGOZIO

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Magazzino interrato                   |                     | 244,57 mq           | 0,50         | 122,28 mq                   | 2,50m   | S1    |
| Negozio                               |                     | 289,80 mq           | 1            | 289,80 mq                   | 3,50m   | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 412,08 mq                   |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 412,08 mq                   |         |       |

### BENE N° 14 - ALLOGGIO

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            |                     | 145,86 mq           | 1            | 145,86 mq                   | 3,00m   | 1     |
| balcone                               | 10,42 mq            | 10,42 mq            | 0,25         | 2,60 mq                     | -       | 1     |
| Sottotetto non abitabile              |                     | 134,62 mq           | 0,33         | 44,42 mq                    | 3,00m   | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 192,88 mq                   |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 192,88 mq                   |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

## BENE N° 13 - NEGOZIO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                           | Note                                  |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Dal 26/09/2012 al 04/09/2013 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 474 sub2<br>Categoria C1, Cl.1, Cons. 321mq<br>Rendita € 5.603,45<br>Piano S1-T                                | costituzione:<br>pratica n. TO0476339 |
| Dal 04/09/2013 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 474 sub2<br>Categoria C1, Cl.1, Cons. 321mq<br>Rendita € 5.603,45<br>Piano S1-T                                | variazione di classamento             |
| Dal 09/11/2015               | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 474 sub2<br>Categoria C1, Cl.1, Cons. 321mq<br>Superficie catastale 372 mq<br>Rendita € 5.603,45<br>Piano S1-T | inserimento dati di superficie        |

## BENE N° 14 - ALLOGGIO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                    | Note                                  |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Dal 26/09/2012 al 04/09/2013 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 474 sub3<br>Categoria A3, Cl.2, Cons. 6,5<br>Rendita € 298,77<br>Piano 1                                | costituzione:<br>pratica n. TO0476339 |
| Dal 04/09/2013 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 474 sub3<br>Categoria A3, Cl.2, Cons. 6,5<br>Rendita € 298,77<br>Piano 1                                | variazione di classamento             |
| Dal 09/11/2015               | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 474 sub3<br>Categoria A3, Cl.2, Cons. 6,5<br>Superficie catastale 189 mq<br>Rendita € 298,77<br>Piano 1 | inserimento dati di superficie        |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |            |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |            |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita    | Piano | Graffato |
|                         | 3      | 474   | 2    |                     | C1        | 1      | 321         | 372 mq               | 5.603,45 € | S1-T  |          |

## BENE N° 14 - ALLOGGIO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |            |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |            |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 3      | 474   | 3    |                     | A3        | 2      | 6,5         | 189mq      | 298,77 € | 1     |          |

### Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda il subalterno 2 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, fatta salva la presenza di partizioni in cartongesso eseguite per le necessità di utilizzo dei locali ad uso esposizione.

Per quanto riguarda il subalterno 3 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, fatte salve alcune modifiche delle partizioni interne eseguite a seguito della dismissione del piano ad alloggio ed alla conversione dello stesso a deposito ed esposizione connessa ai locali del sottostante negozio.

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Per tutti i beni costituenti il lotto sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

I beni del lotto risultano essere di proprietà di uno dei soggetti esecutati.

## STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto d'indagine, al momento del sopralluogo risultano accessibili, in discreto stato di manutenzione ed in fase di dismissione dell'attività in essere.

Sono presenti segni di infiltrazione d'acqua, a tetto, in corrispondenza dei lucernari e sul solaio del piano terra.

## PARTI COMUNI

Dall'elaborato del tipo mappale risultano comuni a tutti e due i subalterni le aree libere del lotto.

Il fabbricato oggetto del presente lotto è comunicante al piano interrato con il fabbricato insistente sul mappale 98, con il quale condivide l'area esterna di proprietà ed al vano scala esterno che dal piano interrato porta al piano terra.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni compresi nel lotto 5 non risultano gravati da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta no libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato a partire dalla metà degli anni 1970, a seguito della demolizione di vecchi fabbricati agricoli preesistenti.

L'edificio, a forma quadrangolare, si eleva a due piani fuori terra oltre a piano interrato; ha struttura portante in cemento armato e muratura di tamponamento, solai in latero-cemento.

È suddiviso nelle due unità immobiliari di seguito descritte che hanno in comune il vano scala al quale si accede mediante porta d'ingresso eterna posta sul lato nord del fronte est da area di pertinenza.

L'area di pertinenza è delimitata dalla viabilità pubblica da cancello carraio e pedonale.

### BENE N° 13

Negoziò al piano terra e seminterrato, con accesso principale dalla viabilità pubblica, vetrina posta sul lato est del fronte sud.

Il piano terra è costituito da un ambiente unico scandito da pilastri nella zona centrale con ampie vetrate sul fronte sud e finestre alte sul fronte nord; il piano interrato è privo di aperture verso l'esterno.

Nell'angolo nord-est è presente un vano scala ed un montacarichi collegato col solo piano interrato.

La muratura esterna del piano terra del fronte est è rivestita in pietra, le finiture interne sono ad intonaco tinte, i serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro singolo e tapparelle esterne in metallo.

I pavimenti e lo zoccolo del piano terra sono in granito rosa.

L'impianto di riscaldamento è autonomo: al piano terra è presente una caldaia murale a gas posta a lato del vano scala; i terminali sono in ghisa.

Al piano interrato il pavimento è in laminato, con zoccolatura in legno, ove presente. L'impianto di riscaldamento è ad aria con ventilconvettori a terra.

Sul soffitto dei locali a piano terra sono presenti tracce di umidità.

### BENE N° 14

Alloggio al piano primo, con accesso da vano scala comune con pareti tinte, gradini in granito rosa e mancorrente centrale in legno, da cui si disimpegna con porta in legno cieca che si apre sul vano soggiorno.

Le pareti interne sono intonacate e tinte così come quelle esterne.

Tutti i locali sono pavimentati in granito rosa, in alcuni ambienti con inserti di altro colore, il bagno ha pavimento e rivestimento in monocultura ed è dotato di doppio lavabo, bidet, wc e vasca.

La zona giorno si affaccia su balcone lungo il fronte sud, con pavimento in grès bordato in pietra tipo serizzo e ringhiera in alluminio anodizzato.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle esterne in legno.

Le porte interne sono in legno, con vetro ad inglesi.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa, in acciaio nel bagno.

La dismissione di utilizzo dei locali ad alloggio e la loro annessione all'area espositiva, ha comportato la demolizione dei tramezzi di divisione esistenti tra il soggiorno, la camera da letto e tra quest'ultima e la porzione a sottotetto non abitabile.

Si segnala inoltre che l'alloggio ha un ingresso esterno al piano posto sul fronte ovest, sotto la tettoia di pertinenza del lotto 4.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Il mappale F. 3 n.474, come desumibile dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie che hanno dato origine al fabbricato attuale, deriva dalla fusione dei seguenti mappali: F. 3 nn. 93, 94, 96, 99, 386; si riportano di seguito i titoli di provenienza dei mappali originali.

Si fa presente che in merito al F. 3 n. 386 non è stato reperito alcun atto di provenienza: da visura catastale risulta in capo alla proprietà attuale dall'impianto meccanografico.

| Periodo        | Proprietà         | Atti                                                        |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|-------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/01/1961 | **** Omissis **** | <b>compravendita (F. 3 n. 74, 92, 94)</b>                   |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                                              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Pio CASTELLI                                                | 21/01/1961  | 85967                | 2265               |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                                         |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Dal 09/02/1964 | **** Omissis **** | Torino                                                      | 10/02/1961  | 4889                 | 3843               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                                        |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Torino                                                      | 02/02/1961  | -                    | 945                |
|                |                   | <b>Permuta (acquiesce F. 3 n. 93/b cede F.3 nn. 94, 99)</b> |             |                      |                    |
| Dal 14/05/1969 | **** Omissis **** | <b>Rogante</b>                                              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Pio CASTELLI                                                | 09/02/1964  | 125423               | 3070               |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                                         |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Torino                                                      | 06/03/1964  | 9731                 | 7132               |
| Dal 22/11/1970 | **** Omissis **** | <b>Registrazione</b>                                        |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Torino                                                      | 26/02/1964  | 24443                |                    |
|                |                   | <b>Permuta (acquiesce F. 3 nn. 93, 94, 99)</b>              |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                                              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Dal 22/11/1970 | **** Omissis **** | Luciano PROST                                               | 14/05/1969  | 110758               | 2515               |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                                         |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Torino 3                                                    | 27/05/1969  | 27409                | 19974              |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                                        |             |                      |                    |
| Dal 22/11/1970 | **** Omissis **** | <b>Presso</b>                                               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Lanzo T.se                                                  | 27/05/1969  | 954                  | 173                |
|                |                   | <b>compravendita (F. 3 n. 96)</b>                           |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                                              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Luciano PROST                                               | 22/11/1970  | 121641               | 3533               |
| Dal 22/11/1970 | **** Omissis **** | <b>Trascrizione</b>                                         |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Torino 3                                                    | 16/12/1970  | 56131                | 42481              |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                                        |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, riferite a tutti i beni compresi nel lotto:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 02/01/2024  
Reg. gen. 17 - Reg. part. 13  
Importo: € 32.300,39  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.139,78  
Spese: € 2.983,99  
Interessi: € 6.176,62
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 27/05/2024  
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 3314  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.177,61  
Spese: € 3.500,00

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Torino il 27/08/2024  
Reg. gen. 36755 - Reg. part. 27840  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Il costo indicativo per la cancellazione delle formalità dovrà calcolarsi come segue:

- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- Per ciascuna iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00. Agli importi indicati andrà sommato l'onorario per le predisposizioni professionali necessarie alla redazione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorgono i fabbricati inseriti nel presente lotto è inserita, nel PRG vigente del Comune di Vallo Torinese, in "Zona residenziale vecchio nucleo" (VN), che risulta normata dall'art. 17.3 delle NTA.

In riferimento alla pericolosità geomorfologica, la Carta di sintesi, inquadra l'area in oggetto in Classe IIIb2 (porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre interventi di risistemazione territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente; saranno consentite nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti a seguito della realizzazione di opere di sistemazione).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è stata realizzata a seguito di licenza edilizia n. 37/1975.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso presso l'Ufficio tecnico Comunale in data 27.05.2025 volto alla verifica della regolarità edilizia degli immobili pignorati, sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia 05/1979: variante in corso d'opera alla licenza edilizia n.37/1975;
- Pratica edilizia 25/1983: ampliamento del sottotetto;

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Gli elaborati catastali riportano la situazione di progetto dichiarata nella pratica edilizia n. 05/1979.

Dalle verifiche eseguite in loco le dimensioni del fabbricato risultano di dimensioni minori rispetto a quelle dichiarate nel progetto concessionato:

piano interrato

- Le dimensioni di pianta risultano difformi per quanto riguarda la lunghezza del prospetto nord (dimensione da progetto Pinterrato=19,70m/rilevato 18,70m);
- diversa realizzazione dell'intercapedine lato est;
- Diversa conformazione dell'intercapedine lato sud, con serramento di chiusura verso i locali interni e collegamento con l'intercapedine lato est.

Piano terra:

- Le dimensioni di pianta risultano difformi per quanto riguarda la lunghezza dei prospetti nord (dimensione da progetto =25,20m/rilevato 24,13m) e sud (19,70/19,05)
- Presenza del vano montacarichi dichiarato a progetto e non presente nell'elaborato catastale;
- Diversa conformazione del vano deposito addossato sul fronte est lato nord.

Piano primo

- Le dimensioni di pianta risultano difformi per quanto riguarda la lunghezza dei prospetti nord (dimensione da progetto =25,20m/rilevato 24,13m) e sud (19,70/19,05)
- Presenza di una finestra in più sul fronte nord;
- Diversa distribuzione interna, riconducibile alle modifiche autorizzate con PE25/1983;
- Demolizione dei due tramezzi di delimitazione della camera testimoniata da tracce sul pavimento;
- Diversa dimensione del balcone sul fronte sud.

La situazione attuale del negozio presenta partizioni interne eseguite in cartongesso in coerenza alle esigenze dell'attività commerciale in essa svolta (esposizione e vendita arredamenti).

Si allega alla presente sovrapposizione tra lo stato dichiarato e quello rilevato.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni, siti in Vallo Torinese (TO):

- **Bene N° 15** - Negozio - piazza San Secondo
- **Bene N° 16** - Alloggio - vicolo della Chiesa, 2

## DESCRIZIONE

Fabbricato a due piani fuori terra sito nel centro storico del Comune di Vallo Torinese, a nord della chiesa parrocchiale, con affaccio su incrocio tra via Risorgimento e vicolo della Chiesa, in corrispondenza dell'angolo su piazza San Secondo.

L'area libera di pertinenza nel fabbricato non è recintata.

### **BENE N° 15 - NEGOZIO**

negozio a piano terra, interrato sul fronte ovest, con area espositiva, locali di servizio e magazzini.

### **BENE N° 16 - ALLOGGIO**

alloggio al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno; tre balconi ed un terrazzo coperto.

E' catastalmente collegata al piano primo anche la porzione ovest del piano terra, ove sono presenti locali ad uso cantina e centrale termica.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa per tutti gli immobili ricompresi nel lotto.

## TITOLARITÀ

Il Beni appartengono al soggetto eseguito sotto elencato:

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

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

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

da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28.04.2025 la proprietaria risulta di stato civile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

Coerenti al mappale :

a nord area libera e altra proprietà (F.3 n.454); a est, via Risorgimento; a sud vicolo della Chiesa; a ovest area libera e fabbricato stessa proprietà (F.3 n.474);

## CONSISTENZA

### BENE N° 15 - NEGOZIO

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Negozi - area vendita                 |                     | 69,60 mq            | 1            | 69,60 mq                    |         | T     |
| locali accessori                      |                     | 76,05 mq            | 0,50         | 38,02 mq                    |         | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 107,62 mq                   |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 107,62 mq                   |         |       |

### BENE N° 16 - ALLOGGIO

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            |                     | 130,72 mq           | 1            | 130,72 mq                   |         | 1     |
| Balconi scoperti                      | 8,46 mq             | 45,87 mq            | 0,25         | 15,14 mq                    |         | 1     |
| Terrazzo                              | 9,21 mq             | 9,21 mq             | 0,40         | 3,68 mq                     |         | 1     |
| Locali di sgombero/cantina            |                     | 55,99 mq            | 0,50         | 29,00 mq                    | -       | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 165,52 mq                   |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 165,52 mq                   |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

## BENE N° 15 - NEGOZIO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                         | Note                           |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Dal 04/05/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 98 sub. 1<br>Categoria C1, Cl.1, Cons. 100mq<br>Rendita € 0,54<br>Piano T                                   | Classamento automatico         |
| Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 98 sub. 1<br>Categoria C1, Cl.1, Cons. 100mq<br>Rendita € 3,331,15<br>Piano T                               | variazione quadro tariffario   |
| Dal 01/01/1994 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 98 sub. 1<br>Categoria C1, Cl.1, Cons. 100mq<br>Rendita € 1,745,62<br>Piano T                               | variazione quadro tariffario   |
| Dal 09/11/2015               | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 98 sub. 1<br>Categoria C1, Cl.1, Cons. 100mq<br>Superficie catastale 92 mq<br>Rendita € 1,745,62<br>Piano T | inserimento dati di superficie |

## BENE N° 16 - ALLOGGIO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                      | Note                           |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Dal 04/05/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 98 sub. 2<br>Categoria A3, Cl.1, Cons. 7<br>Rendita € 0,48<br>Piano T-1                                  | Classamento automatico         |
| Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 98 sub. 2<br>Categoria A3, Cl.1, Cons. 7<br>Rendita € 433,82<br>Piano T-1                                | variazione quadro tariffario   |
| Dal 01/01/1994 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 98 sub. 2<br>Categoria A3, Cl.1, Cons. 7<br>Rendita € 271,14<br>Piano T-1                                | variazione quadro tariffario   |
| Dal 09/11/2015               | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 98 sub. 2<br>Categoria A3, Cl.1, Cons. 7<br>Superficie catastale 153 mq<br>Rendita € 271,14<br>Piano T-1 | inserimento dati di superficie |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

### BENE N° 15 - NEGOZIO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 3      | 98    | 1    |                     | C1        | 1      | 100         | 92 mq                | 1,745,62€ | T     |          |

### BENE N° 16 - ALLOGGIO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |            |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |            |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 3      | 98    | 2    |                     | A3        | 1      | 7           | 153 mq     | 271,14 € | T-1   |          |

#### **Corrispondenza catastale**

sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento; si rilevano alcune difformità di seguito specificate.

## PRECISAZIONI

Per tutti i beni costituenti il lotto sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

I beni del lotto risultano essere di proprietà di uno dei soggetti esecutati.

## STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto d'indagine, al momento del sopralluogo risultano accessibili ed in buono stato di manutenzione.

L'alloggio risulta abitato dalla proprietaria.

Il negozio è utilizzato per l'attività ora in dismissione.

A quanto riportato fanno eccezione i locali di sgombero/deposito che risultano non più utilizzati, né mantenuti e si rilevano segni di umidità sulla muratura perimetrale controterra.

## PARTI COMUNI

Tutti i subalterni del bene hanno in comune il vano scala ed i vani tecnici (locale caldaia e cantina).

Si rileva inoltre che porzione della parte costruita ed accatastata come consistenza del F.3 n. 98, risulta edificata su area di pertinenza del mappale F. 3 n.474 della stessa proprietà: i due beni risultano inoltre collegati/disimpegnati da rampa di scala esterna posta a ridosso del fabbricato F. 3 n.474, che da piano interrato conduce al piano terra e che di fatto separa le due unità edificate.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

I beni compresi nel lotto 6 non risultano gravati da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta no libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il contesto edificato in argomento, sito nel centro storico di Vallo Torinese, è un fabbricato edificato a partire dai primi anni 1960 su antica corte rurale.

Il nuovo fabbricato ha struttura portante in cemento armato, con muratura di tamponamento in mattoni e solai, compreso quello di copertura in latero-cemento; il manto di copertura è in tegole di laterizio tipo marsigliese.

I balconi sporgenti sono in cemento pieno con finitura bocciardata, il terrazzo coperto ha pavimento in spezzoni di marmo, le ringhiere sono in ferro.

La facciata ha finitura intonacata al piano terra con zoccolo in pietra e rivestimento in klinker al piano primo.

Un vano scala interno, con scalini in marmo e ringhiera in ferro, collega internamente le due unità di seguito descritte.

## **BENE N° 15 - NEGOZIO**

Negoziò al piano terra, parzialmente interrato verso ovest, con accesso principale ad angolo su Piazza San Secondo e ampie vetrine su via Risorgimento (fronte est) e la piazza (fronte sud), su cui si aprono due vani ad uso esposizione ed accoglienza clienti.

Le finiture delle pareti interne sono ad intonaco tinteggiato; i serramenti sono in ferro di colore grigio con vetro singolo, e tapparelle esterne in metallo.

Sono presenti porte interne con telaio metallico e vetro acidato del tipo ad anta scorrevole.

I pavimenti del negozio sono in piastrelle in gres con finitura alternata lucido/opaca, quelli della parte a magazzino in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è ad aria con ventilconvettori a terra.

## **BENE N° 16 - ALLOGGIO**

Alloggio al piano primo, con accesso da vano scala: internamente dal negozio al piano terra, dall'esterno da cancello su area di pertinenza del lotto 5, posto al n. 2 di Vicolo della Chiesa.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Tutti i locali sono pavimentati in marmo di diverso colore e fattura, il bagno ha pavimento e rivestimento in monocultura ed è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia.

Gli ambienti sono molto luminosi e dotati di serramenti esterni in legno con vetrocamera con tapparelle esterne in plastica.

Le porte interne sono in legno, con vetro centrale lavorato.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano (vano caldaia posto al piano terra) e radiatori in ghisa.

| Periodo        | Proprietà         | Atti          |            |               |             |
|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/1959 | **** Omissis **** | compravendita |            |               |             |
|                |                   | Rogante       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Pio CASTELLI  | 13/12/1959 | 73145         | 2002        |
|                |                   | Trascrizione  |            |               |             |
|                |                   | Presso        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Torino 3      | 12/01/1960 | 1012          | 820         |
|                |                   | Registrazione |            |               |             |
|                |                   | Presso        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Torino        | 02/01/1960 | 12674         | 924         |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, riferite a tutti i beni compresi nel lotto:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 02/01/2024  
Reg. gen. 17 - Reg. part. 13  
Importo: € 32.300,39  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.139,78  
Spese: € 2.983,99  
Interessi: € 6.176,62
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 27/05/2024  
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 3314  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.177,61  
Spese: € 3.500,00

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Torino il 27/08/2024  
Reg. gen. 36755 - Reg. part. 27840  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Il costo indicativo per la cancellazione delle formalità dovrà calcolarsi come segue:

- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- Per ciascuna iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00. Agli importi indicati andrà sommato l'onorario per le predisposizione professionali necessarie alla redazione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato del presente lotto è inserita, nel PRG vigente del Comune di Vallo Torinese, in "Zona residenziale vecchio nucleo" (VN), che risulta normata dall'art. 17.3 delle NTA.

In riferimento alla pericolosità geomorfologica, la Carta di sintesi, inquadra l'area in oggetto in Classe IIIb2 (porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre interventi di risistemazione territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente; saranno consentite nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti a seguito della realizzazione di opere di sistemazione).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 a seguito di concessione edilizia in sanatoria n. 97/1989.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso presso l'Ufficio tecnico Comunale in data 27.05.2025 volto all'esame delle istanze depositate per la verifica della regolarità edilizia degli immobili pignorati sono stati visionati i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia 24/1979: apertura di vano porta su fronte ovest (lato mappale F. 3 n. 474);
- Pratica edilizia 97/1985: sanatoria per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo: Realizzazione dei locali interrati eseguiti in corrispondenza del F.3 n.474 e realizzazione di copertura con struttura metallica ed onduline trasparenti a copertura del cortile.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Gli elaborati catastali riportano la situazione di progetto dichiarata nella pratica edilizia n. 97/1985.

Il piano terra è conforme alla planimetria catastale depositata.

Il piano primo presenta delle modifiche interne relative alla zona giorno in corrispondenza dell'arrivo del vano scala: dal vano scala si accede direttamente alla zona soggiorno, eliminando l'entrata ed il ripostiglio dichiarati agli atti.

È inoltre stata aperta una porta di collegamento tra la cucina ed il vano adiacente (camera).

Si allega alla presente sovrapposizione tra lo stato dichiarato e quello rilevato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni, siti in Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa:

- **Bene N° 17** - Fabbricato civile
- **Bene N° 18** - Magazzino
- **Bene N° 19** - Fabbricato civile

## DESCRIZIONE

### BENE N° 17 - FABBRICATO CIVILE

Porzione di fabbricato rurale di 20 mq, su area di pertinenza di 43mq, costituito da "casa da fuoco" al piano terra e ripostiglio al piano primo.

### BENE N° 18 - MAGAZZINO

fabbricato di vecchia costruzione ampliato agli inizi del 1970 ad uso deposito/laboratorio.

### BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE

fabbricato di vecchia costruzione ad uso deposito/non utilizzato.

Gli immobili non risultano realizzati 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa per tutti gli immobili ricompresi nel lotto.

## TITOLARITÀ

### BENE N° 17 - FABBRICATO CIVILE

Appartiene al soggetto esecutato sotto elencato:

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

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

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

da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28.04.2025 il proprietario risulta di stato civile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Gli immobili appartengono al soggetto esecutato sotto elencato:

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

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

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

da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28.04.2025 il proprietario risulta di stato civile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

Coerenti al lotto:

a nord area libera viabilità pubblica, vicolo della Chiesa; a est, piazza San Secondo; a sud immobile di altra proprietà (F.3 n. 103); a ovest area libera altra proprietà (F.3 n.97);

## CONSISTENZA

### BENE N° 17 - FABBRICATO CIVILE

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 26,90 mq            | 48,70 mq            | 1            | 48,70 mq                    | 2,15 m  | T-1   |
| Balcone scoperto                      | 4,50 mq             | 4,50 mq             | 0,25         | 1,13 mq                     |         | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 49,83 mq                    |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 49,83 mq                    |         |       |

### BENE N° 18 - MAGAZZINO

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Magazzino                             | 77,08 mq            | 94,32 mq            | 1            | 94,32 mq                    | 2,50 m  | S1    |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 94,32 mq                    |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 94,32 mq                    |         |       |

### BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Cantina                               | 10,37 mq            | 16,50 mq            | 0,50         | 8,25 mq                     |         | S1    |
| Magazzino                             | 27,87 mq            | 43,75 mq            | 1            | 43,75 mq                    | 3,13 m  | T     |
| Terrazza                              | 51,07 mq            | 51,07 mq            | 0,25         | 12,77 mq                    | -       | T     |
| Locale di deposito                    | 15,56 mq            | 22,98 mq            | 0,50         | 11,49 mq                    | 2,20 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 76,26 mq                    |         |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 76,26 mq                    |         |       |

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                              | Note                                               |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Dal 14/03/1985 al 24/12/1990 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 3, Part. 104<br>Categoria fabb rurale, Cons. 43mq<br>Rendita € -                                             |                                                    |
| Dal 24/12/1990 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 104<br>Categoria A4, Cl.1, Cons. 2<br>Rendita € 0,10<br>Piano T-1                                | variazione classamento<br>costituzione ente urbano |
| Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 104<br>Categoria A4, Cl.1, Cons. 2<br>Rendita € 69,21<br>Piano T-1                               | variazione quadro tariffario                       |
| Dal 01/01/1994 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 104<br>Categoria A4, Cl.1, Cons. 2<br>Rendita € 43,35<br>Piano T-1                               | variazione quadro tariffario                       |
| Dal 09/11/2015               | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 104<br>Categoria A4, Cl.1, Cons. 2<br>Superficie catastale 49 mq<br>Rendita € 43,35<br>Piano T-1 | inserimento dati di superficie                     |

## BENE N° 18 - MAGAZZINO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                     | Note                                                |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Dal 28/12/1990 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 105 sub1<br>Categoria C2, Cl.1, Cons. 77mq<br>Rendita € 0,22<br>Piano S                                 | <b>Graffato</b><br><b>Part. 369 sub1; 409 sub 2</b> |
| Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 105 sub1<br>Categoria C2, Cl.1, Cons. 77mq<br>Rendita € 135,20<br>Piano S                               | variazione quadro tariffario                        |
| Dal 01/01/1994 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 105 sub1<br>Categoria C2, Cl.1, Cons. 77mq<br>Rendita € 95,44<br>Piano S                                | variazione quadro tariffario                        |
| Dal 09/11/2015               | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 3, Part. 105 sub1<br>Categoria C2, Cl.1, Cons. 77mq<br>Superficie catastale 105 mq<br>Rendita € 95,44<br>Piano S | inserimento dati di superficie                      |

**BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                       | Note                                     |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Dal 28/12/1990 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 105 sub2<br>Categoria A4, Cl.1, Cons. 2,5<br>Rendita € 0,12<br>Piano S-T-1                                 | <b>Graffato</b><br><b>Part. 369 sub3</b> |
| Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 105 sub2<br>Categoria A4, Cl.1, Cons. 2,5<br>Rendita € 86,50<br>Piano S-T-1                                | variazione quadro tariffario             |
| Dal 01/01/1994 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 105 sub2<br>Categoria A4, Cl.1, Cons. 2,5<br>Rendita € 52,94<br>Piano S-T-1                                | variazione quadro tariffario             |
| Dal 09/11/2015               | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 105 sub2<br>Categoria A4, Cl.1, Cons. 2,5<br>Superficie catastale 57 mq<br>Rendita € 52,94<br>Piano S1-T-1 | inserimento dati di superficie           |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI****BENE N° 17 - FABBRICATO CIVILE**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 3      | 104   |      |                     | A4        | 1      | 2           | 49 mq                | 43,35 € | T-1   |          |

**BENE N° 18 - MAGAZZINO**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |            |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |            |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 3      | 105   | 1    |                     | C1        | 1      | 77          | 105 mq     | 95,44 € | S1    | x        |
|                         |        | 369   | 1    |                     |           |        |             |            |         |       |          |
|                         |        | 409   | 2    |                     |           |        |             |            |         |       |          |

**BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |            |         |        |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------|---------|--------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |            |         |        |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | Piano  | Graffato |
|                         | 3      | 105   | 2    |                     | A4        | 1      | 2,5         | 57 mq      | 52,94 € | S1-T-1 | x        |
|                         |        | 369   | 3    |                     |           |        |             |            |         |        |          |

### **Corrispondenza catastale**

sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, fatta salva la modifica interna eseguita al piano terra tra bene 17 e 19, in conformità a quanto previsto da PE 09/1989 che di fatto unisce i beni, ed avrebbe comportato nuovo classamento delle unità.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PRECISAZIONI**

Per tutti i beni costituenti il lotto sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

### **PATTI**

I beni del lotto risultano essere di proprietà dei soggetti eseguiti.

### **STATO CONSERVATIVO**

Al momento del sopralluogo risultano accessibili, ed in discreto stato di manutenzione, utilizzati come deposito i piani seminterrato e terra dei fabbricati in oggetto.

Il piano primo non risultava accessibile per assenza di scala di accesso.

### **PARTI COMUNI**

I tre beni risultano avere i seguenti vincoli:

- al piano seminterrato del bene 19 si accede dal bene 18;
- Al piano terra del bene 19 si accede dall'area di pertinenza del bene 17.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

I beni compresi nel presente lotto non risultano gravati da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta no libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il contesto edificato in argomento, sito nel centro storico di Vallo Torinese, è una porzione di fabbricato di antica formazione rurale, disposto a cortina, a cui sono state apportate modifiche a partire dai primi anni 1970.

Gli immobili sono privi di impianti ad eccezione di qualche punto luce.

### **BENE N° 17 - FABBRICATO CIVILE**

Porzione di fabbricato rurale a due piani fuori terra, con un vano per piano, libero su due lati.

La struttura portante del fabbricato è in pietra con solai a volta in mattoni, irrigidita da travatura.

Il tetto ha struttura portante in legno alla piemontese con soprastante manto di copertura in coppi.

Sul fronte nord è presente un balcone con soletta in calcestruzzo gettato tra putrelle in ferro con finitura bocciardata, le ringhiere sono in ferro a bacchette verticali.

Il piano primo non risulta accessibile per mancanza di scala d'accesso.

Le finiture interne ed esterne dei muri sono ad intonaco tinteggiato, i serramenti sono in legno con vetro singolo di antica fattura.

Il pavimento del piano terra è in gres ceramico, quello al piano primo in cotto. L'area di pertinenza è priva di recinzione, ed è pavimentata in cemento/asfalto.

#### **BENE N° 18 - MAGAZZINO**

Porzione di fabbricato a piano seminterrato, con accessi su strada lungo il fronte est.

La struttura portante del fabbricato è in pietra per la porzione originaria, in cemento armato per la parte in ampliamento lato nord. I solai sono in latero-cemento.

La struttura in ampliamento sul mappale 105/409 ha copertura piana con sovrastante impermeabilizzazione in catrame.

Le finiture interne ed esterne dei muri sono ad intonaco tinteggiato, i serramenti sono in alluminio con vetro singolo, privi di oscuramenti esterni. I pavimenti sono in gres ceramico.

Non sono presenti serramenti interni di delimitazione degli ambienti.

#### **BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE**

Porzione di fabbricato a due piani fuori terra, oltre piano interrato, con accesso dal bene n.18.

La struttura portante del fabbricato è in pietra con volta in mattoni al piano interrato. Il solaio della porzione est è in latero-cemento, a seguito dei lavori eseguiti a fine anni 1980; il solaio della porzione ovest è in legno con travi e sovrastante tavolato.

Il tetto ha struttura portante in legno alla piemontese con soprastante manto di copertura in coppi.

Sul fronte nord è presente un balcone con struttura e ringhiera in legno.

Le finiture interne ed esterne dei muri sono ad intonaco tinteggiato, i serramenti sono in alluminio con vetro singolo per la parte est, in legno per la porzione ovest a piano terra e primo. I pavimenti del piano terra sono in gres ceramico lato est, in cemento lato ovest.

Il vano al secondo piano non è accessibile per mancanza di collegamento verticale.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 17 - FABBRICATO CIVILE**

| Periodo        | Proprietà         | Atti          |            |               |             |
|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/03/1985 | **** Omissis **** | compravendita |            |               |             |
|                |                   | Rogante       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Luciano PROST | 14/03/1985 | 164291        | 19560       |
|                |                   | Trascrizione  |            |               |             |
|                |                   | Presso        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Torino 3      | 11/04/1985 | 8533          | 6870        |
|                |                   | Registrazione |            |               |             |
|                |                   | Presso        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Ciriè         | 01/04/1985 | 792           | -           |

| Periodo        | Proprietà         | Atti                                         |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|----------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/01/1961 | **** Omissis **** | <b>compravendita (F.3 n.74, 92, 94, 105)</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Pio CASTELLI                                 | 29/01/1961  | 85967                | 2265               |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                          |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Torino                                       | 10/02/1961  | 4889                 | 3843               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                         |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Torino                                       | 02/02/1961  | -                    | 945                |

| Periodo        | Proprietà         | Atti                               |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/07/1988 | **** Omissis **** | <b>compravendita (F.3 n.409/2)</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                     | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Luciano PROST                      | 21/07/1988  | 178454               | 23430              |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                      | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Torino                             | 05/08/1988  | 25563                | 17175              |
|                |                   | <b>Registrazione</b>               |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                      | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Ciriè                              | 04/08/1988  | 1032                 | -                  |

Nel suddetto atto (PROST 21/07/1988) viene dichiarato che il mappale F.3 n.369, è stato acquistato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in epoca anteriore al 1963, di cui viene venduto il piano primo (rif. F.3 n.369/2).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, riferite a tutti i beni compresi nel lotto:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 02/01/2024  
Reg. gen. 17 - Reg. part. 13  
Importo: € 32.300,39  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.139,78  
Spese: € 2.983,99  
Interessi: € 6.176,62
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 27/05/2024  
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 3314  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.177,61  
Spese: € 3.500,00

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Torino il 27/08/2024  
Reg. gen. 36755 - Reg. part. 27840  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Il costo indicativo per la cancellazione delle formalità dovrà calcolarsi come segue:

- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- Per ciascuna iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00. Agli importi indicati andrà sommato l'onorario per le predisposizioni professionali necessarie alla redazione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area su cui sorgono i fabbricati inseriti nel presente lotto è inserita, nel PRG vigente del Comune di Vallo Torinese, in "Zona residenziale vecchio nucleo" (VN), che risulta normata dall'art. 17.3 delle NTA.

In riferimento alla pericolosità geomorfologica, la Carta di sintesi, inquadra l'area in oggetto in Classe IIIb2 (porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre interventi di risistemazione territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente; saranno consentite nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti a seguito della realizzazione di opere di sistemazione).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso presso l'Ufficio tecnico Comunale in data 27.05.2025 volto all'esame delle istanze depositate per la verifica della regolarità edilizia degli immobili pignorati sono stati visionati i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia 29/1971: realizzazione di laboratorio seminterrato;
- Pratica edilizia 9/1989: consolidamento statico e miglioramento funzionale.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Gli elaborati catastali F. 3 n.105\_1/369\_1/409\_2 riportano la situazione di progetto dichiarata nella pratica edilizia n. 29/1971, che corrisponde allo stato di fatto.

Gli elaborati catastali F. 3 n.105\_2/369\_3 e F. 3 n.104, non tengono conto delle modifiche eseguite a seguito di PE 9/1989, pur essendo stati depositati in epoca successiva.

Si allega alla presente sovrapposizione tra lo stato dichiarato e quello rilevato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni, siti nel Comune di Varisella (TO), in Via Monte Lera:

- **Bene N° 20** - Terreno
- **Bene N° 21** - Terreno

### DESCRIZIONE

Terreno libero, pianeggiante e mantenuto a bosco sito tra il torrente e la viabilità d'accesso all'area Camper del Comune di Varisella.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

Gli immobile oggetto del presente lotto, appartengono al seguente esecutato:

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

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

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

da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28.04.2025 il proprietario risulta di stato civile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### CONFINI

#### BENE N° 20 - TERRENO

Il terreno confina a nord, ovest e sud con il bene n.21, a est con F.17 n.247 di altra proprietà.

#### BENE N° 21 - TERRENO

Coerenti al terreno: a nord ed est area di altra proprietà (F.17 n.247); a ovest area di altra proprietà (F.17 n.184); a sud torrente;

## CONSISTENZA

### BENE N° 20 - TERRENO

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo                      | 622,00 mq        | 622,00 mq        | 1            | 622,00 mq                | -       |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 622,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 622,00 mq                |         |       |

### BENE N° 21 - TERRENO

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo                      | 5154,00 mq       | 5154,00 mq       | 1            | 5154,00 mq               | -       |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 5154,00 mq               |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 5154,00 mq               |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 20 - TERRENO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                 | Note |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Dal 01/06/1977 al 25/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 185<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 622<br>Reddito dominicale € 0,29<br>Reddito agrario € 0,51 |      |

### BENE N° 21 - TERRENO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                               | Note |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Dal 01/06/1977 al 25/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 202<br>Qualità Pascolo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 5154<br>Reddito dominicale € 0,80<br>Reddito agrario € 0,53 |      |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

### BENE N° 20 - TERRENO

| 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 |
| 17                   | 185   |      |       |            | Seminativo          | 3      | 622 mq               | 0,29 €             | 0,51 €          |          |

### BENE N° 20 - TERRENO

| 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 |
| 17                   | 202   |      |       |            | Pascolo             | 2      | 5154 mq              | 0,8 €              | 0,53 €          |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

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

### PATTI

I beni risultano essere tutti di proprietà del soggetto esecutato.

### STATO CONSERVATIVO

I terreni, al momento del sopralluogo, risultavano accessibili, privi di delimitazioni.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni, compresi nel presente lotto, in oggetto non risultano gravati da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta no libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

| Periodo        | Proprietà         | Atti          |            |               |             |
|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/05/1971 | **** Omissis **** | compravendita |            |               |             |
|                |                   | Rogante       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | PROST Luciano | 27/05/1971 | 125226        | 3871        |
|                |                   | Trascrizione  |            |               |             |
|                |                   | Presso        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   |               | 01/07/1971 | 30439         | 23408       |
|                |                   | Registrazione |            |               |             |
|                |                   | Presso        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |               | 16/05/1971 | 775           | 175         |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 02/01/2024  
Reg. gen. 17 - Reg. part. 13  
Importo: € 32.300,39  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.139,78  
Spese: € 2.983,99  
Interessi: € 6.176,62
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 27/05/2024  
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 3314  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.177,61  
Spese: € 3.500,00

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Torino il 27/08/2024  
Reg. gen. 36755 - Reg. part. 27840  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Il costo indicativo per la cancellazione delle formalità dovrà calcolarsi come segue:

- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- Per ciascuna iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00. Agli importi indicati andrà sommato l'onorario per le predisposizioni professionali necessarie alla redazione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il piano regolatore vigente del Comune di Varisella identifica i terreni in oggetto in area "E: aree agricole produttive" che risulta normata dall'art. 33 delle NTA.

In riferimento alla pericolosità geomorfologica, la Carta di sintesi, inquadra l'area in oggetto in Classe IIIa (porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

i terreni non risultano edificati

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Formazione dei lotti

Per la vendita dei beni oggetto di pignoramento si propone la formazione dei lotti di seguito individuati.

Il criterio utilizzato per la divisione è riconducibile principalmente alla loro localizzazione e peculiarità.

Si precisa che i lotti 4-5-6 potrebbero essere accorpati in quanto adiacenti e comunicanti. Si è ritenuto tuttavia opportuno dare la possibilità di alienarli singolarmente date le loro dimensioni e possibilità di divisione.

### Criterio della stima adottato

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, 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.

In considerazione di quanto sopra riportato ed a seguito delle indagini eseguite circa i valori praticati nella zona di riferimento, si ritiene congruo considerare quanto segue.

I valori della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), per metro quadro correnti nella zona B1/ Centrale/intero territorio comunale/Vallo Torinese, che indicano:

#### immobili residenziali

- da 470 a 700 €/mq per le abitazioni di tipo economico in stato normale;
- da 620 a 930 €/mq per le abitazioni di tipo civile in stato normale;

#### magazzini

- da 290 a 440 €/mq per i magazzini in stato normale;

#### terziario

- valori non disponibili

#### terreni agricoli

- Seminativo arborato: 2,0501 €/mq
- Bosco ceduo : 0,4102 €/mq

I valori unitari di mercato reperiti presso le agenzie immobiliari della zona, per le categorie disponibili, confermano i valori dell'OMI sopra riportati.

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti, attribuendo le quotazioni riportate che tengono conto dei criteri esposti.

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1-2-3** - Fabbricato civile ubicato a Vallo Torinese (TO) - Via Roma, 26  
Edificio di civile abitazione con annesso fabbricato rustico e tettoia  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 386,  
Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 240,266,00
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Vallo Torinese (TO) - Via Roma, 26  
fabbricato in condizioni precarie  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 1-2,  
Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 19.028,00
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Vallo Torinese (TO) - Via Roma, 26  
cortile pavimentato e prato  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1971,  
Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 670,35
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Vallo Torinese (TO) - Via Roma, 26  
prato con alberi  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 387,  
Qualità FU D accertamento  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 594,50
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Vallo Torinese (TO) - via Roma  
terreno agricolo di pertinenza dei fabbricati sopra descritti  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1228,  
Qualità seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 112,75
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vallo Torinese (TO) - Via Roma, 26  
terreno agricolo di pertinenza dei fabbricati sopra descritti  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1229,  
Qualità seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 153,75

| Identificativo<br>corpo                                                                                                                       | Superficie<br>convenzionale<br>Mq | Valore unitario<br>€/mq | Valore<br>complessivo<br>€ | Quota in<br>vendita | Totale              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Bene N° 1</b><br><b>Bene N° 2</b><br><b>Bene N° 3</b><br>Fabbricato civile e<br>relative pertinenze<br>Vallo Torinese (TO)<br>Via Roma, 26 | 369,64                            | 700,00                  | 258.748,00 €               | 100,00%             | 258.748,00 €        |
| <b>Bene N° 4</b><br>Fabbricato civile<br>Vallo Torinese (TO)<br>Via Roma, 26                                                                  | 95,14                             | 200,00                  | 19.028,00 €                | 100,00%             | 19.028,00 €         |
| <b>Bene N° 5</b> - Terreno<br>Vallo Torinese (TO) -<br>Via Roma, 26                                                                           | 327,00                            | 2,05                    | 670,35 €                   | 100,00%             | 670,35 €            |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno<br>Vallo Torinese (TO) -<br>Via Roma, 26                                                                           | 290,00                            | 2,05                    | 594,50 €                   | 100,00%             | 594,50 €            |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno<br>Vallo Torinese (TO) -<br>via Roma, 26                                                                           | 55,00                             | 2,05                    | 112,75 €                   | 100,00%             | 112,75 €            |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno<br>Vallo Torinese (TO) -<br>Via Roma, 26                                                                           | 75,00                             | 2,05                    | 153,75 €                   | 100,00%             | 153,75 €            |
|                                                                                                                                               |                                   |                         |                            | Valore di stima:    | <b>279.307,35 €</b> |

Valore di stima: €. 279.307,35

**Deprezamenti**

| Tipologia deprezzamento               | Valore | Tipo | Importo      |
|---------------------------------------|--------|------|--------------|
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00  | %    | 27.930,74 €  |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 10,00  | %    | 27.930,74 €  |
| Totale a seguito deprezzamenti        |        |      | 223.445,88 € |

**Valore finale di stima: € 223.445,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Vallo Torinese (TO) - via Torino  
bosco ceduo, incolto  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 749,  
Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 317,91

| Identificativo<br>corpo                                    | Superficie<br>convenzionale<br>Mq | Valore unitario<br>€/mq | Valore<br>complessivo<br>€ | Quota in<br>vendita | Totale   |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|----------|
| Bene N° 9 - Terreno<br>Vallo Torinese (TO) -<br>via Torino | 775,00                            | 0,4102                  | 317,91 €                   | 100,00%             | 317,91 € |
| Valore di stima:                                           |                                   |                         |                            |                     | 317,91 € |

Valore di stima: €. 317,91

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo | Importo |
|--------------------------------------|--------|------|---------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    | 31,79 € |

Totale a seguito deprezzamenti 286,11

**Valore finale di stima: € 286,11**

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Vallo Torinese (TO) - Via Varisella  
terreno a prato | edificabile  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1212,  
Qualità Prato | edificabile  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.828,00

| Identificativo<br>corpo                                           | Superficie<br>convenzionale<br>Mq | Valore unitario<br>€/mq | Valore<br>complessivo<br>€ | Quota in<br>vendita | Totale     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|------------|
| Bene N° 10 -<br>Terreno<br>Vallo Torinese (TO) -<br>Via Varisella | 116,00                            | 33,00                   | 3.828,00 €                 | 100,00%             | 3.828,00 € |
| Valore di stima:                                                  |                                   |                         |                            |                     | € 3.828,00 |

Valore di stima: € 3.828,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo | Importo  |
|--------------------------------------|--------|------|----------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    | 382,80 € |

Totale a seguito deprezzamenti 3.445,20

**Valore finale di stima: € 3.445,20**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 11** - Fabbricato rurale ubicato a Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa  
fabbricato rurale in precarie condizioni  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part.366,  
Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 11.112,00
- **Bene N° 12** - Fabbricato rurale ubicato a Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa  
fabbricato rurale in precarie condizioni  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part.441,  
Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 38.230,00

| Identificativo<br>corpo                                                                  | Superficie<br>convenzionale<br>Mq | Valore unitario<br>€/mq | Valore<br>complessivo<br>€ | Quota in<br>vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|-------------|
| <b>Bene N° 11</b> -<br>Fabbricato rurale<br>Vallo Torinese (TO) -<br>vicolo della Chiesa | 55,56                             | 200,00                  | 11.112,00 €                | 100%                | 11.112,00 € |
| <b>Bene N° 12</b> -<br>Fabbricato rurale<br>Vallo Torinese (TO) -<br>vicolo della Chiesa | 191,15                            | 200,00                  | 38.230,00 €                | 100%                | 38.230,00 € |
| Valore di stima:                                                                         |                                   |                         |                            |                     | 49.342,00 € |

Valore di stima: € 49.342,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo | Importo    |
|--------------------------------------|--------|------|------------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    | 4.934,20 € |
| Totale a seguito deprezzamenti       |        |      | 44.407,80  |

**Valore finale di stima: € 44.407,80**

- **Bene N° 13** - Magazzino ubicato a Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa, 4  
porzione fabbricato uso magazzino ed esposizione  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part.474, sub.2  
Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 144.228,00
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa, 4  
Alloggio in fabbricato a due piani fuori terra  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part.366,  
Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 106.084,00

| Identificativo corpo                                                               | Superficie convenzionale Mq | Valore unitario €/mq | Valore complessivo € | Quota in vendita | Totale       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 13</b> -<br>Magazzino<br>Vallo Torinese (TO) -<br>Piazza San Secondo    | 412,08                      | 350,00               | 144.228,00 €         | 100%             | 144.228,00 € |
| <b>Bene N° 14</b> -<br>Appartamento<br>Vallo Torinese (TO) -<br>piazza San Secondo | 192,88                      | 550,00               | 106.084,00 €         | 100%             | 106.084,00 € |
| Valore di stima:                                                                   |                             |                      |                      |                  | 250.312,00 € |

Valore di stima: € 250.312,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore | Tipo | Importo     |
|---------------------------------------|--------|------|-------------|
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00  | %    | 25.031,20 € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 10,00  | %    | 25.031,20 € |
| Totale a seguito deprezzamenti        |        |      | 200.249,60  |

**Valore finale di stima: € 200.249,60**

- **Bene N° 15** - Negozio ubicato a Vallo Torinese (TO) - piazza San Secondo. 5  
negozio a piano terra con annessi locali di sgombero  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part.98, sub.1  
Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 75.334,00
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa, 2  
alloggio al piano primo  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part.98, sub.2  
Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 121.890,00

| Identificativo<br>corpo                                                                | Superficie<br>convenzionale<br>Mq | Valore unitario<br>€/mq | Valore<br>complessivo<br>€ | Quota in<br>vendita | Totale       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|--------------|
| <b>Bene N° 15</b> -<br>Negozio<br>Vallo Torinese (TO) -<br>piazza San Secondo          | 107,62                            | 700,00                  | 75.334,00 €                | 100%                | 75.334,00 €  |
| <b>Bene N° 16</b> -<br>Appartamento<br>Vallo Torinese (TO) -<br>vicolo della Chiesa, 2 | 162,52                            | 750,00                  | 121.890,00 €               | 100%                | 121.890,00 € |
|                                                                                        |                                   |                         |                            | Valore di stima:    | 197.224,00 € |

Valore di stima: € 197.224,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo                           | Importo      |
|--------------------------------------|--------|--------------------------------|--------------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %                              | 19.722,40 €  |
|                                      |        | Totale a seguito deprezzamenti | 177.501,60 € |

**Valore finale di stima: € 177.501,60**

- LOTTO 7**
- Bene N° 17** - Fabbricato civile ubicato a Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa  
 porzione di fabbricato a due piani fuori terra  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part.104  
 Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 75.334,00
  - Bene N° 18** - Magazzino ubicato a Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa  
 fabbricato di vecchia costruzione ad uso deposito/magazzino  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part.98, sub.1  
 Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 75.334,00
  - Bene N° 19** - Fabbricato civile ubicato a Vallo Torinese (TO) - vicolo della Chiesa  
 fabbricato di vecchia costruzione ad uso deposito/magazzino  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part.98, sub.1  
 Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 75.334,00

| Identificativo<br>corpo                                                               | Superficie<br>convenzionale<br>Mq | Valore unitario<br>€/mq | Valore<br>complessivo<br>€ | Quota in<br>vendita | Totale      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|-------------|
| <b>Bene N° 17</b> -<br>Fabbricato rurale<br>Vallo Torinese (TO) -<br>via Risorgimento | 49,83                             | 200                     | 9.966,00 €                 | 100%                | 9.966,00 €  |
| <b>Bene N° 18</b> -<br>Magazzino<br>Vallo Torinese (TO) -<br>via Risorgimento         | 94,32                             | 300                     | 28.296,00 €                | 100%                | 28.296,00 € |
| <b>Bene N° 19</b> -<br>Fabbricato rurale<br>Vallo Torinese (TO) -<br>via Risorgimento | 76,26                             | 200                     | 15.252,00 €                | 100%                | 15.252,00 € |
|                                                                                       |                                   |                         |                            | Valore di stima:    | 53.514,00 € |

Valore di stima: € 53.514,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore | Tipo | Importo     |
|---------------------------------------|--------|------|-------------|
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00  | %    | 5.351,40 €  |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 10,00  | %    | 5.351,40 €  |
| Totale a seguito deprezzamenti        |        |      | 42.811,20 € |

**Valore finale di stima: € 42.811,20**

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Varisella (TO) - Via Monte Lera  
terreno a bosco  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 185,  
Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.275,10
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Varisella (TO) - Via Monte Lera  
terreno a bosco  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 202,  
Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 650,95

| Identificativo<br>corpo                                              | Superficie<br>convenzionale<br>Mq | Valore unitario<br>€/mq | Valore<br>complessivo<br>€ | Quota in<br>vendita | Totale     |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|------------|
| <b>Bene N° 20</b> -<br>Terreno<br>Varisella (TO) -<br>Via Monte Lera | 622,00                            | 2,05                    | 1.275,10 €                 | 100,00%             | 1.275,10 € |
| <b>Bene N° 21</b> -<br>Terreno<br>Varisella (TO) -<br>Via Monte Lera | 5.154,00                          | 0,13                    | 650,95 €                   | 100,00%             | 650,95 €   |
| Valore di stima:                                                     |                                   |                         |                            |                     | 1.926,05 € |

Valore di stima: € 1.926,05

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo | Importo  |
|--------------------------------------|--------|------|----------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    | 192,61 € |

Totale a seguito deprezzamenti 1.733,45 €

**Valore finale di stima: € 1.733,45**

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.

Chiaverano, li 05/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Brunello Silvia Maria



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Le formalità da cancellare per tutti i beni sono:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 02/01/2024  
Reg. gen. 17 - Reg. part. 13  
Importo: € 32.300,39  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.139,78  
Spese: € 2.983,99  
Interessi: € 6.176,62
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 17/05/2024  
Reg. gen. 20727 - Reg. part. 3071  
Quota: 1/1  
Importo: € 95.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 62.388,61
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 27/05/2024  
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 3314  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.177,61  
Spese: € 3.500,00

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Torino il 27/08/2024  
Reg. gen. 36755 - Reg. part. 27840  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura