

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. AUGUSTO SALUSTRI

Udienza *ex Art. 569 C.P.C.* al 17/04/2026 ore 10.15

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA
PERIZIA AGGIORNATA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 161/2020

PROMOSSA DA

(Debitore Esecutato)

(Debitore Esecutato)

COMPENDIO di TERRENI - LOTTO UNICO

BENI 1-19

Comune di CHIVASSO (TO)

BENI 19-36 Comune di VEROLENGO (TO)



QUADRO RIASSUNTIVO RELAZIONE PERITALE

<p><u>TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> TRASCritto PRESSO TORINO2 Nota di trascrizione del 16/11/2020 - Registro Particolare 28116 Registro Generale 39739, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 3555 del 09/10/2020 (CFR ALLEGATO 8)</p>	
Quota colpita:	Pignorata la quota di 1/1 la quota di piena proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di CHIVASSO Comune di VEROLENGO
Identificativi a Catasto Fabbricati:	<p>LOTTO UNICO -BENI 1-36</p> <p>Nel COMUNE di CHIVASSO al C.T.</p> <p>1. BENE 1 TERRENO Foglio 61 Particella 51 Foglio 61, Particella 51, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 85 are, R.D. € 87,80 R.A. € 74,63;</p> <p>2. BENE 2 TERRENO Foglio 61 Particella 7 Foglio 61, Particella 7, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 5 are 99 ca, R.D. € 6,19 R.A. € 5,26</p> <p>3. BENE 3 TERRENO Foglio 61 Particella 95 Foglio 61, Particella 95, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 12 are 69 ca, R.D. € 13,11 R.A. €11,14;</p> <p>4. BENE 4 TERRENO Foglio 68 Particella 104 Foglio 68, particella 104, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 40 are 10 ca, R.D. € 41,42 R.A. € 35,21;</p> <p>5. BENE 5 TERRENO Foglio 68 Particella 166 Foglio 68, particella 166, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 76 are 26 ca, R.D. € 78,77 R.A. € 66,95;</p> <p>6. BENE 6 TERRENO Foglio 68 Particella 251 Foglio 68, particella 251, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 62 are 80 ca, R.D. € 62,60 R.A. € 55,14;</p> <p>7. BENE 7 TERRENO Foglio 68 Particella 266 Foglio 68, particella 266, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 50 are, R.D. € 49,84 R.A. € 43,90;</p> <p>8. BENE 8 TERRENO Foglio 68 Particella 37 Foglio 68, particella 37, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 62 are, R.D. € 61,80 R.A. € 54,43;</p> <p>9. BENE 9 TERRENO Foglio 68 Particella 93 Foglio 68, particella 93, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 61 are 60 ca, R.D. € 61,40 R.A. € 54,08;</p> <p>10. BENE 10 TERRENO Foglio 68 Particella 97</p>

Foglio 68, particella 97, seminativo, classe 2, consistenza 19 are 50 ca, R.D. € 16,62 R.A. € 9,57;

11. BENE 11 TERRENO Foglio 69 Particella 72
Foglio 69, particella 72, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 26 are 43 ca, R.D. € 26,34 R.A. € 23,20;

12. BENE 12 TERRENO Foglio 71 Particella 276
Foglio 71, particella 276, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 29 are 40 ca, R.D. € 30,37 R.A. € 25,81;

13. BENE 13 TERRENO Foglio 71 Particella 280
Foglio 71, particella 280, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 17 are 43 ca, R.D. € 18,00 R.A. € 15,30;

14. BENE 14 TERRENO Foglio 71 Particella 281
Foglio 71, particella 281, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 19 are 20 ca, R.D. € 19,83 R.A. € 16,86;

15. BENE 15 TERRENO Foglio 71 Particella 282
Foglio 71, particella 282, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 17 are 32 ca, R.D. € 17,89 R.A. € 15,21;

16. BENE 16 TERRENO Foglio 71 Particella 283
Foglio 71, particella 283, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 19 are 45 ca, R.D. € 20,09 R.A. € 17,08;

17. BENE 17 TERRENO Foglio 71 Particella 291
Foglio 71, particella 291, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 47 are 12 ca, R.D. € 48,67 R.A. € 41,37;

18. BENE 18 TERRENO Foglio 71 Particella 316
Foglio 71, particella 316, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 44 are 18 ca, R.D. € 45,63 R.A. € 38,79;

19. BENE 19 TERRENO Foglio 68 Particella 88
Foglio 68, particella 88, seminativo, classe 2, consistenza 38 are 30 ca, R.D. € 32,64 R.A. € 18,79

Nel COMUNE di VEROLENGO al C.T.

20. BENE 20 TERRENO Foglio 10 Particella 331
Foglio 10, particella 331, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 13 are 1 ca, R.D. € 11,56 R.A. € 11,42;

21. BENE 21 TERRENO Foglio 10 Particella 76
Foglio 10, particella 76, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 26 are 31 ca, R.D. € 23,37 R.A. € 23,10;

22. BENE 22 TERRENO Foglio 10 Particella 78
Foglio 10, particella 78, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 13 are, R.D. € 11,55 R.A. € 11,41;

23. BENE 23 TERRENO Foglio 10 Particella 79
Foglio 10, particella 79, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 16 are 57 ca, R.D. € 14,72 R.A. € 14,55;

24. BENE 24 TERRENO Foglio 10 Particella 80
Foglio 10, particella 80, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 17 are 12 ca, R.D. € 15,21 R.A. € 15,03;



25. BENE 25 TERRENO Foglio 6 Particella 166
Foglio 6, particella 166, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 12 are 57 ca,
R.D. € 12,40 R.A. € 12,33;

26. BENE 26 TERRENO Foglio 6 Particella 167
Foglio 6, particella 167, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 27 are 38 ca,
R.D. € 27,01 R.A. € 26,87;

27. BENE 27 TERRENO Foglio 6 Particella 188
Foglio 6, particella 188, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 42 are 15 ca,
R.D. € 44,63 R.A. € 41,36;

28. BENE 28 TERRENO Foglio 6 Particella 189
Foglio 6, particella 189, seminativo irriguo, classe 1, consistenza 58 are 22 ca,
R.D. € 66,45 R.A. € 63,14;

29. BENE 29 TERRENO Foglio 6 Particella 292
Foglio 6, particella 292, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 16 are 77 ca,
R.D. € 16,54 R.A. € 16,46;

30. BENE 30 TERRENO Foglio 6 Particella 357
Foglio 6, particella 357, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 3 are 77 ca,
R.D. € 3,72 R.A. € 3,70;

31. BENE 31 TERRENO Foglio 6 Particella 359
Foglio 6, particella 359, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 11 are 85 ca,
R.D. € 11,69 R.A. € 11,63;

32. BENE 32 TERRENO Foglio 8 Particella 211
Foglio 8, particella 211, seminativo irriguo, classe 1, consistenza 25 are 1 ca,
R.D. € 28,55 R.A. € 27,12;

33. BENE 33 TERRENO Foglio 8 Particella 218
Foglio 8, particella 218, seminativo irriguo, classe 1, consistenza 44 are 51 ca,
R.D. € 50,80 R.A. € 48,27;

34. BENE 34 TERRENO Foglio 8 Particella 384
Foglio 8, particella 384, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 39 are 62 ca,
R.D. € 40,31 R.A. € 38,88;

35. BENE 35 TERRENO Foglio 8 Particella 468
Foglio 8, particella 468, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 30 are 57 ca,
R.D. € 31,10 R.A. € 30,00;

36. BENE 36 TERRENO Foglio 10 Particella 77
Foglio 10, particella 77, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 13 are, R.D. € 11,55 R.A. € 11,41.

VALORE MERCATO:

LOTTO UNICO

BENI 1-36

Euro € 381.000,00

QUOTA PIGNORATA 1/1



PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO UNICO - Euro Prezzo base d'asta TOTALE BENI :

€ 323.000,00

(diconsi Euro TrecentoventitremilaEuro.00)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:

Corrisponde

Comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Documentazione ex art. 567 cpc:

Risulta esserci depositato in atti dalla Creditrice Procedente Certificazione Notarile Sostitutiva del del Notaio GIULIA MESSINA VITRANO in Corleone del 08/02/2021 ma da aggiornare per nuove formalità

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:

Sussiste continuità.

N.B. tranne per il BENE 5 perviene da successione per cui non si rilevano altri atti di provenienza

Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:

Non sussistono vincoli di trasferibilità.

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:

Sussistono diverse formalità esistenti

Stato di occupazione:

Trattasi di TERRENI attualmente incolti

NOTE CTU.

1. Il CTU ricorda che in vista della vendita del compendio di terreni occorre fare richiesta dei CDU
2. Si evidenzia che le VISURE CATASTALI dei BENI 18 e 36 devono essere corrette per intestazione
3. Per i BENI 2-12-14-16-23-36 NON RISULTA ACCETTAZIONE Tacita Eredità per successione del decuis [REDACTED]
4. Per i BENI 5-18 intestati all'esecutata [REDACTED] NON RISULTA ACCETTAZIONE Tacita Eredità per successione del [REDACTED] e nemmeno ulteriori provenienze ventennali a favore di [REDACTED]
5. Per il BENE17 non emergono provenienze ventennali a favore di [REDACTED]



ANALISI E PROPOSTE ASTA

PROPOSTA 1.

ESCLUSIONE BENI 5-18 (per cui non risulta continuità nel ventennio ed accettazione di eredità dell'esecutata [REDACTED] da **ESCLUDERSI: € 38.900,00**

PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO UNICO - Euro Prezzo base d'asta BENI 1-2-3-4-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36 :

€ 284.100,00

(diconsi Euro DueCentoOttantaquattromilaeCentoEuro,00)

PROPOSTA 2.

ESCLUSIONE BENI 5-18 (per cui non risulta continuità nel ventennio ed accettazione di eredità dell'esecutata [REDACTED] OLTRE ESCLUSIONI BENI 2-12-14-16-23-36 (per cui NON RISULTA ACCETTAZIONE Tacita Eredità per successione del [REDACTED] da parte della [REDACTED] da **ESCLUDERSI inoltre € 29.270,00 (TOT.€ 68.170,00)**

PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO UNICO - Euro Prezzo base d'asta BENI 1-3-4-6-7-8-9-10-11-13-15-17-19-20-21-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35 :

€ 254.830,00

(diconsi Euro DueCentoCinquantaquattromilaOttocentotrentaEuro,00)



PREMESSA

La [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con Atto di precetto ingiuntivo notificato il 05/08/2020 intimava il pagamento della somma Euro 160.847,09 con depositata formalità avanti all'Ufficio provinciale di dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 del 16/11/2020 - Registro Particolare 28116 Registro Generale 39739 Pubblico ufficiale UFF GIUD. TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 3555 del 09/10/2020 (per cui era stato avviato un piano di rientro), ed il

[REDACTED] con Atto di Precetto Cambiario notificato il 05/04/2024 intimava il pagamento della somma Euro 37.585,97

(CFR. ALLEGATO 8), sottopone a pignoramento immobiliare il seguente compendio immobiliare formante

ASTE
GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO

BENI 1-18 TERRENI Siti nel Comune di CHIVASSO

BENI 20-36 TERRENI Siti nel Comune di VEROLENGO

della Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà per 1/1 (QUOTA E DIRITTO)

e BENE 19 Sito nel Comune di CHIVASSO

del Sig.r [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà per 1/1 (QUOTA E DIRITTO)

che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, ragioni, diritti ed accessioni degli immobili suddescritti.



SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	
Descrizione.....	9
Lotto Unico.....	
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	12
Consistenza.....	13
Dati Catastali.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Stima / Formazione lotti.....	24

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 323.000,00

Lotto Unico - Prezzo base d'asta PROPOSTA 1: € 284.100,00

Lotto Unico - Prezzo base d'asta PROPOSTA 2: € 254.830,00



INCARICO

All'udienza del 12/02/2021, il sottoscritto Arch. Chiarioni Augusta Lucia, con studio in Via Magellano, 1 - 10036 - Settimo Torinese (TO), email archi.a@virgilio.it, PEC a.chiarioni@architettitorinopec.it, Tel. 338 3582666, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/07/2025, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

LOTTO UNICO-DESCRIZIONE

Il compendio dei beni pignorati è costituito da BENI consistenti in TERRENI ad uso AGRICOLO di 11, 46 ettari, con medesima destinazione colturale catastale a seminativo irriguo, siti tra il Comune di Chivasso ed il Comune di Verolengo. Tutti i BENI 1-36 sono da considerarsi formante un LOTTO UNICO ai fini di vendita in asta, vista la prossimità territoriale degli appezzamenti, benché distinti a gruppi e formanti corpi fondiari omogenei a terreni di pianura (vedasi le Tavole in Allegato e Cfr. allegati 1-2). I BENI vengono così individuati:

Nel **COMUNE di CHIVASSO**

I terreni si collocano tra l'Argine Sud del Canale Cavour di Chivasso, il Parco fluviale del Po ed il confine con il Comune di Verolengo a sud-est dal centro di Chivasso.

Individuati al C.T.

- 1. BENE 1 TERRENO** Foglio 61 Particella 51
Foglio 61, Particella 51, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 85 are, R.D. € 87,80 R.A. € 74,63;
- 2. BENE 2 TERRENO** Foglio 61 Particella 7
Foglio 61, Particella 7, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 5 are 99 ca, R.D. € 6,19 R.A. € 5,26
- 3. BENE 3 TERRENO** Foglio 61 Particella 95
Foglio 61, Particella 95, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 12 are 69 ca, R.D. € 13,11 R.A. €11.14;
- 4. BENE 4 TERRENO** Foglio 68 Particella 104
Foglio 68, particella 104, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 40 are 10 ca, R.D. € 41,42 R.A. € 35,21;
- 5. BENE 5 TERRENO** Foglio 68 Particella 166
Foglio 68, particella 166, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 76 are 26 ca, R.D. € 78,77 R.A. € 66,95;
- 6. BENE 6 TERRENO** Foglio 68 Particella 251
Foglio 68, particella 251, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 62 are 80 ca, R.D. € 62,60 R.A. € 55,14;
- 7. BENE 7 TERRENO** Foglio 68 Particella 266
Foglio 68, particella 266, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 50 are, R.D. € 49,84 R.A. € 43,90;
- 8. BENE 8 TERRENO** Foglio 68 Particella 37
Foglio 68, particella 37, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 62 are, R.D. € 61,80 R.A. € 54,43;
- 9. BENE 9 TERRENO** Foglio 68 Particella 93
Foglio 68, particella 93, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 61 are 60 ca, R.D. € 61,40 R.A. € 54,08;

10. BENE 10 TERRENO Foglio 68 Particella 97

Foglio 68, particella 97, seminativo, classe 2, consistenza 19 are 50 ca, R.D. € 16,62 R.A. € 9,57;

11. BENE 11 TERRENO Foglio 69 Particella 72

Foglio 69, particella 72, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 26 are 43 ca, R.D. € 26,34 R.A. € 23,20;

12. BENE 12 TERRENO Foglio 71 Particella 276

Foglio 71, particella 276, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 29 are 40 ca, R.D. € 30,37 R.A. € 25,81;

13. BENE 13 TERRENO Foglio 71 Particella 280

Foglio 71, particella 280, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 17 are 43 ca, R.D. € 18,00 R.A. € 15,30;

14. BENE 14 TERRENO Foglio 71 Particella 281

Foglio 71, particella 281, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 19 are 20 ca, R.D. € 19,83 R.A. € 16,86;

15. BENE 15 TERRENO Foglio 71 Particella 282

Foglio 71, particella 282, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 17 are 32 ca, R.D. € 17,89 R.A. € 15,21;

16. BENE 16 TERRENO Foglio 71 Particella 283

Foglio 71, particella 283, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 19 are 45 ca, R.D. € 20,09 R.A. € 17,08;

17. BENE 17 TERRENO Foglio 71 Particella 291

Foglio 71, particella 291, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 47 are 12 ca, R.D. € 48,67 R.A. € 41,37;

18. BENE 18 TERRENO Foglio 71 Particella 316

Foglio 71, particella 316, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 44 are 18 ca, R.D. € 45,63 R.A. € 38,79;

19. BENE 19 TERRENO Foglio 68 Particella 88

Foglio 68, particella 88, seminativo, classe 2, consistenza 38 are 30 ca, R.D. € 32,64 R.A. € 18,79

Nel COMUNE di VEROLENGO

I terreni si collocano tra le Regioni Rolandini e Busignetto del Comune di Verolengo, territori a confine con il Comune di Chivasso e a nord-ovest dal centro di Verolengo.

Individuati al C.T.**20. BENE 20 TERRENO** Foglio 10 Particella 331

Foglio 10, particella 331, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 13 are 1 ca, R.D. € 11,56 R.A. € 11,42;

21. BENE 21 TERRENO Foglio 10 Particella 76

Foglio 10, particella 76, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 26 are 31 ca, R.D. € 23,37 R.A. € 23,10;

22. BENE 22 TERRENO Foglio 10 Particella 78

Foglio 10, particella 78, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 13 are, R.D. € 11,55 R.A. € 11,41;

23. BENE 23 TERRENO Foglio 10 Particella 79

Foglio 10, particella 79, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 16 are 57 ca, R.D. € 14,72 R.A. € 14,55;

24. BENE 24 TERRENO Foglio 10 Particella 80

Foglio 10, particella 80, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 17 are 12 ca, R.D. € 15,21 R.A. € 15,03;



25. BENE 25 TERRENO Foglio 6 Particella 166

Foglio 6, particella 166, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 12 are 57 ca, R.D. € 12,40 R.A. € 12,33;

26. BENE 26 TERRENO Foglio 6 Particella 167

Foglio 6, particella 167, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 27 are 38 ca, R.D. € 27,01 R.A. € 26,87;

27. BENE 27 TERRENO Foglio 6 Particella 188

Foglio 6, particella 188, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 42 are 15 ca, R.D. € 44,63 R.A. € 41,36;

28. BENE 28 TERRENO Foglio 6 Particella 189

Foglio 6, particella 189, seminativo irriguo, classe 1, consistenza 58 are 22 ca, R.D. € 66,45 R.A. € 63,14;

29. BENE 29 TERRENO Foglio 6 Particella 292

Foglio 6, particella 292, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 16 are 77 ca, R.D. € 16,54 R.A. € 16,46;

30. BENE 30 TERRENO Foglio 6 Particella 357

Foglio 6, particella 357, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 3 are 77 ca, R.D. € 3,72 R.A. € 3,70;

31. BENE 31 TERRENO Foglio 6 Particella 359

Foglio 6, particella 359, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 11 are 85 ca, R.D. € 11,69 R.A. € 11,63;

32. BENE 32 TERRENO Foglio 8 Particella 211

Foglio 8, particella 211, seminativo irriguo, classe 1, consistenza 25 are 1 ca, R.D. € 28,55 R.A. € 27,12;

33. BENE 33 TERRENO Foglio 8 Particella 218

Foglio 8, particella 218, seminativo irriguo, classe 1, consistenza 44 are 51 ca, R.D. € 50,80 R.A. € 48,27;

34. BENE 34 TERRENO Foglio 8 Particella 384

Foglio 8, particella 384, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 39 are 62 ca, R.D. € 40,31 R.A. € 38,88;

35. BENE 35 TERRENO Foglio 8 Particella 468

Foglio 8, particella 468, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 30 are 57 ca, R.D. € 31,10 R.A. € 30,00;

36. BENE 36 TERRENO Foglio 10 Particella 77

Foglio 10, particella 77, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 13 are, R.D. € 11,55 R.A. € 11,41.

L'ampia distesa dei suddetti terreni agricoli è di natura pianeggiante con buona esposizione. Sono tutti ubicati in zona periferica agricola interstiziale non edificata ed attualmente non coltivati. I terreni hanno inoltre accesso a canali irrigui.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa: risulta esserci corrispondenza tra la trascrizione notarile, Certificazione Notarile Sostitutiva versata in atti dalla Creditrice Procedente sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale del Notaio GIULIA MESSINA VITRANO in Corleone del 08/02/2021 ma, dovrebbe essere aggiornata con la verifica su Ispezioni Ipotecarie più recenti come le Allegate del 06/11/2025 (Cfr. allegati 8). Infatti sono emerse nuove formalità, vedasi le nuove Iscrizioni indicate in perizia.

I BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36 oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **SCARAFIOTTI ROMINA** (Proprietà 1/1)

Il BENE 19 oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **CHIAVARINO FRANCO** (Proprietà 1/1)

Dagli accertamenti esperiti in data 06/11/2025 si è appurato che, alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 del 16/11/2020 - Registro Particolare 28116 Registro Generale 39739 Pubblico ufficiale UFF GIUD. TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 3555 del 09/10/2020 i BENI oggetto di perizia, risultavano complessivamente in effetti in piena proprietà all'odierno debitore esecutato, S [REDACTED]

BENI 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-13-15-17-20-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35 pervenuti per ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI TRA VIVI A TITOLO GRATUITO del 19/10/2017 Repertorio 1991/1054 Notaio DI CESARE MARIA CRISTINA, Trascrizione del 14/11/2017 - Registro Particolare 30927 Registro Generale 45980 a seguito degli accordi di separazione [REDACTED]

BENI 2-12-14-16-18-23-36 pervenuti per successione di [REDACTED] per SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA) del 18/11/2015 Pubblico ufficiale DRAGONE SANTHIA' (VC) Repertorio n. 11306 - UU Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 9990 n. 654 registrato in data 04/10/2017 - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. 43714.1/2017 - Pratica n. TO0326576 in atti dal 19/10/2017

Il BENE 19 risulta complessivamente in effetti in piena proprietà all'odierno debitore esecutato, Sig.r [REDACTED] Proprietà 1/1 pervenutagli per successione di [REDACTED] deceduto il 18/11/2015



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE 1 TERRENO AGRICOLO	8500,00 mq	8500,00 mq	1	8500,00 mq	0,00 m	
BENE 2 TERRENO AGRICOLO	599,00 mq	599,00 mq	1	599,00 mq	0,00 m	
BENE 3 TERRENO AGRICOLO	1269,00 mq	1269,00 mq	1	1269,00 mq	0,00 m	
BENE 4 TERRENO AGRICOLO	4010,00 mq	4010,00 mq	1	4010,00 mq	0,00 m	
BENE 5 TERRENO AGRICOLO	7626,00 mq	7626,00 mq	1	7626,00 mq	0,00 m	
BENE 6 TERRENO AGRICOLO	6280,00 mq	6280,00 mq	1	6280,00 mq	0,00 m	
BENE 7 TERRENO AGRICOLO	5000,00 mq	5000,00 mq	1	5000,00 mq	0,00 m	
BENE 8 TERRENO AGRICOLO	6200,00 mq	6200,00 mq	1	6200,00 mq	0,00 m	
BENE 9 TERRENO AGRICOLO	6160,00 mq	6160,00 mq	1	6160,00 mq	0,00 m	
BENE 10 TERRENO AGRICOLO	1950,00 mq	1950,00 mq	1	1950,00 mq	0,00 m	
BENE 11 TERRENO AGRICOLO	2643,00 mq	2643,00 mq	1	2643,00 mq	0,00 m	
BENE 12 TERRENO AGRICOLO	2940,00 mq	2940,00 mq	1	2940,00 mq	0,00 m	
BENE 13 TERRENO AGRICOLO	1743,00 mq	1743,00 mq	1	1743,00 mq	0,00 m	
BENE 14 TERRENO AGRICOLO	1920,00 mq	1920,00 mq	1	1920,00 mq	0,00 m	
BENE 15 TERRENO AGRICOLO	1732,00 mq	1732,00 mq	1	1732,00 mq	0,00 m	
BENE 16 TERRENO AGRICOLO	1945,00 mq	1945,00 mq	1	1945,00 mq	0,00 m	
BENE 17 TERRENO AGRICOLO	4712,00 mq	4712,00 mq	1	4712,00 mq	0,00 m	
BENE 18 TERRENO AGRICOLO	4418,00 mq	4418,00 mq	1	4418,00 mq	0,00 m	
BENE 19 TERRENO AGRICOLO	3830,00 mq	3830,00 mq	1	3830,00 mq	0,00 m	
BENE 20 TERRENO AGRICOLO	1301,00 mq	1301,00 mq	1	1301,00 mq	0,00 m	
BENE 21 TERRENO AGRICOLO	2631,00 mq	2631,00 mq	1	2631,00 mq	0,00 m	
BENE 22 TERRENO AGRICOLO	1300,00 mq	1300,00 mq	1	1300,00 mq	0,00 m	
BENE 23 TERRENO AGRICOLO	1657,00 mq	1657,00 mq	1	1657,00 mq	0,00 m	



BENE 24 TERRENO AGRICOLO	1712,00 mq	1712,00 mq	1	1712,00 mq	0,00 m
BENE 25 TERRENO AGRICOLO	1257,00 mq	1257,00 mq	1	1257,00 mq	0,00 m
BENE 26 TERRENO AGRICOLO	2738,00 mq	2738,00 mq	1	2738,00 mq	0,00 m
BENE 27 TERRENO AGRICOLO	4215,00 mq	4215,00 mq	1	4215,00 mq	0,00 m
BENE 28 TERRENO AGRICOLO	5822,00 mq	5822,00 mq	1	5822,00 mq	0,00 m
BENE 29 TERRENO AGRICOLO	1677,00 mq	1677,00 mq	1	1677,00 mq	0,00 m
BENE 30 TERRENO AGRICOLO	377,00 mq	377,00 mq	1	377,00 mq	0,00 m
BENE 31 TERRENO AGRICOLO	1185,00 mq	1185,00 mq	1	1185,00 mq	0,00 m
BENE 32 TERRENO AGRICOLO	2501,00 mq	2501,00 mq	1	2501,00 mq	0,00 m
BENE 33 TERRENO AGRICOLO	4451,00 mq	4451,00 mq	1	4451,00 mq	0,00 m
BENE 34 TERRENO AGRICOLO	3962,00 mq	3962,00 mq	1	3962,00 mq	0,00 m
BENE 35 TERRENO AGRICOLO	3057,00 mq	3057,00 mq	1	3057,00 mq	0,00 m
BENE 36 TERRENO AGRICOLO	1300,00 mq	1300,00 mq	1	1300,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				114.620,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				114.620,00 mq	

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

I BENI vengono tutti individuati sugli estratti di Mappa come in allegato a corredo delle visure catastali corrispondenti ad ogni bene. Si evidenziano però delle discrepanze di intestazione catastale sulle visure da correggere tramite la presentazione di osservazioni all'UT del Catasto di Torino.

BENE 18 risulta ancora intestato ad [REDACTED]

BENE 36 risulta ancora intestato al decuius [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. allegati 1)



██████████ deceduto il 18/11/2015 per SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/11/2015 Pubblico ufficiale DRAGONE SANTHIA' (VC) Repertorio n. 11306 - UU Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 9990 n. 654 registrato in data 04/10/2017 - SUCC. DI ██████████ Voltura n. 43714.1/2017 - Pratica n. TO0326576 in atti dal 19/10/2017 ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' DEI BENI da parte di ██████████ trascritta con accettazione tacita eredità trascritta il 14/11/2017 ai nn. 45979/30926 per la quota 1/1
A ██████████ il BENE 3 era pervenuto da Atto di Compravendita Notaio VALLANIA del 11/01/1976 in Chivasso Rep.122189.

BENE 5 - TERRENO AGRICOLO nel COMUNE di CHIVASSO

5. BENE 5 TERRENO Foglio 68 Particella 166

Foglio 68, particella 166, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 76 are 26 ca, R.D. € 78,77 R.A. € 66,95;

BENE 5 pervenuto per la quota 1/1 per successione di ██████████ ██████████ deceduto il 18/11/2015 per SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/11/2015 Pubblico ufficiale DRAGONE SANTHIA' (VC) Repertorio n. 11306 - UU Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 9990 n. 654 registrato in data 04/10/2017 - SUCC. DI ██████████ ██████████ Voltura n. 43714.1/2017 - Pratica n. TO0326576 in atti dal 19/10/2017 ma NON RISULTA NE' ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' DEL BENE e nemmeno si rilevano ulteriori provenienze nel ventennio a favore di ██████████

BENI 6-7-8-9-10 TERRENI AGRICOLI nel COMUNE di CHIVASSO

6. BENE 6 TERRENO Foglio 68 Particella 251

Foglio 68, particella 251, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 62 are 80 ca, R.D. € 62,60 R.A. € 55,14;

7. BENE 7 TERRENO Foglio 68 Particella 266

Foglio 68, particella 266, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 50 are, R.D. € 49,84 R.A. € 43,90;

8. BENE 8 TERRENO Foglio 68 Particella 37

Foglio 68, particella 37, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 62 are, R.D. € 61,80 R.A. € 54,43;

9. BENE 9 TERRENO Foglio 68 Particella 93

Foglio 68, particella 93, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 61 are 60 ca, R.D. € 61,40 R.A. € 54,08;

10. BENE 10 TERRENO Foglio 68 Particella 97

Foglio 68, particella 97, seminativo, classe 2, consistenza 19 are 50 ca, R.D. € 16,62 R.A. € 9,57;

BENI 6-7-8-9-10 pervenuti per ATTO di CESSIONE DI DIRITTI REALI TRA VIVI A TITOLO GRATUITO del 19/10/2017 Repertorio 1991/1054 Notaio DI CESARE MARIA CRISTINA, Trascrizione del 14/11/2017 - Registro Particolare 30927 Registro Generale 45980 a seguito degli accordi di separazione con il Sig. ██████████ che trasferiva la sua quota 1/1 di proprietà a lui pervenuta per la quota di 1/2 con successione di ██████████ ██████████ deceduto il 18/11/2015 Registrazione Volume 9990 n. 654 registrato in data 04/10/2017 con accettazione tacita eredità trascritta il 14/11/2017 ai nn. 45979/30926 e per la ulteriore quota 1/2 da successione in morte della ██████████ e deceduta il 28 maggio 2002, la relativa denuncia di successione venne registrata a Chivasso il 26



novembre 2002 al n. 22 volume 932, alla cui eredità ha rinunciato il Signor [REDACTED] con dichiarazione in data 6 novembre 2002, registrata a Chivasso il 18 novembre 2002 al n. 726, mentre il [REDACTED] ne Accettava l'eredità trascritta il 13/08/2013 ai nn. 31494/21846.

I BENI 6-7-8-9-10 pervenuti ai coniugi [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in comunione di beni

BENI 6-7 pervenuti per Atto di Compravendita Notaio Carlo Alberto FERRERI del 13/05/1998 in Chivasso ai nn. 18937/13999

BENE 8 pervenuto per Atto di Compravendita Notaio Massimo VALLANIA del 17/10/1980 in Chivasso ai nn. 25159/20040

BENE 9 pervenuto per Atto di Compravendita Notaio Massimo VALLANIA del 14/04/1986 in Chivasso ai nn. 11730/9120

BENE 10 pervenuto per Atto di Compravendita Notaio Massimo VALLANIA del 03/11/1978 in Chivasso ai nn. 22604/19108

BENE 11 - TERRENO AGRICOLO nel COMUNE di CHIVASSO

11. BENE 11 TERRENO Foglio 69 Particella 72

Foglio 69, particella 72, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 26 are 43 ca, R.D. € 26,34 R.A. € 23,20;

BENE 11 pervenuto per ATTO di CESSIONE DI DIRITTI REALI TRA VIVI A TITOLO GRATUITO del 19/10/2017 Repertorio 1991/1054 Notaio DI CESARE MARIA CRISTINA, Trascrizione del 14/11/2017 - Registro Particolare 30927 Registro Generale 45980 a seguito degli accordi di separazione con il Sig. [REDACTED] che trasferiva la sua quota 1/2 di proprietà ad unione con la quota di 1/2 di proprietà già della [REDACTED] in forza di atto di compravendita dei due in data in data 31 ottobre 2012 a rogito Notaio Antonio FORNI di Caluso, repertorio n. 104764/51363, trascritto a Torino 2 l'8 novembre 2012 ai nn. 38962/28602 (vedasi Atto in allegato ove sono indicate le provenienze ultraventennali).

BENI 12-16 - TERRENI AGRICOLI nel COMUNE di CHIVASSO

12. BENE 12 TERRENO Foglio 71 Particella 276

Foglio 71, particella 276, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 29 are 40 ca, R.D. € 30,37 R.A. € 25,81;

16. BENE 16 TERRENO Foglio 71 Particella 283

Foglio 71, particella 283, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 19 are 45 ca, R.D. € 20,09 R.A. € 17,08;

BENI 12-16 pervenuti per la quota 1/1 all'esecutata [REDACTED] per successione di [REDACTED] deceduto il 18/11/2015 per SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/11/2015 Pubblico ufficiale DRAGONE SANTHIA' (VC) Repertorio n. 11306 - UU Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 9990 n. 654 registrato in data 04/10/2017 - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. 43714.1/2017 - Pratica n. TO0326576 in atti dal 19/10/2017 in forza di atto di Compravendita del 29/07/1973 Notaio VALLANIA Rep. 21405/18710 dal potere di Actis Dato Sisto - atto ultraventennale.

Per cui NON RISULTA ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' DEL BENE da parte dell'esecutata [REDACTED]

BENI 13-15-17- TERRENI AGRICOLI nel COMUNE di CHIVASSO**13. BENE 13 TERRENO** Foglio 71 Particella 280

Foglio 71, particella 280, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 17 are 43 ca, R.D. € 18,00 R.A. € 15,30;

15. BENE 15 TERRENO Foglio 71 Particella 282

Foglio 71, particella 282, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 17 are 32 ca, R.D. € 17,89 R.A. € 15,21;

17. BENE 17 TERRENO Foglio 71 Particella 291

Foglio 71, particella 291, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 47 are 12 ca, R.D. € 48,67 R.A. € 41,37;

BENI 13-15-17 pervenuti per la quota 1/1 all'esecutata [REDACTED] per ATTO di CESSIONE DI DIRITTI REALI TRA VIVI A TITOLO GRATUITO del 19/10/2017 Repertorio 1991/1054 Notaio DI CESARE MARIA CRISTINA, Trascrizione del 14/11/2017 - Registro Particolare 30927 Registro Generale 45980 a seguito degli accordi di separazione con [REDACTED]

[REDACTED] che trasferiva la sua quota 1/1 di proprietà a lui pervenuti da successione di [REDACTED] Pubblico ufficiale DRAGONE Sede SANTHIA' (VC) Repertorio n. 11306 - UU Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 9990 n. 654 registrato in data 04/10/2017 Nota di trascrizione Registro generale n. 50846 Registro particolare n. 34318 Presentazione n. 10 del 14/12/2017 da - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. 43717.1/2017 - Pratica n. TO0326576 in atti dal 19/10/2017. Ed accettazione tacita eredità trascritta il 14/11/2017 ai nn. 45979/30926 da parte di [REDACTED] tutti i beni.

BENI 13-15 pervenuti a [REDACTED] per Atto di Compravendita Notaio Massimo VALLANIA del 29/07/1973 in Chivasso Rep. 98770 trascritto ai nn. 21405/18710 il 14/08/1973 dal potere di [REDACTED] - atto ultraventennale.

BENE 17 NON si rilevano ulteriori provenienze nel ventennio a favore di [REDACTED]

BENI 14 -18 - TERRENI AGRICOLI nel COMUNE di CHIVASSO**14. BENE 14 TERRENO** Foglio 71 Particella 281

Foglio 71, particella 281, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 19 are 20 ca, R.D. € 19,83 R.A. € 16,86;

18. BENE 18 TERRENO Foglio 71 Particella 316

Foglio 71, particella 316, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 44 are 18 ca, R.D. € 45,63 R.A. € 38,79;

BENI 14-18 pervenuti per la quota 1/1 all'esecutata [REDACTED] per SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/11/2015 Pubblico ufficiale DRAGONE Sede SANTHIA' (VC) Repertorio n. 11306 - UU Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 9990 n. 654 registrato in data 04/10/2017 Nota di trascrizione *Registro generale n. 50846 Registro particolare n. 34318 Presentazione n. 10 del 14/12/2017* da - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. 43717.1/2017 - Pratica n. TO0326576 in atti dal 19/10/2017

Per cui NON RISULTA ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' DEI BENI da parte dell'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] - BENI 14 e 18.

BENE 14 pervenuto a [REDACTED] in forza di atto di Compravendita del 14/04/1973 Notaio VALLANIA Rep. 96069 dal potere di [REDACTED] - atto ultraventennale.

BENE 18 NON si rilevano ulteriori provenienze nel ventennio a favore di [REDACTED]

BENI 20-21-22-24- TERRENI AGRICOLI nel COMUNE di VEROLENGO

20. BENE 20 TERRENO Foglio 10 Particella 331

Foglio 10, particella 331, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 13 are 1 ca, R.D. € 11,56 R.A. € 11,42;

21. BENE 21 TERRENO Foglio 10 Particella 76

Foglio 10, particella 76, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 26 are 31 ca, R.D. € 23,37 R.A. € 23,10;

22. BENE 22 TERRENO Foglio 10 Particella 78

Foglio 10, particella 78, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 13 are, R.D. € 11,55 R.A. € 11,41;

24. BENE 24 TERRENO Foglio 10 Particella 80

Foglio 10, particella 80, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 17 are 12 ca, R.D. € 15,21 R.A. € 15,03;

BENI 20-21-22-24 pervenuti per ATTO di CESSIONE DI DIRITTI REALI TRA VIVI A TITOLO GRATUITO del 19/10/2017 Repertorio 1991/1054 Notaio DI CESARE MARIA CRISTINA, Trascrizione del 14/11/2017 - Registro Particolare 30927 Registro Generale 45980 a seguito degli accordi di separazione con il Sig. [REDACTED] che trasferiva la sua quota 1/2 pervenuta da SUCCESSIONE di [REDACTED] Voltura n. 43717.1/2017 - Pratica n. TO0326576 in atti dal 19/10/2017. Ed accettazione tacita eredità trascritta il 14/11/2017 ai nn. 45979/30926 da parte di [REDACTED]

BENI 20-21-22-24 pervenuti a [REDACTED] in forza di atto di Compravendita Notaio Vallania del 08/07/1977 Rep. 140553 dal potere dei Sig.ri [REDACTED] atto ultraventennale.

BENI 23-36- TERRENI AGRICOLI nel COMUNE di VEROLENGO

23. BENE 23 TERRENO Foglio 10 Particella 79

Foglio 10, particella 79, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 16 are 57 ca, R.D. € 14,72 R.A. € 14,55;

36. BENE 36 TERRENO Foglio 10 Particella 77

Foglio 10, particella 77, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 13 are, R.D. € 11,55 R.A. € 11,41.

BENI 23-36 pervenuto per la quota 1/1 per successione di [REDACTED] deceduto il 18/11/2015 per SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/11/2015 Pubblico ufficiale DRAGONE SANTHIA' (VC) Repertorio n. 11306 - UU Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 9990 n. 654 registrato in data 04/10/2017 - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. 43714.1/2017 - Pratica n. TO0326576 in atti dal 19/10/2017 in forza di atto di Compravendita Notaio Vallania del 08/07/1977 Rep. 140553 dal potere dei [REDACTED] atto ultraventennale.

Per cui NON RISULTA ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' DEL BENE da parte dell'esecutata [REDACTED] BENI 23 e 36.

BENI 25-26-27-28-29-33-34-35- TERRENI AGRICOLI nel COMUNE di VEROLENGO**25. BENE 25 TERRENO** Foglio 6 Particella 166

Foglio 6, particella 166, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 12 are 57 ca, R.D. € 12,40 R.A. € 12,33;

26. BENE 26 TERRENO Foglio 6 Particella 167

Foglio 6, particella 167, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 27 are 38 ca, R.D. € 27,01 R.A. € 26,87;

27. BENE 27 TERRENO Foglio 6 Particella 188

Foglio 6, particella 188, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 42 are 15 ca, R.D. € 44,63 R.A. € 41,36;

28. BENE 28 TERRENO Foglio 6 Particella 189

Foglio 6, particella 189, seminativo irriguo, classe 1, consistenza 58 are 22 ca, R.D. € 66,45 R.A. € 63,14;

29. BENE 29 TERRENO Foglio 6 Particella 292

Foglio 6, particella 292, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 16 are 77 ca, R.D. € 16,54 R.A. € 16,46;

33. BENE 33 TERRENO Foglio 8 Particella 218

Foglio 8, particella 218, seminativo irriguo, classe 1, consistenza 44 are 51 ca, R.D. € 50,80 R.A. € 48,27;

34. BENE 34 TERRENO Foglio 8 Particella 384

Foglio 8, particella 384, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 39 are 62 ca, R.D. € 40,31 R.A. € 38,88;

35. BENE 35 TERRENO Foglio 8 Particella 468

Foglio 8, particella 468, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 30 are 57 ca, R.D. € 31,10 R.A. € 30,00;

BENI 25-26-27-28-29-33-34-35 pervenuti per ATTO di CESSIONE DI DIRITTI REALI TRA VIVI A TITOLO GRATUITO del 19/10/2017 Repertorio 1991/1054 Notaio DI CESARE MARIA CRISTINA, Trascrizione del 14/11/2017 - Registro Particolare 30927 Registro Generale 45980 a seguito degli accordi di separazione con il Sig. [REDACTED] che trasferiva la sua

quota 1/2 di proprietà ad unione con la quota di 1/2 di proprietà già della Sig.ra [REDACTED] in forza di atto di compravendita dei due in data 11 marzo 2009 a rogito Notaio Umberto ROMANO di Chivasso, repertorio n. 46778/11144, debitamente registrato ai sensi di Legge e trascritto a Torino 2 in data 13 marzo 2009 ai nn. 11132/7364 ed ai nn. 11133/7365 dal potere di [REDACTED]

[REDACTED] BENE 33 pervenuto a [REDACTED] per Atto di Compravendita del 18/11/1979 Notaio Alessandro Ravinetto in Torino Rep.296605. BENI 27-28 pervenuti da Atto di Compravendita del 20/02/1984 Notaio Carlo Alberto Ferreri in Chivasso Rep.10488. BENI 25-26-33-34 in virtù di successione [REDACTED] accettazione dell'eredità trascritta il 13/03/2009 ai nn.11130/7362 Ufficio Registro di Chivasso.

BENI 30-31- TERRENI AGRICOLI nel COMUNE di VEROLENGO**30. BENE 30 TERRENO** Foglio 6 Particella 357

Foglio 6, particella 357, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 3 are 77 ca, R.D. € 3,72 R.A. €3,70;

31. BENE 31 TERRENO Foglio 6 Particella 359

Foglio 6, particella 359, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 11 are 85 ca, R.D. € 11,69 R.A. € 11,63;



BENE 30-31 pervenuti per ATTO di CESSIONE DI DIRITTI REALI TRA VIVI A TITOLO GRATUITO del 19/10/2017 Repertorio 1991/1054 Notaio DI CESARE MARIA CRISTINA, Trascrizione del 14/11/2017 - Registro Particolare 30927 Registro Generale 45980 a seguito degli accordi di separazione con il Sig. [REDACTED] che trasferiva la sua quota 1/2 di proprietà ad unione con la quota di 1/2 di proprietà già della Sig.ra [REDACTED] in forza di atto di compravendita dei due in data 31 ottobre 2012 a rogito Notaio Antonio FORNI di Caluso, repertorio n. 104765/51364, debitamente registrato ai sensi di Legge e trascritto a Torino 2 l'8 novembre 2012 ai nn. 38963/28603 (vedasi Atto in allegato ove sono indicate le provenienze ultraventennali).

BENE 32- TERRENO AGRICOLO nel COMUNE di VEROLENGO

32. BENE 32 TERRENO Foglio 8 Particella 211

Foglio 8, particella 211, seminativo irriguo, classe 1, consistenza 25 are 1 ca, R.D. € 28,55 R.A. € 27,12;

BENE 32 pervenuto per ATTO di CESSIONE DI DIRITTI REALI TRA VIVI A TITOLO GRATUITO del 19/10/2017 Repertorio 1991/1054 Notaio DI CESARE MARIA CRISTINA, Trascrizione del 14/11/2017 - Registro Particolare 30927 Registro Generale 45980 a seguito degli accordi di separazione con il Sig. [REDACTED] che trasferiva la sua quota 1/1 di proprietà. Ed accettazione tacita eredità trascritta il 14/11/2017 ai nn. 45979/30926 da parte di [REDACTED]

BENE 32 pervenuto a [REDACTED] in forza di atto di Compravendita Notaio Vallania del 05/05/1977 Rep. 137913 trascritto ai nn. 10637/8908 in data 31/05/1977 dal potere di Daniele Alice..

Invece:

Il BENE 19 risultano in piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED] **come segue:**

BENE 19- TERRENO AGRICOLO nel COMUNE di CHIVASSO

19. BENE 19 TERRENO Foglio 68 Particella 88

Foglio 68, particella 88, seminativo, classe 2, consistenza 38 are 30 ca, R.D. € 32,64 R.A. € 18,79

BENE 19 Foglio 68 Part. 88 CT del Comune di Chivasso in capo al Sig. [REDACTED] pervenutagli per successione di [REDACTED] deceduto il 18/11/2015 per SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/11/2015 Pubblico ufficiale DRAGONE SANTHIA' (VC) Repertorio n. 11306 - UU Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 9990 n. 654 registrato in data 04/10/2017 - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. 43714.1/2017 - Pratica n. TO0326576 in atti dal 19/10/2017. A [REDACTED] in forza di atto di Compravendita del 05/05/1977 Notaio VALLANIA Rep. 137913 dal potere di [REDACTED] - atto ultraventennale.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO2 aggiornate al 29/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** a GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TORINO il 19/07/2013

[REDACTED]

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TORINO il 26/07/2016

[REDACTED]

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VERCELLI il 29/07/2016

[REDACTED]

Trascrizioni

- **REVOCA ATTI**
Trascritto a IVREA il 10/09/2018
N. Rep.2750 /2018 TRIBUNALE DI IVREA

[REDACTED]

- **REVOCA ATTI**
Trascritto a IVREA il 12/08/2019
Re. 156 TRIBUNALE di IVREA

[REDACTED]

- **ATTO DI PIGNORAMENTO UFFICIALE GIUDIZIARIO**
Trascritto a IVREA il 16/11/2019
Reg. gen. 39739 - Reg. part. 28116

[REDACTED]

la

NOTA per il BENE 19 in capo all'esecutato

E' Emersa inoltre (vedasi Cfr. allegato 8)

Iscrizione

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

NORMATIVA URBANISTICA

BENI 1-19 Nella Tavola 1 in allegato vengono individuati tutti i beni in oggetto siti nel territorio del Comune di Chivasso negli estratti da Formaps in veduta ortografica sovrapposta alle mappe catastali.

Tali beni vengono poi individuati nel PRGC di Chivasso come estratto dalla TAV.E.52 Assetto Generale di Piano e ricadenti come territori ed insediamenti extraurbani, come aree agricole normali normate da Art.125 delle NTA e nel sistema delle aree protette della fascia pluviale del Po Art. 27 delle NTA nella Tavola 2 in allegato Nello specifico alcuni beni:

BENE 1 ricade inoltre nella fascia di rispetto paesaggistica - Anello Verde Chivassese- Art.73 delle NTA

BENI 2 e 3 ricadenti inoltre corredo a verde Art. 72 delle NTA

Infine i beni sono individuati nella Tavola di PRGC per la Ricognizione delle Aziende Agricole Esistenti a N. 61 a capo della Sig.ra [REDACTED]

Mentre ,la Carta di Sintesi **IDROGEOLOGICA** GB07 del PRGC del Comune di Chivasso, individua tutti terreni in oggetto in **CLASSE IIIA.1** porzioni di territorio a pericolosità media, elevata o molto elevata che caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole e zootecniche secondo quanto indicato sulle NTA



BENI 20-36 Nella Tavola 1 in allegato vengono individuati tutti i beni in oggetto siti nel territorio del Comune di Verolengo negli estratti da Formaps in veduta ortografica sovrapposta alle mappe catastali.

Tali beni vengono poi individuati nel PRGC di Verolengo come estratto dalla TAV.P 2. 2/2 della Variante Parz. 4.52 nelle Aree di Attività agricola, zone Agricole EE, Art. 40 delle NTA nella Tavola 3 in allegato.

Mentre ,la Carta di Sintesi IDROGEOLOGICA del PRGC del Comune di Verolengo TAV AT3. 7/1 individua tutti terreni in oggetto in ambito di pericolosità CLASSE II, settore con moderate limitazioni urbanistiche II di 1.

Il certificato di destinazione urbanistica, CDU, dovrà essere prodotto in vista della vendita all'asta e chiarirà meglio l'estensione dei vincoli della programmazione territoriale del Comune di Chivasso riguardo ai beni eseguiti

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Il compendio dei beni pignorati è costituito da TERRENI ad uso AGRICOLO formante un LOTTO UNICO, vista la prossimità territoriale degli appezzamenti e così individuati:

Nel COMUNE di CHIVASSO al C.T.

1. BENE 1 TERRENO Foglio 61 Particella 51 Foglio 61, Particella 51, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 85 are, R.D. € 87,80 R.A. € 74,63;
2. BENE 2 TERRENO Foglio 61 Particella 7 Foglio 61, Particella 7, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 5 are 99 ca, R.D. € 6,19 R.A. € 5,26
3. BENE 3 TERRENO Foglio 61 Particella 95 Foglio 61, Particella 95, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 12 are 69 ca, R.D. € 13,11 R.A. €11,14;
4. BENE 4 TERRENO Foglio 68 Particella 104 Foglio 68, particella 104, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 40 are 10 ca, R.D. € 41,42 R.A. € 35,21;
5. BENE 5 TERRENO Foglio 68 Particella 166 Foglio 68, particella 166, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 76 are 26 ca, R.D. € 78,77 R.A. € 66,95;
6. BENE 6 TERRENO Foglio 68 Particella 251 Foglio 68, particella 251, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 62 are 80 ca, R.D. € 62,60 R.A. € 55,14;
7. BENE 7 TERRENO Foglio 68 Particella 266 Foglio 68, particella 266, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 50 are, R.D. € 49,84 R.A. € 43,90;
8. BENE 8 TERRENO Foglio 68 Particella 37 Foglio 68, particella 37, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 62 are, R.D. € 61,80 R.A. € 54,43;
9. BENE 9 TERRENO Foglio 68 Particella 93 Foglio 68, particella 93, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 61 are 60 ca, R.D. € 61,40 R.A. € 54,08;
10. BENE 10 TERRENO Foglio 68 Particella 97 Foglio 68, particella 97, seminativo, classe 2, consistenza 19 are 50 ca, R.D. € 16,62 R.A. € 9,57;
11. BENE 11 TERRENO Foglio 69 Particella 72 Foglio 69, particella 72, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 26 are 43 ca, R.D. € 26,34 R.A. € 23,20;



12. BENE 12 TERRENO Foglio 71 Particella 276 Foglio 71, particella 276, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 29 are 40 ca, R.D. € 30,37 R.A. € 25,81;

13. BENE 13 TERRENO Foglio 71 Particella 280 Foglio 71, particella 280, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 17 are 43 ca, R.D. € 18,00 R.A. € 15,30;

14. BENE 14 TERRENO Foglio 71 Particella 281 Foglio 71, particella 281, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 19 are 20 ca, R.D. € 19,83 R.A. € 16,86;

15. BENE 15 TERRENO Foglio 71 Particella 282 Foglio 71, particella 282, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 17 are 32 ca, R.D. € 17,89 R.A. € 15,21;

16. BENE 16 TERRENO Foglio 71 Particella 283 Foglio 71, particella 283, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 19 are 45 ca, R.D. € 20,09 R.A. € 17,08;

17. BENE 17 TERRENO Foglio 71 Particella 291 Foglio 71, particella 291, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 47 are 12 ca, R.D. € 48,67 R.A. € 41,37;

18. BENE 18 TERRENO Foglio 71 Particella 316 Foglio 71, particella 316, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 44 are 18 ca, R.D. € 45,63 R.A. € 38,79;

19. BENE 19 TERRENO Foglio 68 Particella 88 Foglio 68, particella 88, seminativo, classe 2, consistenza 38 are 30 ca, R.D. € 32,64 R.A. € 18,79

Nel COMUNE di VEROLENGO al C.T.

20. BENE 20 TERRENO Foglio 10 Particella 331 Foglio 10, particella 331, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 13 are 1 ca, R.D. € 11,56 R.A. € 11,42;

21. BENE 21 TERRENO Foglio 10 Particella 76 Foglio 10, particella 76, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 26 are 31 ca, R.D. € 23,37 R.A. € 23,10;

22. BENE 22 TERRENO Foglio 10 Particella 78 Foglio 10, particella 78, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 13 are, R.D. € 11,55 R.A. € 11,41;

23. BENE 23 TERRENO Foglio 10 Particella 79 Foglio 10, particella 79, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 16 are 57 ca, R.D. € 14,72 R.A. € 14,55;

24. BENE 24 TERRENO Foglio 10 Particella 80 Foglio 10, particella 80, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 17 are 12 ca, R.D. € 15,21 R.A. € 15,03;

25. BENE 25 TERRENO Foglio 6 Particella 166 Foglio 6, particella 166, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 12 are 57 ca, R.D. € 12,40 R.A. € 12,33;

26. BENE 26 TERRENO Foglio 6 Particella 167 Foglio 6, particella 167, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 27 are 38 ca, R.D. € 27,01 R.A. € 26,87;

27. BENE 27 TERRENO Foglio 6 Particella 188 Foglio 6, particella 188, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 42 are 15 ca, R.D. € 44,63 R.A. € 41,36;

28. BENE 28 TERRENO Foglio 6 Particella 189 Foglio 6, particella 189, seminativo irriguo, classe 1, consistenza 58 are 22 ca, R.D. € 66,45 R.A. € 63,14;

29. BENE 29 TERRENO Foglio 6 Particella 292 Foglio 6, particella 292, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 16 are 77 ca, R.D. € 16,54 R.A. € 16,46;



30. BENE 30 TERRENO Foglio 6 Particella 357 Foglio 6, particella 357, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 3 are 77 ca, R.D. € 3,72 R.A. €3,70;

31. BENE 31 TERRENO Foglio 6 Particella 359 Foglio 6, particella 359, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 11 are 85 ca, R.D. € 11,69 R.A. € 11,63;

32. BENE 32 TERRENO Foglio 8 Particella 211 Foglio 8, particella 211, seminativo irriguo, classe 1, consistenza 25 are 1 ca, R.D. € 28,55 R.A. € 27,12;

33. BENE 33 TERRENO Foglio 8 Particella 218 Foglio 8, particella 218, seminativo irriguo, classe 1, consistenza 44 are 51 ca, R.D. € 50,80 R.A. € 48,27;

34. BENE 34 TERRENO Foglio 8 Particella 384 Foglio 8, particella 384, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 39 are 62 ca, R.D. € 40,31 R.A. € 38,88;

35. BENE 35 TERRENO Foglio 8 Particella 468 Foglio 8, particella 468, seminativo irriguo, classe 2, consistenza 30 are 57 ca, R.D. € 31,10 R.A. € 30,00;

36. BENE 36 TERRENO Foglio 10 Particella 77 Foglio 10, particella 77, seminativo irriguo, classe 3, consistenza 13 are, R.D. € 11,55 R.A. € 11,41.

I BENI vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 323.000,00

Ai fini della stima del più probabile valore dei beni pignorati lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il criterio di comparazione con riferimento a compravendite recenti avvenute nella zona riguardanti terreni simili, per ubicazione, consistenza, caratteristiche, accessibilità e ogni altra condizione/situazione con l'assunzione del valore desunto dai Valori Agricoli Medi (VAM) della regione REGIONE AGRARIA corrispondente.

In considerazione del fatto però che si tratta di una vendita forzata, oltre al più probabile valore di mercato realizzabile in una libera contrattazione sarà proposto un valore prudenziale da utilizzare come base d'asta pertanto tale valore potrà essere mediato con altre valutazioni. Si sottolinea anche il fatto che il mercato dei terreni agricoli è caratterizzato da una notevole scarsità di scambi e, di conseguenza, i dati rilevabili sono di solito molto esigui, motivo per cui utilizzabili i valori VAM (Cfr. allegato 12).

N.B. Attualmente sono in vendita un paio di terreni analoghi sul territorio tra i 10 e 7 euro/mq. ma da ricerche effettuate non risultano compravendite recenti per la tipologia di bene.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter procedere così alla determinazione del possibile valore per porre in asta il compendio in oggetto, percorrendo il processo di stima sopra richiamato le cui risultanze verranno mediate da altri fattori. Per una stima precisa si devono prendere in considerazione alcuni fattori che deprezzano il compendio in oggetto trattandosi comunque di terreni pianeggianti e di natura irrigua, con un valore più alto:

1. allo stato attuale i terreni appaiono incolti
2. i beni benché si trovino nello stesso territorio sono beni non contigui ma frazionari all'intero, che nella totalità corrispondono a circa 11,46 ettari
3. inoltre le aziende agricole nel Chivassese e del Piemonte in generale, stanno affrontando una crisi strutturale, segnata da un calo significativo del numero di imprese e dall'impatto di eventi climatici, non a caso i terreni in oggetto dell'azienda agricola a cui fanno capo recentemente non sono stati coltivati. Inoltre i terreni siti in Chivasso sono stati individuati con classe di pericolosità idrogeologica alta.



Si precisa che il valore attribuito al bene immobile in oggetto è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie catastale" espressa in metri quadri, il compendio in esame a formare circa 11,46 ettari.

In merito alle quotazioni dei terreni in esame per coltura ed essenze, fatte le giuste valutazioni in relazione alle peculiarità intrinseche ed estrinseche si è preso in considerazione il valore per tipologia e zona facendo riferimento ai Valori medi Agricoli della provincia di TORINO per il Comune di CHIVASSO e il Comune di VEROLENGO ANNO 2024 - Valori Agricoli Medi (VAM) REGIONE AGRARIA N° 14 per SEMINATIVO IRRIGUO viene considerato il **Valore Agricolo di 33.249,00 ad Ettaro (Euro/Ha)** (Cfr. allegato 14)

1) Si ricerca il Valore di mercato più probabile per i beni in oggetto
Si pone come VALORE 3,3249 €/mq (VAM) REGIONE AGRARIA N° 14

STIMA SINGOLI BENI

Destinazione	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Deprezzamento	Valore finale di STIMA
BENE 1 TERRENO AGRICOLO	8500,00 mq	3,324 €/mq	28.254,00 €	15%	24.000,00 €
BENE 2 TERRENO AGRICOLO	599,00 mq	3,324 €/mq	1.991,00 €	15%	1.690,00 €
BENE 3 TERRENO AGRICOLO	1269,00 mq	3,324 €/mq	4.218,00 €	15%	3.585,00 €
BENE 4 TERRENO AGRICOLO	4010,00 mq	3,324 €/mq	13.330,00 €	15%	11.330,00 €
BENE 5 TERRENO AGRICOLO	7626,00 mq	3,324 €/mq	25.350,00 €	15%	21.547,00 €
BENE 6 TERRENO AGRICOLO	6280,00 mq	3,324 €/mq	20.875,00 €	15%	17.745,00 €
BENE 7 TERRENO AGRICOLO	5000,00 mq	3,324 €/mq	16.620,00 €	15%	14.127,00 €
BENE 8 TERRENO AGRICOLO	6200,00 mq	3,324 €/mq	20.610,00 €	15%	17.515,00 €
BENE 9 TERRENO AGRICOLO	6160,00 mq	3,324 €/mq	20.475,00 €	15%	17.405,00 €
BENE 10 TERRENO AGRICOLO	1950,00 mq	3,324 €/mq	6.482,00 €	15%	5.510,00 €
BENE 11 TERRENO AGRICOLO	2643,00 mq	3,324 €/mq	8.785,00 €	15%	7.467,00 €
BENE 12 TERRENO AGRICOLO	2940,00 mq	3,324 €/mq	9.772,00 €	15%	8.305,00 €
BENE 13 TERRENO AGRICOLO	1743,00 mq	3,324 €/mq	5.795,00 €	15%	4.924,00 €
BENE 14 TERRENO AGRICOLO	1920,00 mq	3,324 €/mq	6.382,00 €	15%	5.424,00 €
BENE 15 TERRENO AGRICOLO	1732,00 mq	3,324 €/mq	5.757,00 €	15%	4.894,00 €



BENE 16 TERRENO AGRICOLO	1945,00 mq	3,324 €/mq	6.465,00 €	15%	5.495,00 €
BENE 17 TERRENO AGRICOLO	4712,00 mq	3,324 €/mq	15.663,00 €	15%	13.310,00 €
BENE 18 TERRENO AGRICOLO	4418,00 mq	3,324 €/mq	14.685,00 €	15%	12.483,00 €
BENE 19 TERRENO AGRICOLO	3830,00 mq	3,324 €/mq	12.730,00 €	15%	10.820,00 €
BENE 20 TERRENO AGRICOLO	1301,00 mq	3,324 €/mq	4.325,00 €	15%	3.675,00 €
BENE 21 TERRENO AGRICOLO	2631,00 mq	3,324 €/mq	8.745,00 €	15%	7.433,00 €
BENE 22 TERRENO AGRICOLO	1300,00 mq	3,324 €/mq	4.320,00 €	15%	3.670,00 €
BENE 23 TERRENO AGRICOLO	1657,00 mq	3,324 €/mq	5.508,00 €	15%	4.680,00 €
BENE 24 TERRENO AGRICOLO	1712,00 mq	3,324 €/mq	5.690,00 €	15%	4.835,00 €
BENE 25 TERRENO AGRICOLO	1257,00 mq	3,324 €/mq	4.178,00 €	15%	3.550,00 €
BENE 26 TERRENO AGRICOLO	2738,00 mq	3,324 €/mq	9.100,00 €	15%	7.735,00 €
BENE 27 TERRENO AGRICOLO	4215,00 mq	3,324 €/mq	14.010,00 €	15%	11.910,00 €
BENE 28 TERRENO AGRICOLO	5822,00 mq	3,324 €/mq	19.352,00 €	15%	16.450,00 €
BENE 29 TERRENO AGRICOLO	1677,00 mq	3,324 €/mq	5.575,00 €	15%	4.740,00 €
BENE 30 TERRENO AGRICOLO	377,00 mq	3,324 €/mq	1.253,00 €	15%	1.065,00 €
BENE 31 TERRENO AGRICOLO	1185,00 mq	3,324 €/mq	3.940,00 €	15%	3.345,00 €
BENE 32 TERRENO AGRICOLO	2501,00 mq	3,324 €/mq	8.313,00 €	15%	7.065,00 €
BENE 33 TERRENO AGRICOLO	4451,00 mq	3,324 €/mq	14.795,00 €	15%	12.575,00 €
BENE 34 TERRENO AGRICOLO	3962,00 mq	3,324 €/mq	13.170,00 €	15%	11.195,00 €
BENE 35 TERRENO AGRICOLO	3057,00 mq	3,324 €/mq	10.161,00 €	15%	8.637,00 €
BENE 36 TERRENO AGRICOLO	1300,00 mq	3,324 €/mq	4.320,00 €	15%	3.673,00 €
Superficie convenzionale complessiva: 114.620,00 mq			3,324 €/mq		€ 381.000,00 arrotondato
				15 % deprezzamento	
					€ 323.000,00 arrotondato



Pertanto

2) 114.620,00 mq. (circa 11,46 ettari) TOT. BENI x il Valore Agricolo di 33249,00 ad Ettaro (Euro/Ha) = 380.996,80 Euro arrotondato a **€ 38.100,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENI 1-36	114.620,00 mq	3,324 €/mq	€ 38.0996,88	100,00%	€ 380996,88
Valore di stima:					€ 381.000,00 arrotondato

Valore di stima TOTALE BENI : € 381.000,00 arrotondato

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
BENI in ASTA	15,00	%

Valore finale di stima TOTALE BENI: € 323.000,00 arrotondato

ANALISI di STIMA

La stima del compendio, a seguito dell'analisi dei dati sui beni privi delle caratteristiche per porre in vendita può essere così definita:

se si escludono i BENI per non emergono provenienze ventennali a favore di CHIAVARINO ANDREA BENI 5-17 e 18

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE 5	7.626,00 mq	3,324 €/mq	€ 25.348,82	100,00%	€ 25.348,82
BENE 17	1.732,00 mq	3,324 €/mq	€ 5.757,168	100,00%	€ 5.757,168
BENE18	4.418,00 mq	3,324 €/mq	€ 14.685,43	100,00%	€ 14.685,43
Valore di stima:					€ 45.791,00 arrotondato

Valore di stima TOTALE BENI 5-17-18 da ESCLUDERSI: € 45.791,00 arrotondato

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
BENI DA ESCLUDERSI	15,00	%

Valore finale di stima TOTALE BENI 5-17-18 DA ESCLUDERSI: € 38.900,00 arrotondato



Valore di stima TOTALE BENI : € 381.000,00 - BENI 5-17-18 da ESCLUDERSI: € 45.791,00 =

TOTALE € 335.209,00

Valore finale di stima TOTALE BENI: € 323.000,00 - Valore finale di stima TOTALE BENI 5-17-18 DA ESCLUDERSI: € 38.900,00=

TOTALE € 284.100,00

Inoltre se si volessero ANCHE escludere tutti i BENI per cui NON RISULTA ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

se si escludono i BENI 2-12-14-16-23-36 per cui NON RISULTA ACCETTAZIONE Tacita Eredità per successione del decuis suocero CHIAVARINO ANDREA da parte della Sig.ra SCARAFIOTTI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE 2	599,00 mq	3,324 €/mq	1.991,00 €	100,00%	1.991,00 €
BENE 12	2940,00 mq	3,324 €/mq	9.772,00 €	100,00%	9.772,00 €
BENE 14	1920,00 mq	3,324 €/mq	6.382,00 €	100,00%	6.382,00 €
BENE 16	1945,00 mq	3,324 €/mq	6.465,00 €	100,00%	6.465,00 €
BENE 23	1657,00 mq	3,324 €/mq	5.508,00 €	100,00%	5.508,00 €
BENE 36	1300,00 mq	3,324 €/mq	4.320,00 €	100,00%	4.320,00 €
Valore di stima:					€ 34.438,00 arrotondato

Valore di stima TOTALE BENI 2-12-14-16-23-36 da ESCLUDERSI: € 34.438,00 arrotondato

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
BENI oltre DA ESCLUDERSI	15,00	%

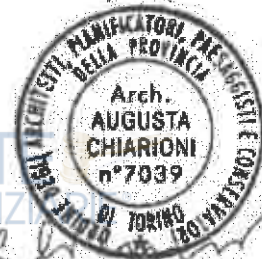
Valore finale di stima TOTALE BENI 2-12-14-16-23-36 oltre DA ESCLUDERSI: € 29.270,00 arrotondato

Valore finale di stima TOTALE BENI: € 254.830 arrotondato



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.

Settimo Torinese, li 08/04/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiarioni Augusta Lucia®



ELENCO ALLEGATI:

1. **ALLEGATO 1** - VISURE CATASTALI
2. **ALLEGATO 2** - ESTRATTI di MAPPA
3. **ALLEGATO 3** - Estratti Esecutati
4. **ALLEGATO 4** - Copia Atto di provenienza 1
5. **ALLEGATO 5** - Copia Atto di provenienza 2
6. **ALLEGATO 6** - Copia Atto di provenienza 3
7. **ALLEGATO 7** -Copia Successione
8. **ALLEGATO 8** - ISPEZIONI Ipotecarie Agenzia delle Entrate
9. **ALLEGATO 9** -TAVOLA 1
10. **ALLEGATO 10** -TAVOLA 2
11. **ALLEGATO 11** -TAVOLA 3
12. **ALLEGATO 12** -Valori VAM
13. **ALLEGATO 13** -. ISPEZIONI AGGIORNATE al 08/04/2026

