



**SOMMARIO**

Quadro riassuntivo della Relazione peritale .....	5
Sintesi Accertamenti .....	7
Incarico .....	8
Premessa .....	8
Descrizione.....	9
<b>Bene N° 1, 2, 3, 4 E 5</b> - Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, oltre al b.c.n.c. e, oltre a basso fabbricato a servizio dell'u.i. e, piscina scoperta interrata e, terreno agricolo.....	9
Lotto Unico .....	10
<b>Bene N° 1, 2, 3, 4 E 5</b> - Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, oltre al b.c.n.c. e, oltre a basso fabbricato a servizio dell'u.i. e, piscina scoperta interrata e, terreno.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
<b>Bene N° 1, 2, 3, 4 E 5</b> - Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, oltre al b.c.n.c. e, oltre a basso fabbricato a servizio dell'u.i. e, piscina scoperta interrata e, terreno agricolo.....	11
Titolarità.....	12
<b>Bene N° 1, 2, 3, 4 E 5</b> - Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, oltre al b.c.n.c. e, oltre a basso fabbricato a servizio dell'u.i. e, piscina scoperta interrata e, terreno agricolo.....	12
Confini .....	13
<b>Bene N° 1, 2, 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, oltre al b.c.n.c. ....	13
<b>Bene N° 4 E 5</b> - basso fabbricato a servizio dell'u.i. e, piscina scoperta interrata e, terreno agricolo .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1, 2, 3 e 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, oltre al b.c.n.c. e, oltre a basso fabbricato a servizio dell'u.i. e, piscina scoperta interrata.....	14
<b>Bene N° 5</b> - Terreno agricolo ubicato a Barbania (TO) – Borgata Gianotti SN,.....	15
Dati Catastali.....	16
<b>Bene N° 1, 2, 3 e 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, oltre al b.c.n.c. e, oltre a basso fabbricato a servizio dell'u.i. e, piscina scoperta interrata.....	16
<b>Bene N° 5</b> - Terreno agricolo ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN, .....	16
Stato conservativo.....	17
<b>Bene N° 1, 2, 3</b> Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, oltre al b.c.n.c.....	17
<b>Bene N° 4</b> – basso fabbricato a servizio dell'u.i., oltre a piscina interrata scoperta, ubicati a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN,.....	17

<b>Bene N° 5</b> - Terreno agricolo ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN, .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1, 2, 3</b> Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, oltre al b.c.n.c. ....	18
<b>Bene N° 4</b> – basso fabbricato a servizio dell’u.i., oltre a piscina interrata scoperta, ubicati a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN,.....	19
<b>Bene N° 5</b> - Terreno agricolo ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN, .....	19
Stato di occupazione.....	20
<b>Bene N° 1, 2, 3</b> Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, oltre al b.c.n.c. ....	20
<b>Bene N° 4</b> – basso fabbricato a servizio dell’u.i., oltre a piscina interrata scoperta, ubicati a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN,.....	20
<b>Bene N° 5</b> - Terreno agricolo ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN, .....	20
Provenienze Ventennali.....	21
<b>Bene N° 1, 2, 3</b> Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, oltre al b.c.n.c. ....	21
<b>Bene N° 4</b> – basso fabbricato a servizio dell’u.i., oltre a piscina interrata scoperta, ubicati a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN;.....	23
<b>Bene N° 5</b> - Terreno agricolo ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti;.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
<b>Bene N° 1, 2</b> , Fabbricato di civile abitazione ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2 (censito al c.f. al fg. 13, p.lla 458, Sub. 2 e 3) .....	25
<b>Bene N° 4</b> – basso fabbricato a servizio dell’u.i., oltre a piscina interrata scoperta, ubicati a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN (censito al c.f. al fg. 13, p.lla 489).....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno agricolo ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN (distinto al c.t. al Fg. 13, P.lla 317).....	28
Normativa urbanistica.....	29
<b>Bene N° 1, 2, 3</b> Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, oltre al b.c.n.c. ....	29
<b>Bene N° 4</b> – basso fabbricato a servizio dell’u.i., oltre a piscina interrata scoperta, ubicati a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN; .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Terreno agricolo ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN, .....	30
c.d.u. ....	30
<b>Bene N° 4</b> – basso fabbricato a servizio dell’u.i., oltre a piscina interrata scoperta, ubicati a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN,.....	30
<b>Bene N° 5</b> - Terreno agricolo ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN, .....	30
Regolarità edilizia.....	31

<b>Bene N° 1, 2, 3</b> Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, oltre al b.c.n.c.....	31
<b>Bene N° 4</b> – basso fabbricato a servizio dell’u.i., oltre a piscina interrata scoperta, ubicati a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN,.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Terreno agricolo ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN, .....	32
Stima / Formazione lotti.....	34
Riepilogo bando d'asta .....	43
<b>Lotto Unico</b> .....	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2023 del R.G.E. riunita r.g.e. 84/2024.....	44
<b>Lotto Unico – PREZZO BASE D’ASTA: € 264.880,00</b> .....	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	47
<b>Bene N° 1, 2, 3, 4 e 5</b> Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, b.c.n.c., oltre a basso fabbricato e piscina scoperta interrata e, terreno agricolo.....	47



**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

**TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** TRASCritto PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 16/10/2023 AI N.RI R.G. N. 41989 - R.P. N. 31861 (CFR. ALLEGATO 20); (PRIMO PIGNORAMENTO EFFETTUATO)

**TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** TRASCritto PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 26/04/2024 AI N.RI R.G. N. 17538 - R.P. N. 13375 (CFR. ALLEGATO 21); (SECONDO PIGNORAMENTO EFFETTUATO)

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 31/01/2005 AI N.RI R.G. N. 4593 - R.P. N. 791 (CFR. ALLEGATO 18);

**ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 08/08/2012 AI N.RI R.G. N. 30459 - R.P. N. 4657 (CFR. ALLEGATO 19);

Quota colpita:	<b>Pignorata complessivamente la quota di 1/1 di proprietà.</b>
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	<b>Comune di BARBANIA (TO) Borgata Gianotti n. 16/A</b>
Identificativi a Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) e al Catasto Terreni:	<p><b>1) <u>All'N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 458, Sub. 2</u></b> (Abitazione su più livelli) (Cfr. allegato 5) (Cat. A/3 di classe 3, di 13,5 vani, Sup. Catastale Tot. 341 mq., Rendita Euro 613,55, Borgata Gianotti n. 16/A, piano T- 1-2);</p> <p><b>2) <u>All'N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 458, Sub. 3</u></b> (Box Auto) (Cfr. allegato 3) (Cat. C/6 di classe 3, consistenza 20 mq., Sup. Catastale Tot. 31 mq., Rendita Euro 102,26, Borgata Gianotti n. 16/A, piano T);</p> <p><b>3) <u>Al C.T. al Foglio 13, Particella 458, Sub. 1</u></b> (B.C.N.C. - cortile) (Cfr. allegato 6) (B.C.N.C.), Borgata Gianotti n. 16/A, piano T;</p>

	<p><b>4) All'N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 489</b>  <i>(Basso fabbricato a servizio dell'u.i. e piscina scoperta interrata)</i>  <i>(Cfr. allegato 7bis) (Cat. C/2 di classe U consistenza 40 mq., dati di sup. 102 mq., Rendita Euro 90,90, Borgata Gianotti n. SN, piano T);</i></p> <p><b>5) Al C.T. al Foglio 13, Particella 317</b>  <i>(appezzamento di terreno agricolo)</i>  <i>(Cfr. allegato 8) (qualità di Prato Irrig. di classe 1, Sup. 661 mq., Reddito Dominicale Euro 5,80, Reddito Agrario Euro 4,78, Partita 2536);</i></p>
<p>VALORE DI MERCATO  ATTUALE:</p>	<p><b><u>LOTTO UNICO – così composto:</u></b></p> <p>A) <i>Nel Comune di Barbania (TO), Borgata Gianotti n. 16/A, costituito da due corpi di fabbrica tramedati da cortile, uno elevantesi a tre piani fuori terra composto da un locale tavernetta e servizi, l'altro elevantesi a tre piani fuori terra, composto di locale tavernetta, cantina, autorimessa privata ed accessori il piano Terreno, di cucina, soggiorno e servizi il piano Primo, e di quattro camere e servizi il piano Secondo, quali piani tra di loro collegati da scala interna; con pertinente altro cortile, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa terreni al Fg. 13 n. 458 della sup. cat. di mq. 282 e, censiti al C.F. al Fg. 13, P.Illa 458, Sub. 1, 2 e 3;</i></p> <p>B) <i>Nel Comune di Barbania (TO), in Borgata Gianotti n. 16, posto frontalmente al predetto fabbricato, composto dalle seguenti unità immobiliari e precisamente: – da basso fabbricato (ad uso deposito/legnaia con tettoia), con relativa piscina interrata scoperta), distinto in mappa al C.T. al Fg. 13, P.Illa 489 (Ente Urbano) e, censito al C.F. al Fg. 13, P.Illa 489 (Cat. C/2), oltre ad appezzamento di terreno agricolo, distinto in mappa terreni, al Fg. 13, P.Illa 317 (Prato Irrig. di 661 mq.)</i></p> <p><b><u>Euro 294.809,05=</u></b></p>
<p>PREZZO BASE D'ASTA</p>	<p><b><u>Euro 264.880,00=</u></b></p>

**SINTESI ACCERTAMENTI**

<b>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:</b>	<i>Corrisponde</i>
<b>Comproprietari non eseguiti:</b>	<i>Non sussistono comproprietari non eseguiti.</i>
<b>Documentazione ex art. 567 cpc:</b>	<i>Conforme.</i>
<b>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:</b>	<i>Vi è CONTINUITA' delle trascrizioni.</i>
<b>Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:</b>	<i>Attualmente non si rileva la sussistenza di diritti reali e oneri.</i>
<b>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:</b>	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
<b>Stato di occupazione:</b>	<i>Le unità immobiliari oggetto di perizia, risultavano libere e, prive di contratti di locazione e, nelle disponibilità degli odierni debitori eseguiti che le occupano.</i>

**NOTE DEL CTU**

*Vi sono rilevate delle irregolarità edilizie e catastali in merito a delle opere realizzate abusive internamente al fabbricato di civile abitazione, oltre al piccolo gabbiotto realizzato sul terreno agricolo e il relativo cancello e, che potranno essere sanate con una CILA in Sanatoria, il cui costo complessivo è pari a circa € 3.500,00.*

*Si riferisce che, vi saranno da fare della manutenzione alla piscina, ovvero la sostituzione del motore e di eventuali altri componentistiche (perché risulta essere ferma da 5/6 anni e, alcuni componentistiche sono rotto o non funzionanti) e, che vi sarà inoltre, da sostituire tutta l'acqua della piscina contenuta al suo interno, a cura ed onere del futuro aggiudicatario.*

All'udienza del 06/11/2023, il sottoscritto Geom. xxxxxxxxx, con studio in Via xxxxxxxx - xxxx - xxxxx xxxxxxxx (xx), email PEC: xxxxxxxxxxxxxxxxx, Tel. xxxxxxxxxxxxx, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente, veniva esteso il Pignoramento immobiliare, e, veniva dato atto che, alla Procedura R.G.E. n. 193/2023, veniva riunita con la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 84/2024, dove all'Udienza del 21/06/2024, veniva dato incarico sempre allo scrivente, di procedere con il periziare i beni colpiti dal pignoramento successivo onde procedere alla vendita dell'intero compendio immobiliare.

Successivamente, in data 05/12/2024 veniva presentato reclamo ex Art. 591 ter c.p.c. del professionista delegato, Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxx, in cui segnalava una discrepanza nell'indicazione del bene pignorato (precisamente nel foglio di mappa), tra l'atto di provenienza a favore degli esecutati (Atto di Compravendita del 2005) e, il primo atto anteriore al ventennio (Atto di Compravendita del 1984).

Successivamente, veniva effettuato Atto di Rettifica in data 19 maggio 2025 a rogito Notaio Dr. Paolo-Efisio Anedda Angioy, Repertorio n. 206314, Raccolta n. 22179 (Cfr. allegato 41) e, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 06/06/2025 ai n.ri 24972/18692 (Cfr. allegato 42).

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione, disposto su più livelli, ubicato nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, censito al C.F. al **Fg. 13, P.IIa 458, Sub. 2**, Cat. A/3 (Cfr. allegato 5);
- **Bene N° 2** - Autorimessa privata ubicata nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T, censito al C.F. al **Fg. 13, P.IIa 458, Sub. 3**, Cat. C/6 (Cfr. allegato 3);
- **Bene N° 3** - B.C.N.C. (ovvero il cortile) ubicato nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T, censito all'N.C.E.U. al **Fg. 13, P.IIa 458, Sub. 1** (Cfr. allegato 6);
- **Bene N° 4** - Basso fabbricato ad uso deposito, con tettoia e, piscina interrata scoperta, ubicata nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti civ. SN, piano T, censito al C.F. al **Fg. 13, P.IIa 489**, Cat. C/2 (Cfr. allegato 7 bis) e, al C.T. al **Fg. 13, P.IIa 489** (Ente Urbano) (Cfr. allegato 7 ter);
- **Bene N° 5** - Appezamento di terreno agricolo, ubicato nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti, censito al C.T. al **Fg. 13, P.IIa 317**, Prato Irrig. (Cfr. allegato 8);

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1, 2, 3, 4 E 5** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C. E, OLTRE A BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I. E, PISCINA SCOPERTA INTERRATA E, TERRENO AGRICOLO

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, di vetusta edificazione, con accesso dalla Borgata Giannotti n. 16/A, posto nel Comune di Barbania (TO) costituito da due corpi di fabbrica tramedati da cortile, uno elevantesi ad un piano fuori terra composto di un locale tavernetta e servizi, l'altro elevantesi a tre piani fuori terra, composto di locale tavernetta, cantina, autorimessa privata ed accessori il piano Terreno, di cucina, soggiorno e servizi il piano Primo, e di quattro camere e servizi il piano Secondo, quali piani tra di loro collegati da scala interna; con pertinente altro cortile, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa terreni al Fig. 13, n. 458 della sup. cat di mq. 282.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, di vetusta edificazione, con accesso dalla Borgata Giannotti n. 16/A, posto nel Comune di Barbania (TO) costituito da due corpi di fabbrica tramedati da cortile, uno elevantesi ad un piano fuori terra composto di un locale tavernetta e servizi, l'altro elevantesi a tre piani fuori terra, composto di locale tavernetta, cantina, autorimessa privata ed accessori il piano Terreno, di cucina, soggiorno e servizi il piano Primo, e di quattro camere e servizi il piano Secondo, quali piani tra di loro collegati da scala interna; con pertinente altro cortile, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa terreni al Fig. 13, n. 458 della sup. cat di mq. 282.

Nel Comune di Barbania (TO), in Borgata Gianotti n. 16, posto frontalmente al predetto fabbricato oggetto di perizia e, del primo pignoramento immobiliare, vi sono varie unità immobiliari oggetto di pignoramento successivo e precisamente:

- da basso fabbricato (ad uso deposito/legnaia con tettoia), con relativa piscina interrata scoperta, distinto in mappa al C.T. al Fig. 13, P.lla 489 (Ente Urbano) e, censito al C.F. al Fig. 13, P.lla 489 (Cat. C/2);
- inoltre, sempre confinante con il predetto appezzamento, vi è un appezzamento di terreno agricolo, distinto in mappa terreni, al Fig. 13, P.lla 317 (Prato Irrig. di circa 661 mq.), confinante con il predetto appezzamento su cui sorge il predetto basso fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## LOTTO UNICO



**BENE N° 1, 2, 3, 4 E 5** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C. E, OLTRE A BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I. E, PISCINA SCOPERTA INTERRATA E, TERRENO AGRICOLO

Il **LOTTO UNICO** è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione, disposto su più livelli, ubicato nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2, censito all'N.C.E.U. al Fg. 13, P.IIa 458, Sub. 2, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 13,5 vani, Rendita Euro 613,55 (Cfr. allegato 5);
- **Bene N° 2** - Autorimessa privata ubicata nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T, posta all'interno del fabbricato di civile abitazione, censita all'N.C.E.U. al Fg. 13, P.IIa 458, Sub. 3, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq., Rendita Euro 102,26 (Cfr. allegato 3);
- **Bene N° 3** - B.C.N.C. ubicato nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T, censito all'N.C.E.U. al Fg. 13, P.IIa 458, Sub. 1 (Cfr. allegato 6);
- **Bene N° 4** - Basso fabbricato ad uso deposito con tettoia ubicato nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti civ. SN, piano T, oltre a piscina interrata scoperta, censiti all'N.C.E.U. al Fg. 13, P.IIa 489, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 40 mq., Rendita Euro 90,90 (Cfr. allegato 7 bis);
- **Bene N° 5** - Appezzamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti, distinto al C.T. al Fg. 13, P.IIa 317, Prato Irrig., Reddito Dominicale Euro 5,80, Reddito Agrario Euro 4,78 (Cfr. allegato 8);



**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1, 2, 3, 4 E 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C. E, OLTRE A BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I. E, PISCINA SCOPERTA INTERRATA E, TERRENO AGRICOLO**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1, 2, 3, 4 E 5** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C. E, OLTRE A BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I. E, PISCINA SCOPERTA INTERRATA E, TERRENO AGRICOLO

Il **LOTTO UNICO** è formato dai seguenti beni: *Bene n. 1, Bene n. 2, Bene 3 (B.C.N.C.), Bene n. 4 e, Bene n. 5.*

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **XXXXXX XXXXXXXX** (Proprietà 1/2)  
nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx;
- **XXXXXX XXXXXXXX** (Proprietà 1/2)  
nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx;

Gli immobili oggetto di perizia vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **XXXXXX XXXXXXXX** (Proprietà 1/2);  
nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxx;
- **XXXXXX XXXXXXXX** (Proprietà 1/2);  
nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx;

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni (Cfr. allegato 25).

**CONFINI**

**BENE N° 1, 2, 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C.**

**LOTTO UNICO - Bene 1, Bene 2 e Bene 3**

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, di vetusta edificazione, con accesso dalla Borgata Giannotti n. 16/A, posto nel Comune di Barbania (TO) costituito da due corpi di fabbrica tramedati da cortile, uno elevantesi ad un piano fuori terra composto di un locale tavernetta e servizi, l'altro elevantesi a tre piani fuori terra, composto di locale tavernetta, cantina, autorimessa privata ed accessori il piano Terreno, di cucina, soggiorno e servizi il piano Primo, e di quattro camere e servizi il piano Secondo, quali piani tra di loro collegati da scala interna; con pertinente altro cortile, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa terreni al Fig. 13, n. 458 della sup. cat di mq. 282, formante un unico corpo alle coerenze di: proprietà Audo Gianotti, proprietà Denitto, ancora proprietà Audo Gianotti o loro aventi causa e Strada Comunale.

**BENE N° 4 E 5 - BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I. E, PISCINA SCOPERTA INTERRATA E, TERRENO AGRICOLO**

**Bene 4 e Bene 5**

Trattasi di basso fabbricato e, di appezzamento di terreno agricolo, con accesso dalla Borgata Giannotti, posti nel Comune di Barbania (TO), distinti al C.T. al Fig. 13, P.lle 489 e 317, formante un unico corpo alle coerenze di: Strada Comunale, mappali 211, 197, 209, 208, 299, 298, 373, 372 e 207 tutti del Foglio 13.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1, 2, 3 E 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C. E, OLTRE A BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I. E, PISCINA SCOPERTA INTERRATA**

**LOTTO UNICO – Bene 1, Bene 2, Bene 3, Bene 4 e Bene 5****Bene 1 – Cat. A/3**

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita all'N.C.E.U. del Comune di Barbania (TO) al **Fg. 13, P.lla 458, Sub. 2** (Cfr. allegato 5) risulta come segue:

- per costituzione del 14/05/1992 Pratica n. 848905 in atti dal 07/10/2003 costituzione (n. 3346.1/1992), l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 13, P.lla 458, Sub. 2,

Frazione Gianotti n. 16A, Piano T-1-2;

- per variazione nel classamento del 14/05/1992 Pratica n. 854743 in atti dal 08/10/2003 Variazione di classamento (n. 3346.1/1992), l'unità immobiliare assumeva i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 13, P.lla 458, Sub. 2, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 13,5 vani, Rendita Euro 613,55;

- per inserimento dati di superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria, data di presentazione 24/04/1995, Prot. n. 000009794, la predetta u.i. assumeva i seguenti dati di superficie e

precisamente: 

	Totale	341	mq..
--	--------	-----	------

**Bene 2 – Cat. C/6**

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita all'N.C.E.U. del Comune di Barbania (TO) al **Fg. 13, P.lla 458, Sub. 3** (Cfr. allegato 3) risulta come segue:

- per costituzione del 14/05/1992 Pratica n. 848905 in atti dal 07/10/2003 costituzione (n. 3346.1/1992), l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 13, P.lla 458, Sub. 3,

Frazione Gianotti n. 16A, Piano T;

- per variazione nel classamento del 14/05/1992 Pratica n. 854743 in atti dal 08/10/2003 Variazione di classamento (n. 3346.1/1992), l'unità immobiliare assumeva i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 13, P.lla 458, Sub. 3, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq., Rendita Euro 102,26;

- per inserimento dati di superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria, data di

presentazione 14/05/1992, Prot. n. 000003346, la predetta u.i. assumeva i seguenti dati di superficie e precisamente: Totale 31 mq..

**Bene 3 - B.C.N.C.**

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita all'N.C.E.U. del Comune di Barbania (TO) al **Fg. 13, P.Illa 458, Sub. 1** (Cfr. allegato 6) risulta come segue:

- per costituzione del 14/05/1992 Pratica n. 848905 in atti dal 07/10/2003 costituzione (n. 3346.1/1992), l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 13, P.Illa 458, Sub. 1, B.C.N.C., Borgata Gianotti n. 16A, B.C.N.C., Partita Speciale A;
- per variazione del 12/11/2014 Pratica n. T00443236 in atti dal 12/11/2014, G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 328329.1/2014), l'unità immobiliare assumeva i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 13, P.Illa 458, Sub. 1, B.C.N.C., Partita Speciale A;

**Bene 4 - Cat. C/2, Basso fabbricato uso deposito, con tettoia e, piscina scoperta interrata**

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita all'N.C.E.U. del Comune di Barbania (TO) al **Fg. 13, P.Illa 489** (Cfr. allegato 7 bis) risulta come segue:

- per costituzione del 10/04/2009, Pratica n. T00237634 in atti dal 10/04/2009 costituzione (n. 3653.1/2009), l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 13, P.Illa 489, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 40 mq., Rendita Euro 90,90;
- per variazione nel classamento del 24/03/2010 Pratica n. T00191826 in atti dal 24/03/2010, Variazione di classamento (n. 18818.1/2010), l'unità immobiliare assumeva i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 13, P.Illa 489, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 40 mq., Rendita Euro 90,90;
- per inserimento dati di superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria, data di presentazione 10/04/2009, Prot. n. T00237634, la predetta u.i. assumeva i seguenti dati di superficie e precisamente: Totale 102 mq..

**BENE N° 5 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,****Bene 5 - Terreno Agricolo, Prato Irrig.**

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al C.T. del Comune di Barbania (TO) al **Fg. 13, P.Illa 317** (Cfr. allegato 8) risulta come segue:

- dall'impianto meccanografico del 01/06/1977, l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 13, P.Illa 317, Prato Irrig. di classe 01, Partita 2536, Reddito Dominicale Euro 5,80, Reddito Agrario Euro 4,78.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1, 2, 3 E 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C. E, OLTRE A BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I. E, PISCINA SCOPERTA INTERRATA**

Catasto fabbricati (CF) (Cfr. Allegati 3, 5, 6 e 7bis)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	458	1		B.C.N.C.	-	-	-	-	T	
	13	458	2		A/3	3	13,5 vani	341 mq.	613,55 €	T-1-2	
	13	458	3		C/6	3	20 mq.	31 mq.	102,26 €	T	
	13	489			C/2	U	40 mq.	Tot. 102 mq.	90,90 €	T	

**BENE N° 5 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,**

Catasto terreni (CT) (Cfr. allegato 8)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	317				Prato Irrig.	1	661 mq	5,80 €	4,78 €		

**Corrispondenza**

Non

sussiste

corrispondenza

catastale.

Dal sopralluogo effettuato, si sono rilevate alcune irregolarità edilizie, riscontrate al piano Primo (2° ft.), ovvero è stato realizzato un muro in cartongesso, posto nel vano soggiorno-pranzo, poi è stata chiusa una porta nel vano scala che accedeva al bagno; sono stati demoliti due tramezzi all'interno del vano bagno.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1, 2, 3** FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C.

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che il fabbricato di civile abitazione oggetto di perizia appare nel complesso in discrete condizioni di manutenzioni e conservazioni.

**BENE N° 4** - BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I., OLTRE A PISCINA INTERRATA SCOPERTA, UBICATI A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che il basso fabbricato a servizio dell'u.i., oggetto del secondo pignoramento e, la relativa piscina interrata scoperta oggetto di perizia, appaiono nel complesso in mediocri condizioni di manutenzioni e conservazioni; si precisa che la piscina scoperta interrata non viene utilizzata da almeno 5/6 anni e, che il motore non risulta essere funzionante e, che vi sarà da rivedere un po' tutte quante le componistiche se esse siano completamente funzionanti, anche perché durante il sopralluogo, non è stato possibile accertare tale funzionalità dell'impianto.

**BENE N° 5** - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGO GIANOTTI SN,

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che l'appezzamento di terreno agricolo, risulta in discrete condizioni di manutenzione e di conservazione; si sono rilevati alcuni metri di recinzione che, sono rotti e, saranno da ripristinare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1, 2, 3 FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C.**

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, di vetusta edificazione, con accesso dalla Borgata Giannotti n. 16/A, posto nel Comune di Barbania (TO) costituito da due corpi di fabbrica tramedati da cortile, uno elevantesi ad un piano fuori terra composto di un locale tavernetta e servizi, l'altro elevantesi a tre piani fuori terra, composto di locale tavernetta, cantina, autorimessa privata ed accessori il piano Terreno, di cucina, soggiorno e servizi il piano Primo, e di quattro camere e servizi il piano Secondo, quali piani tra di loro collegati da scala interna; con pertinente altro cortile, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa terreni al Fg. 13, n. 458 della sup. cat di mq. 282.

Le principali caratteristiche riguardanti le unità immobiliare oggetto di perizia sono le seguenti e, precisamente:

- porta di accesso tramite porta in legno protetti da gelosie in legno;
- serramenti esterni in legno, con vetri doppi, protetti da gelosie in legno;
- i pavimenti delle camere da letto poste al Piano Secondo, sono realizzati con le varie tipologia di piastrelle, di varie dimensioni e, di vari colori e, di vari materiali;
- il pavimento del vano soggiorno posto al Piano Primo è realizzato in parquet di legno; il pavimento della cucina è in gres e, il pavimento del bagno è in piastrelle ceramizzate;
- le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramizzate; il bagno al piano Primo è dotato di vasca a sedere, tazza e bidet;
- internamente le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate;
- la zona cucina ha le pareti rivestite in piastrelle;
- esternamente, il fabbricato è tinteggiato ma, le pareti sono in mediocri condizioni di manutenzione e, di conservazione e, andrebbero ritinteggiate.

Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, appare in medie condizioni di manutenzione e conservazione.

**BENE N° 4 - BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I., OLTRE A PISCINA INTERRATA SCOPERTA, UBICATI A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,**

Nel Comune di Barbania (TO), in Borgata Gianotti n. 16, posto frontalmente al predetto fabbricato oggetto di perizia e, del primo pignoramento immobiliare, vi sono varie unità immobiliari oggetto di pignoramento successivo e precisamente:

- da basso fabbricato (ad uso deposito/legnaia con tettoia), con relativa piscina interrata scoperta, distinto in mappa al C.T. al Fg. 13, P.lla 489 (Ente Urbano) e, censito al C.F. al Fg. 13, P.lla 489 (Cat. C/2).

Le principali caratteristiche riguardanti le unità immobiliare oggetto di perizia sono le seguenti e, precisamente:

- struttura portante in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata;  
- serramenti in alluminio anodizzato;  
- copertura realizzata in tegole portoghesi su orditura in legno 4 fili;

- recinzione esterna in muretto e sovrastante recinzione metallica;

In adiacenza al basso fabbricato, è stata realizzata piscina scoperta interrata, delle dimensioni di circa 5 x 12 mt, con la parte iniziale a forma di semicerchio, con relativo bordo piastrellato; la soletta e i muri sono in c.a.; il rivestimento delle pareti e del fondo sono in P.V.C.

Lo smaltimento dell'acqua dovrà essere eseguito all'incirca ogni 5 anni, avverrà in fognatura comunale mediante impianto mobile dotato di pompa e tubazione polietilene;

**BENE N° 5 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGO GIANOTTI SN,**

Nel Comune di Barbania (TO), in Borgata Gianotti n. 16, posto frontalmente al predetto fabbricato oggetto di perizia e, del primo pignoramento immobiliare, vi sono varie unità immobiliari oggetto di pignoramento successivo e precisamente:

- appezzamento di terreno agricolo, distinto in mappa terreni, al Fg. 13, P.lla 317 (Prato Irrig. di circa 661 mq.), di forma stretta e allungata, totalmente pianeggiante, confinante con il predetto appezzamento su cui sorge il predetto basso fabbricato oggetto di secondo pignoramento.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1, 2, 3** FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C.

Le varie unità immobiliare oggetto di perizia risultavano occupate dagli odierni debitori eseguiti.

**BENE N° 4** - BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I., OLTRE A PISCINA INTERRATA SCOPERTA, UBICATI A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,

L'unità immobiliare oggetto di perizia risultava occupata dagli odierni debitori eseguiti.

**BENE N° 5** - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,

L'unità immobiliare oggetto di perizia risultava occupata dagli odierni debitori eseguiti.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1, 2, 3 FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C.**

Per quanto riguarda le unità immobiliari 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.

Dalla Certificazione Notarile versata in atti dalla Creditrice Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (Cfr. allegati 12 e successivi), risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 16/10/2023 ai numeri Rg. n. 41989, Rp. n. 31861 (Cfr. allegato 20):

- in virtù di Atto di Vendita del 27 gennaio 2005 a rogito Notaio Dr. Giorgio PEROTTI, Repertorio n. 250.577, Raccolta n. 38.154 (Cfr. allegato 14), (all'uopo acquisito in copia), registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino 2 il 28/01/2005 al n. 1020 e, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 31/01/2005 ai numeri Rg. n. 4592, Rp. n. 3117 (Cfr. allegato 15), con cui il Sig. "XXXXXXXXXX" (nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxx) e, la Sig.ra "XXXXXXXX XXXXXXX" (nata a xxxx (xx) il xxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxx), vendevano ai signori, "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (nato a xxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxx) e, la Sig.ra "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (nata a xxxxx (xx) il xxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxx), che accettavano ed acquistavano in comune ed in parti eguali fra loro, la quota di 1/1 di proprietà, relativamente alle unità immobiliari, site in Comune di BARBANIA (TO), Borgo Gianotti n. 16/A, censite all'N.C.E.U. al Fg. 13, P.lla 458, Subalterni 2 e 3; Inoltre, venivano acquistati due appezzamenti di terreno, distinti al Catasto Terreni al Fg. 13, P.lla 210 e P.lla 317.

Il primo atto tra vivi anteriore al ventennio, è rappresentato dall'Atto di Vendita del 04 ottobre 1984 a rogito Notaio Dr. Renzo FORMA, Repertorio n. 49859, registrato a Cuorgnè il 22/10/1984 al n. 2157 (Cfr. allegato 16), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 30/10/1984 ai numeri Rg. n. 26778, Rp. n. 21498 (Cfr. allegato 17), a favore dei Sig.ri XXXXXX e XXXXX.

Con Atto di Rettifica del 19 maggio 2025 a rogito Notaio Dr. Paolo-Efisia Anedda Angioy, Repertorio n. 206314, Raccolta n. 22179 (Cfr. allegato 41), registrato all’Agenzia delle Entrate, Ufficio di Perugia il 06/06/2025 al n. 13408 e, trascritto all’Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 06/06/2005 ai numeri Rg. n. 24972, Rp. n. 18692 (Cfr. allegato 42), a favore del Sig. **“XXXXX XXXXX”** (nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxx) e, a favore della Sig.ra **“XXXXX XXXXX”** (nata a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxx), contro il Sig. **“XXXXXX XXXXXX”** (nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxx) e, contro la Sig.ra **“XXXXXX XXXXX”** (nata a xxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxx); si rettifica ai sensi dell’Art. 59-bis delle legge notarile, l’atto a rogito Notaio Dr. Forma del 0/10/1984, Rep. n. 49859, registrato a Cuornè il 22/10/1984 al n. 2.157 e, trascritto a Torino il 30 ottobre al n. 26.778/21.498 di formalità e, la relativa nota di trascrizione, in cui, per mero errore materiale, la consistenza oggetto di trasferimento veniva così erroneamente individuata: “censito a Catasto al Foglio XII, anziché come “XIII”; certifica quindi che nell’Atto a rogito richiamato al superiore Art. 1 e nella premessa del presente atto, la consistenza oggetto di trasferimento immobiliare è stata erroneamente individuata come “censito a Catasto al Foglio XII”, anziché “XIII” e pertanto: rettifica, l’Atto richiamato, solo esclusivamente e limitatamente, alla errata individuazione del foglio di mappa (XII) che deve essere ad ogni effetto di legge indicata come “XIII”; Ferma rimanendo ogni altra parte dell’Atto richiamato che deve intendersi, pertanto, non novata, ma rettificata, integrata solo e limitatamente a tale generalizzazione; le unità immobiliari, sono site in Comune di BARBANIA (TO), censite al Catasto Terreni al Fg. 13, P.lla 314, 36, 312 e 313.



**BENE N° 4** - BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I., OLTRE A PISCINA INTERRATA SCOPERTA, UBICATI A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN;

**BENE N° 5** - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI;

---

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto del secondo 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.

Dalla Certificazione Notarile versata in atti dalla Creditrice Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (Cfr. allegati 12 e successivi), risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 26/04/2024 ai numeri Rg. n. 17538, Rp. n. 13375 (Cfr. allegato 21):

- in virtù di Atto di Vendita del 27 gennaio 2005 a rogito Notaio Dr. Giorgio PEROTTI, Repertorio n. 250.577, Raccolta n. 38.154 (Cfr. allegato 14), (all'uopo acquisito in copia), registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino 2 il 28/01/2005 al n. 1020 e, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 31/01/2005 ai numeri Rg. n. 4592, Rp. n. 3117 (Cfr. allegato 15), con cui il Sig. **"XXXXX XXXX XXXX"** (nato a xxxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx) e, la Sig.ra **"XXXX XXXXX"** (nata a xxxxx (xx) il xxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxx), vendevano ai signori, **"XXXXXX XXXXXXXX"** (nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx) e, la Sig.ra **"XXXXX XXX"** (nata a xxxxxx il xxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx), che accettavano ed acquistavano in comune ed in parti eguali fra loro, la quota di 1/1 di proprietà, relativamente alle unità immobiliari, site in Comune di BARBANIA (TO), Borgo Gianotti n. 16/A, censite all'N.C.E.U. al *Fg. 13, P.lla 458, Subalterni 2 e 3*; Inoltre, venivano acquistati due appezzamenti di terreno, distinti al Catasto Terreni al *Fg. 13, P.lla \_\_\_\_\_ 210 \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ P.lla \_\_\_\_\_ 317.*

Il primo atto tra vivi anteriore al ventennio, è rappresentato dall'Atto di Vendita del 18 febbraio 1985 a rogito Notaio Dr. Renzo FORMA, Repertorio n. 50752 (Cfr. allegato 39), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 21/03/1985 ai numeri Rg. n. 6825, Rp. n. 5457 (Cfr. allegato 38), a favore dei Sig.ri xxxxxx e xxxxxx e xxxxxx xxxxxxxxxxxx.

Con Atto di Rettifica del 19 maggio 2025 a rogito Notaio Dr. Paolo-Efisio Anedda Angioy, Repertorio n. 206314, Raccolta n. 22179 (Cfr. allegato 41), registrato all’Agenzia delle Entrate, Ufficio di Perugia il 06/06/2025 al n. 13408 e, trascritto all’Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 06/06/2005 ai numeri Rg. n. 24972, Rp. n. 18692 (Cfr. allegato 42), a favore del Sig. “XXXX XXXXX” (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxx) e, a favore della Sig.ra “XXXX XXXXX” (nata a xxxxx (xx) il xxxxx, C.F.: xxxxxxxxx), contro il Sig. “XXXXXXXX XXXXX” (nato a xxxxxxxx (xx) il xxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxx) e, contro la Sig.ra “XXXXXXXX XXXX” (nata a xxxxx (xx) il xxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxx); si rettifica ai sensi dell’Art. 59-bis delle legge notarile, l’atto a rogito Notaio Dr. Forma del 0/10/1984, Rep. n. 49859, registrato a Cuorgnè il 22/10/1984 al n. 2.157 e, trascritto a Torino il 30 ottobre al n. 26.778/21.498 di formalità e, la relativa nota di trascrizione, in cui, per mero errore materiale, la consistenza oggetto di trasferimento veniva così erroneamente individuata: “censito a Catasto al Foglio XII, anziché come “XIII”; certifica quindi che nell’Atto a rogito richiamato al superiore Art. 1 e nella premessa del presente atto, la consistenza oggetto di trasferimento immobiliare è stata erroneamente individuata come “censito a Catasto al Foglio XII”, anziché “XIII” e pertanto: rettifica, l’Atto richiamato, solo esclusivamente e limitatamente, alla errata individuazione del foglio di mappa (XII) che deve essere ad ogni effetto di legge indicata come “XIII”; Ferma rimanendo ogni altra parte dell’Atto richiamato che deve intendersi, pertanto, non novata, ma rettificata, integrata solo e limitatamente a tale generalizzazione; le unità immobiliari, sono site in Comune di BARBANIA (TO), censite al Catasto Terreni al Fg. 13, P.lla 314, 36, 312 e 313.



**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1, 2**, FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2 (CENSITO AL C.F. AL FG. 13, P.LLA 458, SUB. 2 E 3)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**LOTTO UNICO - Bene N° 1 e Bene N° 2**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 31/01/2005  
Reg. gen. 4593 - Reg. part. 791 (Cfr. allegato 18)  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di **XXXXXXXX XXXXXXXX** con sede a xxxxxx (xx), Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx  
Contro **XXXXX XXXXXXXX** (nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx), **XXXXX XXXXXXXX** (nata a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx)  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Dr. Giorgio PEROTTI  
Data: 27/01/2005  
N° repertorio: 250578  
N° raccolta: 38155  
**Gli immobili oggetto dell'ipoteca sono siti nel Comune di Barbania (TO), Borgo Gianotti n. 16/A, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 13, P.lla 458, Sub. 2 e Sub. 3.**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 08/08/2012  
Reg. gen. 30459 - Reg. part. 4657 (Cfr. allegato 19)  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di **XXXXX XXXX** con sede a xxxxxx (xx), Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx  
Contro **XXXXX XXXXXXXX** (nato a xxxxxx (xx) il xxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx), **XXXXX XXXXXXXX** (nata a xxxxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 152.600,48  
Rogante: Tribunale di Torino (TO)  
Data: 06/08/2012  
N° repertorio: 24451

Gli immobili oggetto dell'ipoteca sono siti nel Comune di Barbania (TO), Borgo Gianotti n. 16/A, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 13, P.lla 458, Sub. 2 e Sub. 3 e, inoltre vi sono due immobili censiti al Catasto Terreni al Fg. 13, P.lla 210 e 317;

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 16/10/2023

Reg. gen. 41989 - Reg. part. 31861 (Cfr. allegato 20)

Quota: 1/1

A favore di **XXXXXX XXXXXX** con sede a xxxx (xx), Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx;

Contro **XXXXXX XXXX** (nato a xxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx), **XXXXX XXXXXX** (nata a xxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx)

Formalità a carico della procedura

Gli immobili oggetto del Pignoramento sono siti nel Comune di Barbania (TO), Borgo Gianotti n. 16/A, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 13, P.lla 458, Sub. 2 e Sub. 3.

**Oneri**

**di**

**cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. di TORINO 2, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, i costi sono i seguenti:

- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 2023 sono pari ad Euro 294,00;
- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 2024 sono pari ad Euro 294,00;
- gli oneri per la Cancellazione dell'Ipoteca Volontaria del 2005 sono pari ad Euro 35,00;
- gli oneri per la Cancellazione dell'Ipoteca Giudiziale del 2012 sono pari ad Euro 994,00.

**BENE N° 4 - BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I., OLTRE A PISCINA INTERRATA SCOPERTA, UBICATI A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN (CENSITO AL C.F. AL FG. 13, P.LLA 489)**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## ASTE GIUDIZIARIE® **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 08/08/2012  
Reg. gen. 30459 - Reg. part. 4657 (Cfr. allegato 19)  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di **XXXX XXXXX** con sede a xxxxx (xx), Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro **XXXXXXXX XXXXXX** (nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxx, **XXXXXXXX XXXXXX** (nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxx)  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 152.600,48  
Rogante: Tribunale di Torino (TO)  
Data: 06/08/2012  
N° repertorio: 24451

**Gli immobili oggetto dell'ipoteca sono siti nel Comune di Barbania (TO), Borgo Gianotti n. 16/A, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 13, P.lla 458, Sub. 2 e Sub. 3; immobili censiti al Catasto Terreni al Fg. 13, P.lla 210 e 317;**

## ASTE GIUDIZIARIE® **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 26/04/2024  
Reg. gen. 17538 - Reg. part. 13375 (Cfr. allegato 21)  
Quota: 1/1  
A favore di **XXXXX XXXXXXXX** con sede a xxxxxx (xx), Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx;  
Contro **XXXXX XXXXXXXX** (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxx), **XXXX XXXXXXXX** (nata a xxxxxx il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxx)  
Formalità a carico della procedura

**Gli immobili oggetto del Pignoramento sono siti nel Comune di Barbania (TO), Borgata Gianotti, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 13, P.lla 489; al Catasto Terreni al Fg. 13 P.lla 317; al Catasto Terreni Fg. 13, P.lla 489 (Ente Urbano) ex P.lla 210.**

**BENE N° 5 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN (DISTINTO AL C.T. AL FG. 13, P.LLA 317)**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## ASTE GIUDIZIARIE® Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 08/08/2012  
Reg. gen. 30459 - Reg. part. 4657 (Cfr. allegato 19)  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di **XXXXXX XXXXXXXX**, con sede a xxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro **XXXXXX XXXXXXXX** (nato a xxxxxx il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx), **XXXXXX XXXX** (nata a Torino (xx) il xxxxxxxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx)  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 152.600,48  
Rogante: Tribunale di Torino (TO)  
Data: 06/08/2012  
N° repertorio: 24451

Gli immobili oggetto dell'ipoteca sono siti nel Comune di Barbania (TO), Borgo Gianotti n. 16/A, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 13, P.lla 458, Sub. 2 e Sub. 3; immobili censiti al Catasto Terreni al Fg. 13, P.lla 210 e 317;

## Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 26/04/2024  
Reg. gen. 17538 - Reg. part. 13375 (Cfr. allegato 21)  
Quota: 1/1  
A favore di **XXXX XXXXXXXX**, con sede a xxxx (xx), Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx;  
Contro **XXXXXX XXXXXXXX** (nato a xxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx), **XXXXXX XXXXXXXX** (nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx)  
Formalità a carico della procedura

Gli immobili oggetto del Pignoramento sono siti nel Comune di Barbania (TO), Borgata Gianotti, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 13, P.lla 489; al Catasto Terreni al Fg. 13 P.lla 317; al Catasto Terreni Fg. 13, P.lla 489 (Ente Urbano) ex P.lla 210.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1, 2, 3 FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C.**

Il Comune di BARBANIA (TO) è dotato di P.R.G.C., Variante di revisione Generale al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 20-4634 del 06/02/2017.

Il fabbricato compendiante le unità immobiliare oggetto di perizia risulta ricadere in zona “NR” “Nuclei Rurali”, normato dall’Art. 22, delle Norme di Attuazione che, si allegano in stralcio, in parte (Cfr. allegato 27).

### Art. 22 - Nuclei Rurali

#### DESCRIZIONE DELL’AREA

Abitati di antica formazione in ambito extraurbano (individuati come zone A ex art. 2 del D.M. 1444/1968), costituenti la struttura originaria di alcuni borghi frazionali collocati principalmente lungo le direttrici viarie, nei quali, all’interno di un tessuto edilizio ormai completamente snaturato da interventi di trasformazione e nuova costruzione, sono ancora rinvenibili alcuni edifici di matrice rurale (in particolare fienili e tettoie) di tipologia costruttiva tradizionale, che rivestono carattere di testimonianza da conservare.

Perrero (NR1), Piana (NR2), Seita (NR3), Vignali (NR4), Boschi (NR5), Gianotti (NR6).

#### FINALITÀ DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, conciliando le esigenze di adeguamento funzionale con la tutela dell’impianto urbanistico dei borghi, attraverso la dettagliata definizione dei tipi di intervento e di specifiche prescrizioni operative.

#### DESTINAZIONI D’USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4, r5) • commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai “criteri commerciali”) • turistico-ricettiva (t1, t2) • direzionale (d) • socio-assistenziale, ospedaliera (h) • agricola (a1, a3, a4, a7, a8) • servizio pubblico (s, f).

**BENE N° 4** – BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I., OLTRE A PISCINA INTERRATA SCOPERTA, UBICATI A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN;

**BENE N° 5** - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,

Il Comune di BARBANIA (TO) è dotato di P.R.G.C., Variante di revisione Generale al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 20-4634 del 06/02/2017.

Le unità immobiliare oggetto di perizia risultano ricadere in zona normativa "AN – aree agricole normali", ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A. del PRG Vigente e s.m.i. (Cfr. allegato 27).

C.D.U.

**BENE N° 4** – BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I., OLTRE A PISCINA INTERRATA SCOPERTA, UBICATI A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,

**BENE N° 5** - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,

Lo scrivente Esperto Geom. xxxxxxxx, ha dovuto necessario richiedere al Comune di Barbania, il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica che, è stato rilasciato in data del 16/07/2024 (Cfr. allegato 26) e, che si riporta qui di seguito per intero, rimandando alla lettura completa con quanto riportato nel C.D.U. allegato alla presente perizia integrativa e, precisamente:

Il terreno sito in questo Comune contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio 13 map. n. 489 – 317 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

**FOGLIO 13 MAPPALI N. 489 - 317**

• **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

L'area è ricadente in zona normativa "AN – aree agricole normali" ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A. del PRG Vigente e s.m.i.;

• **CLASSE DI VINCOLO IDROGEOLOGICO:**

L'area è ricadente in classe II1 di pericolosità geologica ai sensi dell'Art. 14.4 delle N.T.A. del P.R.G.C.;

• **PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE VIGENTI OD OPERANTI:**

Il mappale n. 489 è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto stradali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1, 2, 3 FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C.**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche effettuate dallo scrivente, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Barbania (TO), dopo una attenta analisi di ricerca effettuata con il tecnico comunale, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie e, precisamente:

- **Autorizzazione n. 16/85 del 27/07/85 - Pratica 60/85** (Cfr. allegato 28), riguardante il rifacimento tetto e parte della muratura portante, da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi;
- **Concessione n. 4/86 del 10/03/86 - Pratica 82/85** (Cfr. allegato 29), riguardante il risanamento igienico e consolidamento statico di fabbricato, da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi;
- **Concessione n. 39/88 del 09/12/88 - Pratica 27/88** (Cfr. allegato 30), riguardante la ristrutturazione edilizia e recupero fabbricato (u.i. distinta al Fg. 13, p.lle 36-312-313 e 314), da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi;
- **Concessione a Sanatoria per Opere Edilizie n. 5 del 19/12/98** (Cfr. allegato 31), riguardante l'ampliamento sup al piano 2° e mutamento destinazione d'uso al piano Terra, da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi.

Da quanto è stato possibile visionare all'interno della pratica edilizia, allegato in stralcio in copia, con quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo, con il confronto con la relativa planimetria catastale agli atti, al momento, vi sono rilevate alcune irregolarità edilizia riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, e precisamente:

- dal sopralluogo effettuato, si sono rilevate alcune irregolarità edilizie, riscontrate al piano Primo (2° f.t.), ovvero è stato realizzato un muro in cartongesso, posto nel vano soggiorno-pranzo, poi è stata chiusa una porta nel vano scala che accedeva al bagno; sono stati demoliti due tramezzi all'interno del vano bagno.

Le predette irregolarità potranno essere sanate, presentando una unica pratica CILA in Sanatoria a, cui seguirà anche la relativa Variazione Catastale, il cui costo totale è stato stimato in **Euro 3.500,00** (compresi i diritti catastali e comunali, compresa la relativa sanzione).

Si ritiene precisare che, per il bagno dovrà essere ripristinato il relativo anti-bagno e che, dovrà essere realizzato un nuovo antibagno; si ritiene precisare che, per queste opere, non sono state quantificate dallo scrivente e, saranno a cura ed onere del futuro aggiudicatario.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile;
- 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 – BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I., OLTRE A PISCINA INTERRATA SCOPERTA, UBICATI A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,**

**BENE N° 5 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,**

Da varie ricerche effettuate dallo scrivente, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Barbania (TO), dopo una attenta analisi di ricerca effettuata con il tecnico comunale, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie e, precisamente:

- **Concessione n. 21/93 del 29/03/1993 - Pratica n° 127/92** (Cfr. allegati 32 e 32\_2), riguardante la costruzione del basso fabbricato a servizio dell'unità immobiliare, da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi;
- **Concessione n. 29/85 del 23/09/1985 - Pratica n° 52/85** (Cfr. allegato 33 e 33\_2), riguardante la realizzazione di recinzione di terreno agricolo, da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi;
- **Concessione n. 26/85 del 23/08/1985 - Pratica 34/85** (Cfr. allegato 34 e 34\_2), riguardante la costruzione di campo da gioco per tennis e pallavolo, da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi;
- **Permesso di Costruire n. 5/06 del 25/03/2006** (Cfr. allegati 35 e seguenti), riguardante la costruzione di basso fabbricato deposito/legnaia e di piscina scoperta a servizio dell'unità immobiliare, da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi;

- **D.I.A. n. 17/09 del 21/03/2009** (Cfr. allegati 37 e seguenti), riguardante le opere in variante al P.D.C. n. 5/06 già rilasciato, da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi;

- **Certificato di Collaudo Prot. 1119 del 27/03/2010** (Cfr. allegato 36).

Da quanto è stato possibile visionare all'interno delle varie pratica edilizie, allegate in stralcio in copia, con quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo, con il confronto con la relativa planimetria catastale agli atti, al momento, non vi sono rilevate alcune irregolarità edilizia riguardante le unità immobiliare oggetto di perizia.

Per quanto riguarda invece l'appezzamento di terreno agricolo, è stato rilevato durante il sopralluogo che è stato realizzato un piccolo gabbiotto in muratura e pietre (dimensioni circa 2 mt. X 2 mt.) e, che nella recinzione, è stato realizzato un cancello di accesso; inoltre, un pezzo della recinzione risultava essere danneggiata e caduta.

Eventualmente, si riferisce che, presentando la pratica di sanatoria, per l'unità immobiliare si andranno ad inserire le predette opere che sono state elencate qui sopra, considerando che, superficie c'è ne ancora a disposizione; si segnala, nell'ipotesi in cui possano cambiare le relative norme tecniche che, se non sarà poi possibile inserirle, all'interna della pratica di sanatoria, si segnala che, andranno poi rimosse e, la recinzione dell'appezzamento di terreno, andrà poi ripristinata con la sola rete metallica, eliminando il cancello, a cura ed onere del futuro aggiudicatario.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:

- **Bene N° 1, Bene N° 2 e Bene N° 3** - Fabbricato di civile abitazione di vetusta edificazione, oltre ad Autorimessa Privata, posta all'interno del predetto fabbricato di civile abitazione, oltre al B.C.N.C., ubicati nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2. Trattasi di fabbricato di civile abitazione, di vetusta edificazione con accesso dalla Borgata Giannotti n. 16/A, posto nel Comune di Barbania (TO) costituito da due corpi di fabbrica tramedati da cortile, uno elevantesi ad un piano fuori terra composto di un locale tavernetta e servizi, l'altro elevantesi a tre piani fuori terra, composto di locale tavernetta, cantina, autorimessa privata ed accessori il piano Terreno, di cucina, soggiorno e servizi il piano Primo, e di quattro camere e servizi il piano Secondo, quali piani tra di loro collegati da scala interna; con pertinente altro cortile, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa terreni al Fig. 13, n. 458 della sup. cat di mq. 282;

Identificati al Catasto Fabbricati: **Bene N° 1** censito all'N.C.E.U. al Fig. 13, Part. 458, Sub. 2 (Cfr. allegato 5) Categoria A/3 **Bene N° 2** censito all'N.C.E.U. al Fig. 13, Part. 458, Sub. 3 (Cfr. allegato 3) Categoria C/6; **Bene N° 3** censito all'N.C.E.U. al Fig. 13, Part. 458, Sub. 1 (Cfr. allegato 6) B.C.N.C. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 4** - Basso fabbricato ad uso deposito/legnaia con tettoia e piscina interrata scoperta, di recente edificazione, a servizio dell'u.i., ubicati nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN, piano T; Trattasi di basso fabbricato ad uso deposito/legnaia, di recente edificazione, a servizio dell'unità immobiliare oggetto di perizia, posta frontalmente, con accesso dalla Borgata Giannotti SN, posto nel Comune di Barbania (TO) costituito da un basso fabbricato, ad un piano fuori terra, composto da tre locali, ad uso deposito/legnaia, divisi tra di loro tramite tramezzatura in mattoni; nella parte posteriore vi è una piccola tettoia collegata col basso fabbricato; a poca distanza, vi è una piscina interrata scoperta, di circa 60/61 mq., il tutto entrostante a terreno distinto in mappa terreni al Fig. 13, n. 489, Ente Urbano, della sup. cat di mq. 592 (Cfr. allegato 7 ter);

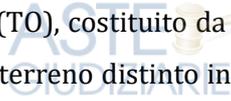
Identificati al Catasto Fabbricati: **Bene N° 4** censito all'N.C.E.U. al Fig. 13, Part. 489, Categoria C/2, Classe U, consistenza 40 mq., Borgata Gianotti SN, Totale 102 mq. (Cfr. allegato 7 bis) e, distinto al Catasto Terreni al Fig. 13, P.lla 489 (Allegato 7 ter) (Ente Urbano). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



- **Bene N° 5** – Appezzamento di terreno agricolo, ubicato nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN;



Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, posto in adiacenza alla predetta unità immobiliare, che risulta essere a servizio dell'unità immobiliare oggetto di perizia, posta frontalmente al fabbricato di civile abitazione, oggetto del primo pignoramento, con accesso dalla Borgata Giannotti SN, posto nel Comune di Barbania (TO), costituito da terreno pianeggiante, di forma stretta e lunga, di circa 661 mq., il tutto entrostante a terreno distinto in mappa terreni al Fg. 13, n. 317, Prato Irrig, della sup. cat di mq. 661 (Cfr. allegato 8);



Identificati al Catasto Terreni: **Bene N° 5** identificato al C.T. al Fg. 13, Part. 317 (Cfr. allegato 8), Prato Irrig. di Classe 1, consistenza 661 mq., Reddito Dominicale Euro 5,80, Reddito Agrario Euro 4,78. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



### CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale"; tale entità di superficie - desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma: -della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%; -della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente: (a) per le pertinenze di "ornamento", quali balconi e terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, soffitte, computate per il 20% giacchè, non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

In merito alle quotazioni di alloggi abitativi similari per tipologia e zona a quello in esame, è utile evidenziare quanto segue:

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 22), per il Comune di Barbania (TO), per la zona quivi individuata come "Centrale", nel secondo semestre dell'anno 2023, per abitazioni civili, con stato conservativo "NORMALE", vi sono rilevate quotazioni variabili da un minimo di € 600,00 ad un massimo di € 900,00 al metro quadro;

- dalla banca dati "QUOTAZIONI IMMOBILIARI", ricavato dal sito immobiliare.it (Cfr. allegato 22), per il Comune di Barbania (TO), per la zona quivi individuata come "Centrale", per box, con stato conservativo "Normale", nel secondo semestre dell'anno 2023, vi sono rilevate quotazioni variabili da un minimo di € 390,00 ad un massimo di € 580,00 al metro quadro;

- per quanto riguarda l'appezzamento di terreno agricolo, dall'Osservatorio dei Valori Agricoli, Exeo Edizioni (Cfr. allegato 40), per il Comune di Barbania, per la qualità Prato Irriguo, si segnala un valore di min. di €/ha 18.000 ad un max €/ha di 35.000.

Il Comune di Barbania, con una popolazione di 1.566 abitanti, è un comune della città metropolitana di Torino e, dista circa 24 Km da Torino; solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 79 annunci immobiliari, di cui 70 in vendita e 9 in affitto, con un indice complessivo di 50 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (805 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 40% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.350 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 48% inferiore alla quotazione media provinciale (1.575 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 28); L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

La quotazione dei singoli appartamenti in tutto il paese a Barbania è più disomogenea della media: nella maggioranza dei casi è comunque indicativamente compresa tra 495 €/m<sup>2</sup> e 1.110 €/m<sup>2</sup>.

Nel Comune di Barbania (TO) a Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 663 al metro quadro, con un aumento del 15,30% rispetto a Dicembre 2022 (575 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Barbania ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2023, con un valore di € 667 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 551 al metro quadro.

COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI PER L'U.I., VETUSTÁ - Etá da 41 a 55 anni 0,75, FINITURA - Ordinaria 1,00, IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto Autonomo 1,05, DISPONIBILITÁ - Libero o occupato dal proprietario 1,00, formano un Coefficiente globale correttivo di 0,79.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile in Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2	341,00 mq	900,00 €/mq. x 0,79	€ 242.451,00	100,00%	€ 242.451,00
<b>Bene N° 2</b> - Autorimessa privata in Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T	31,00 mq	500,00 €/mq. x 0,79	€ 12.245,00	100,00%	€ 12.245,00
<b>Bene N° 3</b> - B.C.N.C. in Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T	-	-	-	100,00%	-
<b>Bene N° 4</b> - Basso fabbricato ad uso deposito/legnaia a servizio dell'u.i. e, piscina scoperta interrata in Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti	102 mq.	400,00 €/mq.	€ 40.800,00	100,00%	€ 40.800,00
<b>Bene N° 5</b> - Appezzamento di terreno agricolo in Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti	661 mq.	3,50 €/mq.	€ 2.313,05	100,00%	€ 2.313,05
				Valore di stima:	€ 297.809,05

Valore di stima dei beni 1, 2 e 3 è pari ad € 254.696,00, da decurtare i costi per la pratica comunale e catastale (€ 3.500,00)=

Totale Valore di stima dei beni 1, 2 e 3: € 251.196,00

Valore di stima dei beni 4 e 5 è pari ad € 43.113,05

Totale valore di stima dei beni 1, 2, 3, 4 e 5 è pari ad Euro 294.309,05

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Il Totale Valore di stima dei beni 1, 2, 3, 4 e 5 è pari ad € 294.309,05 - € 29.430,90= Euro 264.878,15

**Il Prezzo Base d'Asta dei beni 1, 2, 3, 4 e 5 è pari ad Euro 264.878,15, arrotondato per eccesso pari ad**

**Euro 264.880,00**

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.

Gassino Torinese, li 08/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Xxxxx xxxxxxxx

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ ALLEGATO 1) RILIEVO FOTOGRAFICO CORREDATO DI NOTE DIDASCALICHE;
- ✓ ALLEGATO 1bis) RILIEVO FOTOGRAFICO INTEGRATIVO CORREDATO DI NOTE DIDASCALICHE;
- ✓ ALLEGATO 2) PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 13, P.LLA 458, SUB. 3** (Categoria C/6) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 3) VISURA STORICA PER IMMOBILE, RELATIVA ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA, CENSITA AL C.F. AL **FG. 13, P.LLA 458, SUB. 3**, AGGIORNATA IN DATA DEL 27/09/2024, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 4) PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 13, P.LLA 458, SUB. 2** (Categoria A/3) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 5) VISURA STORICA PER IMMOBILE, RELATIVA ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA, CENSITA AL C.F. AL **FG. 13, P.LLA 458, SUB. 2**, AGGIORNATA IN DATA DEL 27/09/2024, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 6) VISURA STORICA PER IMMOBILE, RELATIVA AL **B.C.N.C.** CENSITO AL C.F. AL **FG. 13, P.LLA 458, SUB. 1** IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 7) PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 13, P.LLA 489** (Categoria C/2) IN COPIA (OGGETTO di PIGNORAMENTO R.G.E. n. 84/2024 riunita con R.G.E. n. 193/2023);
- ✓ ALLEGATO 7bis) VISURA STORICA PER IMMOBILE, RELATIVA ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA INTEGRATIVA, CATASTO FABBRICATI, **FG. 13, P.LLA 489** (Categoria C/2), IN COPIA, (OGGETTO di PIGNORAMENTO R.G.E. n. 84/2024 riunita con R.G.E. n. 193/2023);
- ✓ ALLEGATO 7ter) VISURA STORICA PER IMMOBILE, RELATIVA ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA INTEGRATIVA, CATASTO TERRENI, **FG. 13, P.LLA 489** (Ente Urbano), IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 8) VISURA STORICA PER IMMOBILE, CATASTO TERRENI, **FG. 13, P.LLA 317** (Terreno agricolo, Prato Irrig.), OGGETTO DI PERIZIA INTEGRATIVA, IN COPIA (OGGETTO di PIGNORAMENTO R.G.E. n. 84/2024 riunita con R.G.E. n. 193/2023);
- ✓ ALLEGATO 9) ESTRATTO DI MAPPA, RELATIVO AL TERRENO OGGETTO DI PERIZIA, DISTINTO AL C.T. AL **FG. 13, P.LLA 317** IN COPIA, AGGIORNATO IN DATA DEL 27/09/2024;
- ✓ ALLEGATO 10) ESTRATTO DI MAPPA, RELATIVA ALL'U.I. DISTINTA AL C.T. AL **FG. 13, P.LLA 458** IN COPIA, AGGIORNATO IN DATA DEL 27/09/2024;
- ✓ ALLEGATO 11) ELABORATO PLANIMETRICO RELATIVO ALLE U.I. OGGETTO DI PERIZIA, DISTINTO AL C.T. AL **FG. 13, P.LLA 458** IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 12) ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SULL'ODIERNO DEBITORE ESECUTATO, SIG. "xxxxxx xxxxxx", AGGIORNATE ALLA DATA DEL 27/09/2024, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 13) ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SULLA ODIERNA DEBITRICE ESECUTATA, SIG.RA "xxxxxx xxxxxx", AGGIORNATE ALLA DATA DEL 27/09/2024, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 14) ATTO DI VENDITA DEL 27 GENNAIO 2005 A ROGITO NOTAIO DR. GIORGIO PEROTTI, REPERTORIO N. 250.577, RACCOLTA N. 38.154, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 15) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 31/01/2005 AI N.RI 4592/3117 IN COPIA;

- ✓ **ALLEGATO 16)** ATTO DI VENDITA DEL 04 OTTOBRE 1984 A ROGITO NOTAIO DR. RENZO FORMA, REPERTORIO N. 49859 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 17)** NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 30/10/1984 AI N.RI 26778/21498 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 18)** NOTA DI ISCRIZIONE DEL 31/01/2005 AI N.RI 4593/791 IN COPIA (IPOTECA VOLONTARIA);
- ✓ **ALLEGATO 19)** NOTA DI ISCRIZIONE DEL 08/08/2012 AI N.RI 30459/4657 IN COPIA (IPOTECA GIUDIZIALE);
- ✓ **ALLEGATO 20)** NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 16/10/2023 AI N.RI 41989/31861 IN COPIA (PIGNORAMENTO IMMOBILIARE);
- ✓ **ALLEGATO 21)** NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 26/04/2024 AI N.RI 17538/13375 IN COPIA (PIGNORAMENTO IMMOBILIARE);
- ✓ **ALLEGATO 22)** QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI) RELATIVE AL 2 SEMESTRE 2023 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 23)** QUOTAZIONI IMMOBILIARI VARIE IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 24)** CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE, RILASCIATO DAL COMUNE DI BARBANIA IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 25)** ESTRATTO DI MATRIMONIO, RILASCIATO IN DATA DEL 27/09/2024 DAL COMUNE DI TORINO, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 26)** C.D.U. IN BOLLO RILASCIATO DAL COMUNE DI BARBANIA, IN DATA DEL 16/07/2024, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 27)** ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 27 bis)** REGOLAMENTO EDILIZIO, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 28)** **AUTORIZZAZIONE N. 16/85** DEL 27/07/1985, 60/85, IN COPIA (*per rifacimento tetto e parte della muratura portante pericolante, in Borgata Gianotti Fg. XIII, P.lle 36, 312 e 313*);
- ✓ **ALLEGATO 29)** **CONCESSIONE N. 4/86** DEL 10/03/1986, Pratica 82/85, IN COPIA (*per risanamento igienico e consolidamento statico fabbricato, Borgata Gianotti, Fg. XIII, 34, 312, 314, 313 e 36*);
- ✓ **ALLEGATO 30)** **CONCESSIONE N. 39/88** DEL 09/12/1988, Pratica 27/88, IN COPIA (*per ristrutturazione edilizia e recupero fabbricato, Borgata Gianotti, Fg. XIII, 36, 312, 313 e 314*);
- ✓ **ALLEGATO 31)** **CONCESSIONE A SANATORIA PER OPERE EDILIZIE N. 5** DEL 19/11/1998, IN COPIA (*per ampliamento sup. a piano secondo e mutamento di destinazione d'uso al piano terra, in Borgata Gianotti, Fg. XIII, P.lla 458*);
- ✓ **ALLEGATO 32)** **CONCESSIONE N. 21/93** DEL 29/03/1993, Pratica 127/92 (*per Costruzione Basso Fabbricato Uso Magazzino e sgombero, in Borgata Gianotti, Fg. XIII, P.lle 210 - 317*);
- ✓ **ALLEGATO 33)** **CONCESSIONE N. 29/85** DEL 23/09/85, Pratica 52/85 (*per esecuzione recinzione terreno, in Borgata Gianotti, Fg. XIII, P.lle 210 - 317*);
- ✓ **ALLEGATO 34)** **CONCESSIONE N. 26/85** del 23/08/85, Pratica 34/85 (*per costruzione capo da tennis e pallavolo, in Borgata Gianotti, Fg. XIII, P.lle 210 - 317*);

- ✓ ALLEGATO 35) **Permesso di Costruire N. 5/06** del 25/03/2006, Pratica Edilizia 2/06 (per costruzione basso fabbricato deposito/legnaia e piscina scoperta a servizio dell'unità immobiliare, in Borgata Gianotti 16/A, Fg. XIII, P.lle 210 – 317);
- ✓ ALLEGATO 35\_2) **Tavola progettuale allegata al Permesso di Costruire N. 5/06** in copia;
- ✓ ALLEGATO 35\_3) **Relazione di Verifica con descrizione dei sistemi di depurazione e clorazione piscina** del 07/03/2006, Prot. 716, in copia;
- ✓ ALLEGATO 36) **Certificato di Collaudo Prot. 1119** del 27/03/2010, in copia;
- ✓ ALLEGATO 37) **D.I.A. N. 17/09** del 21/03/2009, Prot. 977 (per opere in variante al P.D.C. 5/06 già rilasciato);
- ✓ ALLEGATO 37\_2) **Tavola progettuale allegata alla D.I.A.** in copia;
- ✓ ALLEGATO 37\_3) **Relazione Tecnica-Illustrativa di Asseverazione**, del 19/03/2009, in copia;
- ✓ ALLEGATO 37\_4) **Denuncia di Ultimazione Lavori**, Prot. 1119 del 27/03/2010 in copia;
- ✓ ALLEGATO 38) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 21/03/1985 AI N.RI 6825/5457, IN COPIA (provenienza dei terreni agricoli dal dante causa);
- ✓ ALLEGATO 39) ATTO DI VENDITA DEL 18/02/1985, REP. 50752, NOTAIO DR. FORMA, IN COPIA
- ✓ ALLEGATO 40) VALORI MIN/MAX PER L'ANNO 2023, TERRENO AGRICOLO, COMUNE DI BARBANIA;
- ✓ ALLEGATO 41) ATTO DI RETTIFICA DEL 19/05/2025, REP. 206314, A ROGITO NOTAIO DR. PAOLO-EFISIO ANEDDA ANGIOY, IN COPIA
- ✓ ALLEGATO 42) NOTA DI TRASCRIZIONE, AVVENUTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBL. IMMOB. DI TORINO 2, IN DATA DEL 06/06/2025 AI N.RI 24972/18692 IN COPIA;

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2  
Trattasi di fabbricato di civile abitazione, di vetusta edificazione, con accesso dalla Borgata Gianotti n. 16/A, posto nel Comune di Barbania (TO) costituito da due corpi di fabbrica tramediate da cortile, uno elevantesi ad un piano fuori terra composto di un locale tavernetta e servizi, l'altro elevantesi a tre piani fuori terra, composto di locale tavernetta, cantina, autorimessa privata ed accessori il piano Terreno, di cucina, soggiorno e servizi il piano Primo, e di quattro camere e servizi il piano Secondo, quali piani tra di loro collegati da scala interna; con pertinente altro cortile, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa terreni al Fg. 13, n. 458 della sup. cat di mq. 282.  
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 13, Part. 458, Sub. 2**, (Cfr. allegato 5) Categoria A/3, classe 3, Consistenza 13,5 vani, Totale Sup. 341 mq., Rendita Euro 613,55  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Autorimessa privata ubicata nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 13, Part. 458, Sub. 3** (Cfr. allegato 3) Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq., Sup. Tot. 31 mq., Rendita Euro 102,26  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - B.C.N.C. ubicato nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 13, Part. 458, Sub. 1** (Cfr. allegato 6) B.C.N.C. (cortile)  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Basso fabbricato a servizio dell'u.i. e, piscina scoperta interrata ubicata nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN  
Identificato al Catasto Fabbricati - **Fg. 13, Part. 489** (Cfr. allegato 7bis) Categoria C/2, Classe U, Consistenza 40 mq., Sup. Tot. 102 mq., Rendita Euro 90,90 e, distinto al C.T. al **Fg. 13, P.lla 489** (Ente Urbano)  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti;  
Identificato al Catasto Terreni - **Fg. 13, Part. 317** (Cfr. allegato 8) Qualità Prato Irrig. di Classe 1, della Superficie di 661 mq., Reddito dominicale Euro 5,80, Reddito Agrario Euro 4,78;  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'Asta: Euro 264.880,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO****ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2023 DEL R.G.E. RIUNITA R.G.E. 84/2024****LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 264.880,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato di civile abitazione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato di civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - <b>Fg. 13, Part. 458, Sub. 2</b> (Cfr. allegato 5), Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 13,5 vani, Rendita Euro 613,55		
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che il fabbricato di civile abitazione oggetto di perizia appare nel complesso in medie condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato di civile abitazione, di vetusta edificazione, con accesso dalla Borgata Gianotti n. 16/A, posto nel Comune di Barbania (TO) costituito da due corpi di fabbrica tramedati da cortile (b.c.n.c.), uno elevantesi ad un piano fuori terra composto di un locale tavernetta e servizi, l'altro elevantesi a tre piani fuori terra, composto di locale tavernetta, cantina, autorimessa privata ed accessori il piano Terreno, di cucina, soggiorno e servizi il piano Primo, e di quattro camere e servizi il piano Secondo, quali piani tra di loro collegati da scala interna; con pertinente altro cortile, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa terreni al Fg. 13, n. 458 della sup. cat di mq. 282.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero, nelle disponibilità degli odierni debitori eseguiti.		

<b>Bene N° 2 - Autorimessa Privata</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Autorimessa Privata Identificato al Catasto Fabbricati - <b>Fg. 13, Part. 458, Sub. 3</b> (Cfr. allegato3), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq., Rendita Euro 102,26		
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che l'autorimessa privata oggetto di perizia appare nel complesso in medie condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa privata è posta al piano Terra, facente parte del fabbricato di civile abitazione oggetto di perizia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero, nelle disponibilità degli odierni debitori eseguiti.		

<b>Bene N° 3 – B.C.N.C. (cortile)</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti n. 16/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	B.C.N.C. (cortile) Identificato al Catasto Fabbricati - <b><i>Fg. 13, Part. 458, Sub. 1</i></b> , B.C.N.C. ( <i>Cfr. allegato 6</i> )		
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di B.C.N.C. (cortile)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero, nelle disponibilità degli odierni debitori esecutati.		

<b>Bene N° 4 – Basso fabbricato a servizio dell'u.i. e, piscina scoperta interrata</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti SN, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Basso fabbricato e piscina scoperta interrata Identificato al catasto Fabbricati - <b><i>Fg. 13, Part. 489</i></b> , Categoria C/6, Classe U, Consistenza 40 mq., Rendita Euro 90,90; distinto al Catasto Terreni al Fg. 13, P.lla 489, Ente Urbano ( <i>Cfr. allegato 7 bis e 7 ter</i> )		
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che l'unità immobiliare oggetto di perizia appare nel complesso in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, per quanto riguarda la piscina scoperta che risulta essere ferma da almeno 5/6 anni e, che vi sono delle manutenzioni importanti da eseguirsi, come la sostituzione del motore e, di eventuali altri pezzi di ricambio che, al momento del sopralluogo non è stato possibile capire con esattezza se il sistema della piscina sia funzionante o no ma, da dichiarazione della parte, mi riferiva che vi erano alcuni pezzi da sostituire e, anche il motore era da sostituire, perchè non funzionante.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di basso fabbricato ad uso deposito/legnaia al servizio dell'u.i. oggetto di perizia, inoltre, vi è una piscina interrata scoperta.  Da quanto risulta dal C.D.U. richiesto e allegato alla presente ( <i>Cfr. Allegato 26</i> ), risulta ricadere in zona normative "AN – aree agricole normali" ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A. del PRG Vigente e s.m.i.; l'area è ricadente in classe II1 di pericolosità geologica ai sensi dell'art. 14.4 delle N.T.A. del P.R.G.C.: Il mappale 489 è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto stradali;		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero, nelle disponibilità degli odierni debitori esecutati.		

Bene N° 5 - Appezamento di Terreno Agricolo			
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Barbania (TO) - Borgata Gianotti		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno agricolo Identificato al <i>Catasto Terreni</i> - <b>Fg. 13, Part. 317</b> , Qualità Prato Irriguo di Classe 1, Reddito dominicale Euro 5,80, Reddito Agrario Euro 4,78, di 661 mq. (Cfr. allegato 8)		
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che l'appezzamento di terreno agricolo oggetto di perizia appare nel complesso in normali condizioni di manutenzione e conservazione, risulta essere recitanto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di modesto appezzamento di terreno agricolo, di forma stretta e allungata, totalmente pianeggiante, posto in vicinanza delle altre unità immobiliari oggetto di perizia.  Da quanto risulta dal C.D.U. richiesto e allegato alla presente (Cfr. Allegato 26), risulta ricadere in zona normative "AN - aree agricole normali" ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A. del PRG Vigente e s.m.i.; l'area è ricadente in classe II1 di pericolosità geologica ai sensi dell'art. 14.4 delle N.T.A. del P.R.G.C.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero, nelle disponibilità degli odierni debitori eseguiti.		

ASTE GIUDIZIARIE®



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1, 2, 3, 4 E 5** FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, B.C.N.C., OLTRE A BASSO FABBRICATO E PISCINA SCOPERTA INTERRATA E, TERRENO AGRICOLO

### ASTE GIUDIZIARIE **LOTTO UNICO**

**Bene N° 1, Bene N° 2, Bene N° 3, Bene N° 4 e Bene N° 5**



### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 31/01/2005  
Reg. gen. 4593 - Reg. part. 791 (Cfr. allegato 18)  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di **XXXXX XXXXXXXX** con sede a xxxxx (xx), Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxx  
Contro **XXXXX XXXXXX** (nato a xxxxxx (xx) il xxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxx), **XXXXX XXXXXXXX** (nata a xxxxxx il xxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxx)  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Dr. Giorgio PEROTTI  
Data: 27/01/2005  
N° repertorio: 250578  
N° raccolta: 38155

**Gli immobili oggetto dell'ipoteca sono siti nel Comune di Barbania (TO), Borgo Gianotti n. 16/A, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 13, P.lla 458, Sub. 2 e Sub. 3.**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 08/08/2012  
Reg. gen. 30459 - Reg. part. 4657 (Cfr. allegato 19)  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di **XXXXXX XXXXXXXX** con sede a xxxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxx  
Contro **XXXXXX XXXXXXXX** (nato a xxxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxx), **XXXXXX XXXXXXXX** (nata a xxxxxx il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxx)  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 152.600,48  
Rogante: Tribunale di Torino (TO)  
Data: 06/08/2012  
N° repertorio: 24451

**Gli immobili oggetto dell'ipoteca sono siti nel Comune di Barbania (TO), Borgo Gianotti n. 16/A, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 13, P.lla 458, Sub. 2 e Sub. 3 e, inoltre vi sono due immobili censiti al Catasto Terreni al Fg. 13, P.lla 210 e 317.**

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 16/10/2023

Reg. gen. 41989 - Reg. part. 31861 (Cfr. allegato 20)

Quota: 1/1

A favore di XXXX XXXXX con sede a xxxxxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxx;

Contro XXXX XXXX (nato a xxxxxxx il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxx), XXXX XXXXXX (nata a xxxxxx (xxx) il xxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxx)

Formalità a carico della procedura

Gli immobili oggetto del Pignoramento sono siti nel Comune di Barbania (TO), Borgo Gianotti n. 16/A,

censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 13, P.Illa 458, Sub. 2 e Sub. 3;

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 26/04/2024

Reg. gen. 17538 - Reg. part. 13375 (Cfr. allegato 21)

Quota: 1/1

A favore di XXXXX XXXXXX, con sede a xxxx (xx), Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

Contro XXXXXX XXXX (nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxx), XXXXX XXXXXX (nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxx)

Formalità a carico della procedura

Gli immobili oggetto del Pignoramento sono siti nel Comune di Barbania (TO), Borgata Gianotti, censiti al

Catasto Fabbricati al Fg. 13, P.Illa 489; al Catasto Terreni al Fg. 13 P.Illa 317; al Catasto Terreni Fg. 13, P.Illa 489 (Ente Urbano) ex P.Illa 210.

**Oneri**

**di**

**cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. di TORINO 2, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, i costi sono i seguenti:

- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 2023 sono pari ad Euro 294,00;  
- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 2024 sono pari ad Euro 294,00;

- gli oneri per la Cancellazione dell'Ipoteca Volontaria del 2005 sono pari ad Euro 35,00;

- gli oneri per la Cancellazione dell'Ipoteca Giudiziale del 2012 sono pari ad Euro 994,00.