

## TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. – **Esec. Immobiliare 226/2023 del R.G.E.**  
**e Esec. Immobiliare 133/2024 del R.G.E. riunite**

promosse da

**\*\*OMISSIS\*\* e per essa quale mandataria **\*\*omissis\*\*****  
**\*\*omissis\*\***

contro

**\*\*omissis\*\***

**\*\*omissis\*\***

intervenuta

**\*\*omissis\*\***

L'esperto nominato

Geom. Olmo Paola Franca

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO UNO -  
FORMATO DA ALLOGGIO AL P.2° CON CANTINA

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del:	03/11/2023
Numeri:	gen. 44904/part. 34.032

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Appartamento al P.2° con cantina al P.S1 in Rivarolo Canavese (TO) via Farina n. 88					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Bene n° 1	13	258	18	A/2	4,5 vani	418,33
VALORE DI MERCATO	€ 63.150,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 53.200,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non sono presenti comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste la continuità delle trascrizioni
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita (ma comprendono altri beni)
Stato di occupazione:	Immobile libero

Note: \_\_\_\_\_

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO DUE -  
FORMATO DA ALLOGGIO AL P.1° CON CANTINA

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del:	11/07/2024
Numeri:	gen. 29.946/part. 22.684

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Appartamento al P.1° con cantina al P.S1 in Rivarolo Canavese (TO) via Recrosio n. 16					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Bene n° 2	18	735	14	A/2	3,5 vani	325,37
VALORE DI MERCATO	€ 47.500,00					
VALORE BASE D'ASTA	**omissis**					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non sono presenti comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste la continuità delle trascrizioni
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Occupato da terzi (pag.35)

Note: \_\_\_\_\_

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO TRE -  
CASCINALE COMPOSTO DA N. 2 ALLOGGI E NUMEROSE PERTINENZE

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Ivrea
Nota del:	03/11/2023
Numeri:	gen. 8.455/part. 7.077

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Cascinale composto da due alloggi residenziali, un'autorimessa, due depositi e tre tettoie, il tutto sito in Agliè (TO), via Cascina Viacurba n° 21					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Bene n° 3	51	56	1	A/3	5 vani	219,49
Bene n° 4	51	56	2	A/3	5,5 vani	241,44
Bene n° 5	51	56	4	C/6	26 mq	94,00
Bene n° 6	51	56	5	C/2	70 mq	101,23
Bene n° 7	51	56	6	C/7	72 mq	85,53
Bene n° 8	51	56	7	C/7	71 mq	84,34
Bene n° 9	51	56	9	C/2	97 mq	140,27
Bene n° 10	51	56	10	C/7	34 mq	40,39
Bene n° 11	51	56	3	Bene comune non censibile	corte e androne	
Bene n° 12	51	56	8	Bene comune non censibile	Porzione di corte	comune ai sub 2-4-5-6-7
Dati Catastali C.T.:	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Superficie	Rendita €
Bene n° 13	51	56	/	Ente urbano	989 mq	/
VALORE DI MERCATO	€ 248.250,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 170.600,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non sono presenti comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste la continuità delle trascrizioni
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Occupato in parte da terzi (vedasi pag. 60) e in parte a disposizione dell'esecutato

Note: \_\_\_\_\_



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO QUATTRO  
- FORMATO DA ALLOGGIO AL P.1° CON PERTINENZA E PARTI COMUNI

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Ivrea
Nota del:	03/11/2023
Numeri:	gen. 8.455/part. 7.077

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Appartamento al P.1° con cantina al P.T. e parti comuni sito in Frassinetto (TO) Borgata Puet (o Borgata Poetti)					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Bene n° 14	28	584	2	A/2	4 vani	299,55
Dati Catastali C.T.:	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Superficie	Rendita €
In comproprietà col Bene n° 15	28	584	/	Ente urbano	175 mq	/
VALORE DI MERCATO	€ 50.000,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 40.750,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non esegutati:	Non sono presenti comproprietari non esegutati
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste la continuità delle trascrizioni
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Immobile nella disponibilità dell'esecutato

Note:

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO CINQUE -  
 FORMATO DA ALLOGGIO AL P.2° CON PERTINENZA E PARTI COMUNI

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Ivrea
Nota del:	03/11/2023
Numeri:	gen. 8.455/part. 7.077

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Appartamento al P.2° con cantina al P.T. e parti comuni sito in Frassinetto (TO) Borgata Puet (o Borgata Poetti)					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Bene n° 14	28	584	3	A/2	4,5 vani	336,99
Dati Catastali C.T.:	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Superficie	Rendita €
In comproprietà col Bene n° 15	28	584	/	Ente urbano	175 mq	/
VALORE DI MERCATO	€ 50.350,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 41.000,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non sono presenti comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste la continuità delle trascrizioni
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Immobile nella disponibilità dell'esecutato

Note:

Incarico.....	16
Premessa.....	16
Descrizione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Via Maurizio Farina n° 88.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Via Recrosio n° 16.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2.....	18
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4 .....	19
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 5 .....	19
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6 .....	20
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7 .....	20
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 9 .....	20
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 10.....	21
<b>Bene N° 11</b> - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 3.....	21
<b>Bene N° 12</b> - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 8.....	22
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Agliè (TO) (il fatto che ben si presta per posizione a tipologia a casa vacanze,) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56.....	22
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 2.....	22
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 3.....	23
Lotto 1.....	23
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità .....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali .....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29

Vincoli od oneri condominiali .....	30
Lotto 2 .....	31
Completezza documentazione ex art. 567 .....	31
Titolarità .....	31
Confini .....	31
Consistenza .....	31
Cronistoria Dati Catastali .....	32
Dati Catastali .....	32
Stato conservativo .....	33
Parti Comuni .....	33
Servitù, censo, livello, usi civici .....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	34
Stato di occupazione .....	35
Provenienze Ventennali .....	36
Formalità pregiudizievoli .....	36
Normativa urbanistica .....	37
Regolarità edilizia .....	37
Vincoli od oneri condominiali .....	39
Lotto 3 .....	39
Completezza documentazione ex art. 567 .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	40
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	40
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4 .....	40
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 5 .....	40
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6 .....	40
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7 .....	40
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 9 .....	41
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 10 .....	41
<b>Bene N° 11</b> - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 3 .....	41
<b>Bene N° 12</b> - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 8 .....	41
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 .....	41
Titolarità .....	41
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	41
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	41
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4 .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 5 .....	42
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6 .....	42
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7 .....	42

<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 9.....	43
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 10 .....	43
<b>Bene N° 11</b> - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 3 .....	43
<b>Bene N° 12</b> - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 8 .....	43
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56.....	44
Confini.....	44
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	44
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	44
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	44
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21 -F. 51 n. 56 sub. 5.....	44
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6.....	44
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	45
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21 -F. 51 n. 56 sub. 9.....	45
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10 .....	45
Consistenza.....	45
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	45
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	45
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	46
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 5.....	46
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6.....	47
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	47
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 9.....	47
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10 .....	48
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56.....	48
Cronistoria Dati Catastali .....	48
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	48
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	49
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	49
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 5.....	49
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6.....	49
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	50
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO)- Cascine Viacurba n. 21 -F. 51 n. 56 sub. 9.....	50
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10 .....	50
Dati Catastali .....	50
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	50
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	50
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	51
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21 -F. 51 n. 56 sub. 5.....	51

<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6.....	52
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	52
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21 -F. 51 n. 56 sub. 9.....	52
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10 .....	53
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56.....	53
Stato conservativo.....	53
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	53
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	54
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	54
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 5.....	54
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6.....	54
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	54
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21 -F. 51 n. 56 sub. 9.....	54
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10 .....	54
Parti Comuni.....	54
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	54
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	54
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	55
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO)- Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 5.....	55
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6.....	55
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	55
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 9.....	55
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10 .....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	55
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	55
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	56
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 5.....	56
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21 -F. 51 n. 56 sub. 6.....	56
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	56
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 9.....	56
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10 .....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	56
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	57
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	57
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO)- Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 5.....	58
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6.....	58

<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	58
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO)- Cascine Viacurba n. 21 -F. 51 n. 56 sub. 9.....	59
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10 .....	59
Stato di occupazione .....	59
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	59
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	60
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	60
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 5.....	60
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6.....	60
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	61
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21 -F. 51 n. 56 sub. 9.....	61
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10 .....	61
Provenienze Ventennali.....	61
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	61
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	61
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	62
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 5.....	63
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6.....	63
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	64
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO)- Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 9.....	65
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10 .....	65
<b>Bene N° 11</b> - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 3 .....	66
<b>Bene N° 12</b> - Ente comune AD Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 8.....	66
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56.....	66
Formalità pregiudizievoli.....	66
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	66
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	67
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	68
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 5.....	69
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6.....	71
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	72
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 2 - F. 51 n. 56 sub. 9.....	73
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10 .....	74
<b>Bene N° 11</b> - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 3 .....	75
<b>Bene N° 12</b> - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 8 .....	76
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56.....	76
Normativa urbanistica.....	77
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	77

<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	78
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	78
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 5.....	78
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6.....	78
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	78
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 9.....	78
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10.....	78
Regolarità edilizia.....	78
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 .....	78
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 .....	83
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	83
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 5.....	83
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6.....	83
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	84
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO)- Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 9.....	84
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10 .....	84
Lotto 4.....	84
Completezza documentazione ex art. 567 .....	84
Titolarità .....	85
Confini.....	85
Consistenza.....	85
Cronistoria Dati Catastali .....	85
Dati Catastali .....	86
Stato conservativo.....	87
Parti Comuni.....	87
Servitù, censo, livello, usi civici.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione .....	88
Provenienze Ventennali.....	88
Formalità pregiudizievoli.....	88
Normativa urbanistica.....	89
Regolarità edilizia.....	89
Lotto 5.....	91
Completezza documentazione ex art. 567 .....	91
Titolarità .....	91
Confini.....	91
Consistenza.....	91
Cronistoria Dati Catastali .....	92

Dati Catastali .....	92
Stato conservativo.....	93
Parti Comuni.....	93
Servitù, censo, livello, usi civici.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione .....	94
Provenienze Ventennali.....	94
Formalità pregiudizievoli.....	95
Normativa urbanistica.....	96
Regolarità edilizia.....	96
Stima / Formazione lotti .....	97
<b>Lotto 1</b> .....	97
<b>Lotto 2</b> .....	100
<b>Lotto 3</b> .....	102
<b>Lotto 4</b> .....	109
<b>Lotto 5</b> .....	112
Riepilogo bando d'asta.....	116
<b>Lotto 1</b> .....	116
<b>Lotto 2</b> .....	116
<b>Lotto 3</b> .....	117
<b>Lotto 4</b> .....	119
<b>Lotto 5</b> .....	120
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 226/2023 del R.G.E.....	121
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 53.200,00</b> .....	121
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: **omissis**</b> .....	121
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 170.600,00</b> .....	122
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 40.750,00</b> .....	126
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 41.000,00</b> .....	127
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	128
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Via Maurizio Farina n° 88.....	128
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Via Recrosio n° 16 .....	128
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1 ...	129
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2 ...	130
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4.....	131
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 5.....	132
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6.....	133
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7.....	134
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Agliè (TO) -Cascine Viacurba n. 21- F. 51 n. 56 sub. 9.....	135

<b>Bene N° 10</b> - Tettoia ubicata a Agliè (TO)-Cascine Viacurba n. 21-F. 51 n. 56 sub. 10 .....	135
<b>Bene N° 11</b> - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 3 ...	136
<b>Bene N° 12</b> - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 8 ...	137
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56.....	137
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 2 .....	138
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 3 .....	139



All'udienza del 22/03/2024, il sottoscritto Geom. Olmo Paola Franca, con studio in Via IV Novembre, 27 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email geom.olmo@alice.it, PEC paola.franca.olmo@geopec.it, Tel. 0125 720 171, Fax 0125 720 171, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Via Maurizio Farina n° 88
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Via Recrosio n° 16
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 5
- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6
- **Bene N° 8** - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 9
- **Bene N° 10** - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 10
- **Bene N° 11** - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 3
- **Bene N° 12** - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 8
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 2
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 3

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - VIA MAURIZIO FARINA N° 88**

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo (3° p.f.t.) con cantina nel piano interrato, posti nell'immobile denominato "Condominio Valentino" sito nel Comune di Rivarolo Canavese (TO) in Corso Berone, angolo via Maurizio Farina. L'edificio è stato realizzato nella prima metà degli anni '60 ed è costituito da sei p.f.t., oltre ad un piano interrato. Più precisamente dal piano terreno al quinto

sono collocati i vari alloggi presenti, mentre nell'interrato ci sono cantine, vani tecnici, parti comuni, ecc....

L'accesso all'edificio sia pedonale che carraio, risulta diretto da strada pubblica, quello pedonale per accedere all'alloggio avviene dalla via Maurizio Farina civico n. 88 sul quale è posto, un po' in arretramento, un portone di ingresso condominiale, a struttura metallica con vetri, che immette nell'atrio. Quest'ultimo, attraverso alcuni gradini, conduce al vano scala che comprende una rampa di scale doppia che raggiunge tutti i piani abitativi dell'edificio, mentre una rampa singola consente di raggiungere il piano interrato. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'alloggio è così composto: al piano secondo (3° p.f.t.) ingresso, soggiorno con cucinino, servizio igienico, due camere e due balconi di cui uno aggettante verso la via e l'altro verso il cortile interno; al piano interrato locale cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - VIA RECROSIO N° 16**

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo (2° p.f.t.) con cantina al piano seminterrato posti nell'immobile denominato "Condominio Michelangelo" sito nel Comune di Rivarolo Canavese (TO) in via Recrosio n. 16, angolo via Domenico Micono. L'edificio è libero su tutti i lati, risulta essere stato realizzato nella prima metà degli anni '60 ed è costituito da cinque p.f.t., oltre a sottotetto e ad un piano seminterrato il cui piano pavimento, ribassato rispetto al marciapiede stradale, coincide però col piano del cortile retrostante. Più precisamente dal piano terreno (rialzato) al quarto sono collocati i vari alloggi presenti, mentre al seminterrato ci sono cantine, autorimesse, depositi, vani tecnici, parti comuni, ecc....

L'accesso all'edificio sia pedonale che carraio, risulta diretto da strada pubblica, quello pedonale avviene dalla via Recrosio, sulla quale vi sono tre distinti ingressi individuati con civici i nn.12-14 e 16. Si accede al bene in oggetto dal civico n. 16, scala A, tramite portone di ingresso condominiale, a struttura metallica con vetri, che immette nell'atrio dotato di gradini e da questo si giunge al vano scala, il quale comprende una rampa di scale doppia che conduce a tutti i piani abitativi dell'edificio ed una rampa che consente di raggiungere il piano seminterrato. Il fabbricato è anche dotato di ascensore.

L'alloggio è quello posto al primo piano (secondo piano fuori terra) in tinta azzurra e contraddistinto col numero 4 nella pianta del piano primo nella planimetria facente parte del regolamento di condominio allegato ad atto Notaio Vittorio Massè in data 4 maggio 1965 registrato a Cuornè il 21 maggio 1965 al n. 276, mentre la cantina al piano seminterrato è quella contraddistinta col numero 1 nella planimetria facente parte del regolamento di condominio.

L'alloggio è così composto: al piano primo (2° p.f.t.) ingresso, soggiorno, cucinino, servizio igienico, camera, ripostiglio e balcone, balconcino al corrispondente pianerottolo di riposo della scala prospettante il cortile; al piano seminterrato locale cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

#### **Premessa generale riferita al complesso immobiliare (Beni da n. 3 a 13 compresi).**

Trattasi di un complesso immobiliare costituito di fatto da un vecchio cascinale distinto in varie unità immobiliari di cui due abitazioni e altre ad uso pertinenziale (tettoie, autorimessa, depositi, ecc...), oltre ad androne carraio e cortili comuni, sito nel Comune di Agliè (TO) Cascine Viacurba n. 21.

L'accesso all'intero complesso risulta diretto dalla via sulla quale vi sono due distinti ingressi con cancelli metallici, uno frontale di maggiori dimensioni ed automatizzato, l'altro con apertura manuale a due ante, collocato sul lato est.

L'edificio principale di tipo tradizionale comprende le unità abitative, è di antica edificazione, libero a tre lati, ed è costituito da due p.f.t., oltre ad un piano sottotetto.

\* \* \* \* \*

#### **Bene 3 - F. 51 n. 56 sub. 1**

Trattasi di un alloggio disposto su due piani oltre al piano sottotetto, posto sul lato est dell'edificio principale sopra descritto.

Si accede al bene in oggetto dalla corte comune attraverso portoncino metallico con vetri che immette nel locale cucina soggiorno. Per giungere ai piani superiori occorre invece transitare dal vano scala il quale conduce a tutti i piani abitativi dell'edificio, ma che risulta in proprietà esclusiva del subalterno n. 2. Il sub. 1 ha infatti attualmente il diritto di passaggio sul vano scale, su tratto di balcone al P1° e su disimpegno del P. 2° (sottotetto). L'accesso alla cantina si ha direttamente ed esclusivamente dall'esterno.

L'alloggio è così composto: al piano terreno (1° p.f.t.) cucina/soggiorno e cantina; al piano primo (2° p.f.t.) due camere, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e tratto di balcone; al piano secondo (3° p.f.t.) sottotetto non abitabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

Trattasi di un alloggio disposto su due piani oltre al piano sottotetto, posto sul lato ovest dell'edificio principale sopra descritto per il bene n. 3, cui si demanda.

Si accede al bene in oggetto dalla corte comune attraverso portoncino metallico con vetri che immette nel vano scale, e da questo alla cucina.

Per giungere ai piani superiori occorre invece transitare dal vano scala di proprietà esclusiva, gravato da servitù di passaggio a favore del subalterno 1.

L'accesso al locale lavanderia/C.T. avviene transitando nel sottoscala, mentre quello alla cantina si ha direttamente ed esclusivamente dall'esterno.

L'alloggio è così composto: al piano terreno (1° p.f.t.) cucina, piccolo disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e cantina; al piano primo (2° p.f.t.) due camere, ripostiglio, servizio igienico, altro ripostiglio separato dal vano scala e tratto di balcone; al piano secondo (3° p.f.t.) disimpegno e sottotetto non abitabile.

Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il bene n. 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

---

Trattasi di una porzione di fabbricato collocata al P.T., che in precedenza veniva utilizzata ad autorimessa e che risulta ancora censita come tale nonostante abbia variato la propria destinazione in magazzino (tavernetta). Il bene allo stato attuale costituisce di fatto un unico ampio locale con la porzione del sub. 5 adiacente e dalla quale non risulta separato in alcun modo.

Si accede ad esso sia dalla corte comune, attraverso portone metallico con vetri che immette nel vano, oppure dall'interno tramite vano scala.

Il bene è così composto: al piano terreno (1° p.f.t.) da un unico locale, ancora censito come autorimessa. Occorrerà operare adeguata variazione catastale.

Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 5**

---

Trattasi di porzioni di fabbricato pertinenziali collocate verso ovest.

Una porzione del bene posta al P.T., allo stato attuale e come innanzi riferito, costituisce di fatto un unico ampio locale con la porzione del sub. 4 adiacente e dalla quale non risulta separata in alcun modo. Sempre al P.T. vi è inoltre una piccola porzione accorpata al sub. 9, con la quale a sua volta forma un tutt'uno. Il P.1° è costituito da un sottotetto accessibile solo con scala a pioli.

Si accede al bene in oggetto dalla corte comune attraverso portoni e porte in legno.

Il bene è così composto: al piano terreno (1° p.f.t.) da un locale, censito come deposito nonostante abbia variato di fatto la propria destinazione in magazzino vini (tavernetta) e dalla piccola porzione

ora unita al sub. 9; al piano primo (2° p.f.t) da un locale sottotetto.  
Occorrerà operare adeguata variazione catastale  
Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.  
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

**BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

---

Trattasi di una vecchia ed ampia tettoia posta al P.T., avente altezze considerevoli, ma che essendo priva di solaio intermedio è elevata ad un solo piano fuori terra. Risulta in adiacenza su tre lati ad altre porzioni di fabbricato e libera e completamente aperta sul lato nord rivolto verso la corte dalla quale si accede.

Il bene è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un unico locale.  
Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

**BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

---

Trattasi di ampia tettoia al P.T., elevata ad un solo piano fuori terra, avente accesso dalla via e poi transitando sul prato F. 51 n. 56 sub. 8 (bcnc comune ai subb. 2-4-5-6-7).

Risulta in adiacenza su tre lati ad altre porzioni di fabbricato e libera e completamente aperta sul lato nord rivolto verso la corte dalla quale si accede.

Il bene è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un unico locale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 9**

---

Trattasi di porzioni di fabbricato ad uso pertinenziale di cui quella di maggiori dimensioni è collocata ad ovest, l'altra è posta sul lato est.

La prima di esse risulta in adiacenza su tre lati ad altre porzioni di fabbricato e libera sul lato est rivolto verso la corte dalla quale si accede. Come già riferito è stata unita di fatto alla piccola porzione del sub. 5 posta al P.T., con la quale forma un unico ampio locale. Nella pratica comunale del 2011 detto intervento veniva autorizzato, oltre al cambio d'uso da deposito ex stalla a magazzino (vini e altri prodotti alimentari confezionati). La porzione soprastante, posta al P.1°, è un sottotetto accessibile con scala a pioli, costituente di fatto una classica travata aperta.

Il subalterno n. 9 è anche costituito da un piccolo edificio posto verso est, elevato ad un solo piano fuori terra, libero su tre lati ed in adiacenza al sub. 10. Vi si accede dalla corte tramite portone.

Il bene è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) un locale deposito ad ovest (ora accorpato a piccola porzione del sub. 5), altro locale deposito ad est; al piano primo (2° p.f.t) da un locale sottotetto.

Occorrerà operare adeguata variazione catastale.

Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

**BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51  
N. 56 SUB. 10**

---

Trattasi di una vecchia tettoia, avente altezze considerevoli, formata da due porzioni separate da tramezzatura interna.

La porzione a sud presenta un solaio in legno e assi (non indicato nella planimetria catastale e che non verrà considerato), l'altra porzione, priva di solaio è a nudo tetto, elevata ad un solo piano fuori terra.

L'U.I. risulta in adiacenza su due lati ad altri beni, è posta lungo la via e vi si accede dall'androne comune.

La tettoia chiusa è così composta: al piano terreno (1° p.f.t) da due locali.

Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

**BENE N° 11 - ENTE COMUNE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 -  
F. 51 N. 56 SUB. 3**

---

Trattasi di bene comune non censibile, nello specifico corte e androne carraio.

Il cortile principale, rivolto a sud, è stato completamente pavimentato con masselli autobloccanti di colore grigio, la piccola porzione a est è area a prato/sterrato.

L'androne carraio presenta le stesse caratteristiche tipologiche, costruttive, materiali uguali, ecc... delle due tettoie tra le quali è collocato (stessa altezza elevata, struttura in mattoni, tetto con orditura lignea e manto in coppi).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 12 - ENTE COMUNE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 8**

---

Trattasi di bene comune non censibile, comune ai sub. 2-4-5-6-7, nello specifico è una porzione di corte retrostante alle abitazioni, destinata prato e priva di recinzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56**

---

Trattasi di Ente Urbano della superficie di mq 989.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASSINETTO (TO) - BORGATA PUET (O POETTI) SN - F. 28 N. 584 SUB. 2**

---

**Premessa generale riferita all'intero fabbricato sito nel Comune di Frassinetto (TO) Borgata Puet sn.**

Trattasi di un edificio di vecchia costruzione, libero a tre lati ed in adiacenza ad altro fabbricato sul lato est, elevato a tre p.f.t. con riferimento al piano della corte, e a due piani con riferimento alla strada. E' costituito da due unità immobiliari ad uso abitativo con pertinenze, oltre a cortile comune.

L'accesso ai beni risulta diretto dalla via lungo la quale è collocato il cancello metallico carraio/pedonale, con apertura manuale a due ante.

\*\*\*\*\*

**Bene 13 - F. 28 n. 584 sub. 2**

Trattasi di una unità abitativa disposta su due piani e precisamente un locale pertinenziale collocato al P.T., nella porzione ad est, e un alloggio che occupa l'intero P.1° dell'edificio.

Si accede al locale posto al P.T. dalla corte comune che immette nel portico (androne) e da questo

attraverso un vecchio portoncino in legno si accede alla cantina, mentre per raggiungere i locali abitativi del piano superiore occorre transitare sulla scala esterna ad uso comune con l'altra U.I. presente nel fabbricato (sub. 3).

L'alloggio è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) androne (portico) e locale ad uso cantina; al piano primo (2° p.f.t.) sala con cucinino, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone rivolto a sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASSINETTO (TO) - BORGATA PUET (O POETTI) SN - F. 28 N. 584 SUB. 3**

Per la premessa generale riferita all'intero fabbricato sito nel Comune di Frassinetto (TO) Borgata Puet sn (o Poetti) si demanda al bene n.14.

\* \* \* \* \*

#### **Bene 14 - F. 28 n. 584 sub. 3**

Trattasi di una unità abitativa disposta su due piani e precisamente un locale pertinenziale collocato al P.T., nella porzione ad ovest, e un alloggio che occupa l'intero P.2° dell'edificio.

Si accede al locale posto al P.T. dalla corte comune che immette nel portico (androne) e da questo attraverso un vecchio portoncino in legno si accede alla cantina, mentre per raggiungere i locali abitativi del piano superiore occorre transitare sulla scala esterna ad uso comune con l'altra U.I. presente nel fabbricato (sub. 2).

L'alloggio catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) androne (portico), locale ad uso cantina e un piccolo ripostiglio nel sottoscala; al piano secondo (3° p.f.t.) sala con cucinino, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone rivolto a sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Via Maurizio Farina n° 88

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

## TITOLARITÀ

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

- **\*\*omissis\*\***  
**\*\*omissis\*\***

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

- **\*\*omissis\*\***

Bene personale pervenuto al debitore dalla successione dei propri genitori.

## CONFINI

L'alloggio confina con: il vano scala B, ascensore, altro alloggio del piano, vuoto su via Farina, altro alloggio del piano, vuoto su cortile.

La cantina al piano interrato confina con: corridoio comune, altra cantina, via Farina, altre due cantine.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,96 m	2
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,96 m	2
Cantina	10,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato in loco.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 era censito al C.F. del comune di Rivarolo Canavese come: "F. 13 n. 258 sub. 18, categoria A/2, classe 1, 4,5 vani, VIA MALGRÀ n° 88 piano 2".

Con VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 1/01/1992 veniva variata solo la rendita catastale. Seguiva ancora VARIAZIONE per codifica piano incoerente (n° 423194.1/2014) Pratica n. T00577116 in atti dal 22/12/2014, con la quale veniva aggiunto il piano S1.

Interveniva infine, in data 09/11/2015, la consueta variazione per l'inserimento in visura dei dati di

superficie.

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Rivarolo Canavese come: "F. 13 n. 258 sub. 18, categoria A/2, classe 1, 4,5 vani, superficie totale 84 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 82 m<sup>2</sup>, rendita euro 418,33, VIA MALGRÀ n° 88 piano S1- 2".

Gli intestatari catastali rilevabili dalle visure riportano varie imprecisioni, alternando i reali intestatari, con altri nominativi dovuti a inesattezze varie.

Quelli corretti che si sono succeduti nel tempo sono:

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico fino al 08/05/1977

1) **\*\*omissis\*\***- Proprieta' 1000/1000  
- dal 08/05/1977 al 21/02/2006

1) **\*\*omissis\*\***- Proprieta' 1/2

2) **\*\*omissis\*\*** - Proprieta' 1/2.

- dal 21/02/2006 fino al 28/05/2012

1) **\*\*omissis\*\*** -Proprieta' 1/2

2) **\*\*omissis\*\*** - Proprieta' 1/2

- dal 21/02/2006 fino al 28/05/2012

1) **\*\*omissis\*\*** -Proprieta' 1/1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	258	18		A2	1	4,5 vani	84 mq	418,33 €	S1-2	

### Corrispondenza catastale

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Rivarolo Canavese come: "F. 13 n. 258 sub. 18, categoria A/2, classe 1, 4,5 vani, superficie totale 84 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 82 m<sup>2</sup>, rendita euro 418,33, VIA MALGRÀ n° 88 piano S1- 2", correttamente in ditta a: **\*\*omissis\*\*** - Proprieta' 1/1".

La planimetria catastale riporta alcune discordanze, principalmente dovute al diverso metodo di rilevamento e precisione attuali rispetto al passato. Viene inoltre indicata una altezza interna dei locali pari a mt 2,90 contro i 2,96 circa rilevati in loco. Anche l'indirizzo via Malgrà n° 88 riportato sulla visura non è corretto, in quanto il bene risulta essere posto in via Maurizio Farina n° 88. Per tutto quanto sopra indicato dovranno essere presentate apposite pratiche catastali di rettifica.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, regolamento, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.

La scrivente richiama il regolamento di condominio reperito presso l'Amministratore pro-tempore dello stabile, depositato con atto ricevuto dal Notaio Melchiorre OLIVERO di None in data 29/10/1965 rep. n. 3710 registrato a Pinerolo il 11/11/1965 al n. 2722.

In particolare dalla lettura di questo risulta: " Art. 3°) *Costituiscono proprietà comune ed indivisibile ed inalienabile a tutti i condomini: a) le fondazioni; b) i muri maestri ed i pilastri di sostegno; c) il tetto per tutta la sua copertura; d) ingresso carraio; e) gli anditi; f) le scale ed i suoi vani; g) il cortile; h) la rete di fognatura; i) tutti i servizi dell'edificio esternamente alle singole unità immobiliari, le opere, le installazioni, ed i manufatti che sono indispensabili all'uso comune ed alla conservazione dell'edificio, o considerati tali per legge, per consuetudine o per destinazione. Sono parimenti comuni a tutti i condomini: a) l'area su cui sorge il fabbricato; b) gli apparecchi di diramazione della luce elettrica, dell'energia elettrica per usi domestici, che non siano proprietà degli enti fornitori, e che non siano all'interno di ogni singolo appartamento; la colonna montante del telefono, l'impianto dei citofoni a l'apriporta elettrico; c) le condutture dell'acqua potabile che non siano nell'intero dai singoli appartamenti o lotti, intendendo di proprietà di ogni condomini le condutture a partire dalla presa che adduce l'acqua ai singoli locali od appartamenti; d) sono comuni a tutti i condomini i corridoi del piano sotterraneo ed il locale ove viene installata la caldaia per riscaldamento nonché il deposito combustibile, i locali ascensori situati al piano sotterraneo e nel sottotetto e i vani degli ascensori."*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il trasferimento avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare tramite visure ipotecarie, visure catastali, informazioni assunte presso gli uffici comunali, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto del bene dei debitori non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il Comune di Rivarolo Can.se fa parte della città metropolitana di Torino, ha una popolazione di 12.416 abitanti circa, ed è situato a 34 km a nord del capoluogo piemontese. Confina con Bosconero, Castellamonte, Ciconio, Favria, Feletto, Lombardore, Lusigliè, Oglianico, Ozegna, Rivarossa e Salassa. L'ubicazione dell'immobile è posta nelle immediate vicinanze del centro storico.

### **Caratteristiche costruttive e finiture generali dell'intero edificio**

**Esposizione e prospicienza:** l'edificio è disposto a "elle rovesciata" ed è libero su tre lati; l'alloggio in oggetto è esposto principalmente verso est ed ovest ed ha due facciate libere di cui una verso la via Farina, l'altra verso il cortile interno

**Copertura:** tetto con falde "a padiglione", orditura in legno e tegole piane marsigliesi, non coibentato, con cornicione in cemento armato, gronde e pluviali in rame

**Strutture in elevazione:** pilastri in cemento armato e muratura

**Involucro esterno:** pareti multistrato intonacate o piastrellate verso l'esterno

**Orizzontamenti:** solai piani in latero-cemento

**Finiture esterne:** facciate con rivestimento in piastrelle di vario colore, tipologia e forma con davanzali e cornici in marmo; il piano rialzato in parte presenta rivestimento in pietra; la facciata retrostante è intonacata e tinteggiata in colore giallo

**Parapetti:** ringhiere in ferro tinteggiate in colore grigio chiaro, quelle su via Farina con fioriera incorporata

**Vano scala:** l'atrio presenta pavimentazione e gradini in marmo di colore rosso scuro e bianco con pareti in parte rivestite in marmo chiaro, in parte in legno; il vano scala è a due rampe con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo chiaro "Botticino", parapetto metallico e mancorrente in legno, pareti

tinteggiate nella parte inferiore con tinta lavabile, serramenti esterni verso ovest di tipo metallico con vetri zigrinati

**Ascensore:** presente

**Appartamento posto al piano secondo**

**Finiture civili:** di tipo civile

**Serramenti esterni:** finestre e porte in legno con vetro singolo, a uno o più battenti, dotate di avvolgibili metallici bianchi

**Portoncino di accesso:** portoncino in legno con spioncino

**Porte interne:** in legno tamburato a quadrotti e vetri

**Pareti:** intonacate al civile e tinteggiate

**Soffitti:** intonacati al civile e tinteggiati

**Pavimentazioni interne:** sono quelle originarie e si presentano di varia tipologia e dimensione in marmo, ceramica, palchetto di legno (parquet)

**Servizio igienico:** pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica; dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca di tipo corrente (lavandino, vasca da bagno, bidet e tazza w.c.)

**Balconi:** pavimentazione in mattonelle di grés rosse e ringhiere metalliche

**Impianto elettrico:** impianto elettrico di tipo civile sottotraccia

**Impianto termico:** l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con teleriscaldamento a biomasse, con scambiatore termico, collocato nella C.T al piano interrato, che trasferisce il calore prelevato dalla rete all'impianto di distribuzione interna dell'edificio; nell'alloggio sono presenti radiatori in ghisa

**Impianto idrico:** l'impianto idrico è comune, ma ogni alloggio è dotato di singolo contatore

**Atri impianti:** è inoltre presente l'impianto idro-sanitario

**Impianti tecnologici:** ascensore

**Allacciamenti:** idrico all'acquedotto comunale, fognario al collettore comunale.

Non è stato possibile verificare e quindi garantire il regolare funzionamento degli impianti né la loro rispondenza alle normative.

Non è stato possibile accedere e quindi prendere visione della cantina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'alloggio con cantina risulta libero.

Alla data del sopralluogo era presente qualche arredo, suppellettile, ecc...

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta i beni e i titoli in base ai quali gli stessi sono giunti in proprietà all'attuale esecutato.

Il bene è pervenuto in proprietà all'esecutato a mezzo dei titoli sotto indicati.

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: - Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cuorgnè il 15/11/2012 al n. 10271/9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 22/01/2013 ai nn. 2545/1930, a favore di **\*\*omissis\*\*** per 1/2 di piena proprietà, contro **\*\*omissis\*\***, deceduta il 28/05/2012, per 1/2 di piena proprietà.

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità n. 10570 del 18/04/2017 (Atto notarile pubblico a rogito Dott. Presbitero Ugo del 21/03/2017 rep. 54632/25621 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2).

2) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: - Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Rivarolo Canavese il 09/03/2007 al n. 99/598 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 12/04/2007 ai nn. 19564/11662 e successiva rettifica del 08/06/2007 n. 31/600 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 15/02/2008 ai nn. 8357/5597, a favore del figlio **\*\*omissis\*\*** per 1/2 di piena proprietà, contro **\*\*omissis\*\***, deceduto il 21/02/2006, per 1/2 di piena proprietà. Non è stata reperita documentazione attestante rinuncia all'eredità del coniuge. Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

-Accettazione tacita di eredità n. 7371 del 13/03/2009 (Atto notarile pubblico a rogito Dott. Gili Gustavo del 19/02/2009 rep. 7328/3142 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2).

3) Atto anteriore al ventennio: Atto di compravendita a rogito Notaio Renzo FORMA repertorio n. 38874 del 08/05/1977 trascritto a Torino 2 il 26/05/1977 ai nn. 10319/8648 con il quale la sig.ra **\*\*omissis\*\*** vendeva il bene in oggetto ai coniugi **\*\*omissis\*\*** per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino2 il 12/11/2019

Reg. gen. 45785 - Reg. part. 8339

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su Rivarolo Canavese F. 13 n. 258 sub. 18, ed erroneamente su F. 13 n. 735 sub. 14 (correttamente sarebbe stato F. 18 n. 735 sub. 14).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Torino 2 il 24/12/2020

Reg. gen. 46516 - Reg. part. 8009

Quota: 1/1 Proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*omissis\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Spese: **\*\*omissis\*\***

Interessi: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 20/11/2020

N° repertorio: 1646

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 03/11/2023

Reg. gen. 44904 - Reg. part. 34032

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su Rivarolo Canavese F. 13 n. 258 sub. 18, ed erroneamente su F. 13 n. 735 sub. 14 (correttamente sarebbe stato F. 18 n. 735 sub. 14).

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in oggetto si trova in area definita dal P.R.G.C. come "CS- Insedimento centrale storico" di cui all'articolo 83 delle N.D.A.

E' compreso entro il perimetro dell'insediamento centrale storico, con interventi specifici su edifici discrepanti e con Rischio Geologico classe 1.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Rivarolo Canavese sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) **Nulla-Osta n° 653 del 11/05/1963** rilasciata a **\*\*omissis\*\*** (prima **\*\*omissis\*\*** e sorelle) per "Costruzione di casa di civile abitazione a 6 p.f.t. con annesse autorimesse private" con abitabilità n° 45 rilasciata il 15/06/1945

2) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) pratica n° 79/2019** presentata dal Condominio Valentino viale Berone Flavio n° 34 nella persona dell'Amministratore pro-tempore **\*\*omissis\*\*** per "Opere di manutenzione straordinaria pesante - realizzazione di bocca di lupo per ampliamento superficie di aereazione locale centrale termico.

3) **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n° 34/2020 (CILAS Superbonus) pratica n° 2/2023** presentata dal Condominio Valentino viale Berone Flavio n° 34 nella persona dell'Amministratore pro-tempore **\*\*omissis\*\*** per "Interventi di efficienza energetica o interventi anti-sismici. - Rifacimento totale della copertura e sistemi di ancoraggio anticaduta."

Non si è dato corso a quest'ultima pratica e i lavori, non sono stati eseguiti.

\*\*\*\*\*

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente nei beni in oggetto, sono emerse alcune difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti, in particolare con riferimento agli elaborati grafici originari del 1963.

Per quanto riguarda l'alloggio si evidenzia che vi sono in via generale, alcune lievi discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, negli spessori delle murature, nelle aperture, balconi, ecc..., ed in particolare nell'altezza interna (2,90 in progetto- 2,96 circa reale).

Le opere parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 36-bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022.

Si porta poi all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci oltre a queste, ulteriori difformità, anche strutturali ed anche riguardanti l'intero condominio, nel quale ovviamente ci si è limitati alla rilevazione/verifica delle misurazioni della sola U.I. interessata.

Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile e non solo della U.I. in trattazione, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, ecc... del caso, e sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico preposto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza, si ipotizza una riduzione pari al 5% circa del valore dei beni stimati.

Dal momento poi che la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non risulta perfettamente coincidente con quella reale, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 500,00. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni e gli importi sopra riportati sono stati scomputati dal valore di stima.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile /APE.

Bene in classe F - Codice identificativo 2019-200193-0168 valido fino al 11/12/2029 tecnico redattore CAPOSTAGNO Fabio.

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

La scrivente richiama il regolamento di condominio reperito presso l'Amministratore pro-tempore dello stabile, depositato con atto ricevuto dal Notaio Melchiorre OLIVERO di None in data 29/10/1965 rep. n. 3710 registrato a Pinerolo il 11/11/1965 al n. 2722.

Giusta le tabelle annesse al citato regolamento di condominio l'alloggio in oggetto partecipa: - per 22/1000 per la proprietà delle parti comuni ed alle spese generali; - per 21/1000 alle pulizie di scale e androni; - per 22/1000 alle spese relative all'ascensore.

Invece per quanto riguarda le spese di riscaldamento, ora la ripartizione non avviene più in proporzione alla cubatura come indicato nel regolamento, ma in base alla diagnosi energetica e al consumo reale rilevato.

Si riporta uno stralcio di quanto indicato nella documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore del Condominio arch. **\*\*omissis\*\***. *"Spese condominiali 2024-2025 per il periodo 01.06.2024 al 31.05.2025... attesta che la situazione contabile relativa all'immobile in oggetto è di seguito specificata:*

*1) Interventi straordinari - consuntivo anno precedente 2023-2024 e anno in corso: sono stati eseguiti*

lavori su impianti ascensori, ma interamente pagati da parte del sig. **\*\*omissis\*\***; alla data attuale non sono in corso altri lavori straordinari.

2) Gestione ordinaria a preventivo: Importo a carico **\*\*omissis\*\*** Euro 663,04 di cui non è stata versata nessuna rata”.

Ci si potrà rivolgere all'Amministratore per aggiornamenti e delucidazioni, anche comunque in considerazione del fatto che gli importi potrebbero variare in base al momento di aggiudicazione dei beni. Per tale motivazione non vengono specificatamente decurtati dal valore di stima, ma nel prezzo attribuito si è tenuto in debita considerazione anche questo aspetto.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Via Recrosio n° 16

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- **\*\*omissis\*\***  
**\*\*omissis\*\***

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

- **\*\*omissis\*\***

Bene personale pervenuto al debitore dalla successione dei propri genitori.

### CONFINI

L'alloggio confina con: altro alloggio del piano, vuoto su via Recrosio, altro alloggio del piano, ascensore e vano scala.

La cantina al piano interrato confina con: l'intercapedine verso i garages, altra cantina, corridoio comune, via Micono.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	50,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,94 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Cantina	3,80 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato in loco.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 era censito al C.F. del comune di Rivarolo Canavese come: "F. 18 n. 735 sub. 14, categoria A/2, classe 1, 3,5 vani, VIA RECROSIO n. 16 piano 1".

Con VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 1/01/1992 veniva variata solo la rendita catastale. Seguiva ancora VARIAZIONE per codifica piano incoerente (n° 415571.1/2014) Pratica n. T00567952 in atti dal 19/12/2014, con la quale veniva aggiunto il piano S1.

Interveniva infine, in data 09/11/2015, la consueta variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Rivarolo Canavese come: "F. 18 n. 735 sub. 14, categoria A/2, classe 1, 3,5 vani, superficie totale 61 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 58 m<sup>2</sup>, rendita euro 325,37, VIA RECROSIO n. 16 Piano S1 - 1".

Gli intestatari catastali che si sono succeduti nel tempo sono:

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 21/02/2006

1) \*\*omissis\*\* - Proprieta' 1/2

2) \*\*omissis\*\* - Proprieta' 1/2

- dal 21/02/2006 fino al 28/05/2012

1) \*\*omissis\*\* - Proprieta' 1/2

2) \*\*omissis\*\* - Proprieta' 1/2

dal 28/05/2012

1) \*\*omissis\*\* - Proprieta' 1/1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	735	14		A2	1	3,5 vani	61 mq	325,37 €	S1-1	

### **Corrispondenza catastale**

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Rivarolo Canavese come: " F. 18 n. 735 sub. 14, categoria A/2, classe 1, 3,5 vani, superficie totale 61 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 58 m<sup>2</sup>, rendita euro 325,37, VIA RECROSIO n. 16, Piano S1 - 1", correttamente in ditta a: "\*\*\*omissis\*\* - Proprieta' 1/1". La planimetria catastale riporta alcune discordanze, principalmente dovute al diverso metodo di rilevamento e precisione attuali rispetto al passato. Viene inoltre indicata una altezza interna dei locali pari a mt 3,00 contro i 2,94 circa rilevati in loco.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, regolamento, uso o consuetudine sono da ritenersi tali. La scrivente richiama il regolamento di condominio reperito presso l'Amministratore pro-tempore dello stabile, depositato con atto ricevuto dal Notaio Vittorio MASSE' di Cuornè in data 04/5/1965 registrato a Cuornè il 21/05/1965 al n. 276. In particolare dalla lettura di questo risulta: "Art. 3°)- *Parti comuni dell'edificio. Sono di proprietà comune delle unità immobiliari componenti l'edificio, in proporzione alle competenze millesimali di cui alla "Colonna a" della TABELLA pedissequa:*

- a) *l'area su cui sorge l'edificio;*
- b) *le fondazioni, l'ossatura portante in cemento armato, i muri maestri, il tetto, con relativo sottotetto, le facciate, i marciapiedi, i vani scala coi relativi androni di ingresso, i corridoi delle cantine e le intercapedini di separazione verso i garage;*
- c) *i locali e l'impianto di termosifoni, sino agli attacchi dei radiatori degli utenti;*
- d) *l'impianto elettrico per ciascuna centralizzazione di contatori stabilite dall 'ENEL per cadun corpo di scala, sino alle derivazione particolare di ciascun utente;*
- e) *la rete di fognatura bianca e nera, secondo le utilizzazioni delle singole tratte, sino ai punti di immissione particolari degli utenti;*
- f) *l'impianto di acqua potabile, con relativa autoclave e vasca di riserva, secondo l'utilizzazione delle varie condotte, sino ai punti di derivazioni particolari degli utenti singoli;*
- g) *gli impianti di ascensori coi rispettivi vani corsa e locali macchine;*
- h) *i vani recipienti di raccolta spazzature con le canne di convogliamento sino agli sportelli di immissione particolare degli utenti, il tutto distintamente per cadauna colonne di unità servita;*
- i) *il cortile dell'edificio con l'annesso giardinetto condominiale al lato est, nonché la fascia ad aiuole lungo il fronte delle vie pubbliche;*
- l) *tutti quei manufatti in genere che servono all'uso e al godimento comuni.*

*Le parti comuni sono indivisibili e la quota di comproprietà spettante a ciascun condomino su di esse è inalienabile disgiuntamente dall'unità immobiliare a cui serve l'edificio non è dotato di portineria, né di*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il trasferimento avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare tramite visure ipotecarie, visure catastali, informazioni assunte presso gli uffici comunali, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto del bene dei debitori non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il Comune di Rivarolo Can.se fa parte della città metropolitana di Torino, ha una popolazione di 12.416 abitanti circa, ed è situato a 34 km a nord del capoluogo piemontese. Confina con Bosconero, Castellamonte, Ciconio, Favria, Feletto, Lombardore, Lusigliè, Oglianico, Ozegna, Rivarossa e Salassa. L'ubicazione dell'immobile è posta in vicinanze del centro.

### **Caratteristiche costruttive e finiture generali dell'intero edificio**

**Esposizione e prospicienza:** l'edificio è libero su quattro lati, l'alloggio in oggetto è esposto principalmente verso sud

**Copertura:** tetto in cemento armato con falde "a padiglione", con copertura in tegole cementizie, gronde e pluviali in rame, questi ultimi in parte incassati nella muratura

**Strutture in elevazione:** pilastri in cemento armato

**Involucro esterno:** pareti multistrato intonacate, con apposizione di cappotto isolante e idoneo intonaco plastico per cappotto

**Orizzontamenti:** solai piani in latero-cemento e solaio inclinato in c.a. (tetto); sull'ultimo solaio piano di separazione dal sottotetto è stato posato pannello isolante per la coibentazione

**Finiture esterne:** facciate con intonaco plastico di colore giallo, con rivestimento in pietra al piano seminterrato ed in alcune porzioni della facciata

**Parapetti:** in parte in muratura e in parte con ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in colore scuro, tra di loro alternate

**Vano scala:** l'atrio presenta pavimentazione e gradini in marmo di colore bianco e grigio con pareti in parte rivestite in legno; il vano scala è a due rampe con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo chiaro "Botticino", parapetto con parti metalliche e vetro e mancorrente in legno, pareti tinteggiate, serramenti esterni verso nord di tipo metallico con vetri zigrinati

**Ascensore:** presente.

### **Appartamento posto al piano primo**

**Finiture civili:** di tipo civile

**Serramenti esterni:** finestre e porte in legno a singolo o più battenti, con doppi vetri, dotate di avvolgibili

**Portoncino di accesso:** portoncino in legno con spioncino

**Porte interne:** sono quelle originarie di vecchia fattura, in legno tamburato e vetri

**Pareti:** intonacate al civile e tinteggiate

**Soffitti:** intonacati al civile e tinteggiati

**Pavimentazioni interne:** sono quelle originarie e si presentano di varia tipologia e dimensione quali in marmo, graniglia di marmo, ceramica, palchetto di legno (parquet);

**Servizio igienico:** pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica; dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca di tipo corrente e datati (lavandino, vasca da bagno, bidet e tazza w.c.)

**Balconi:** pavimentazione in piastrelle e parapetti in parte in muratura e in parte metallici

**Impianto elettrico:** impianto elettrico di tipo civile sottotraccia

**Impianto termico:** l'impianto di riscaldamento é di tipo centralizzato, alimentato a metano, con C.T. collocata nel piano seminterrato; nell'alloggio sono presenti radiatori

**Impianto idrico:** l'impianto idrico è comune, ma ogni alloggio è dotato di singolo contatore

**Atri impianti tecnologici:** è inoltre presente l'impianto idro-sanitario, fotovoltaico e ascensore

**Allacciamenti:** idrico all'acquedotto comunale, fognario al collettore comunale.

Non è stato possibile verificare e quindi garantire il regolare funzionamento degli impianti, nè la loro rispondenza alle normative.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio con cantina risultano occupati dalla sig.ra **\*\*omissis\*\***, la quale ha dichiarato di risiedere nell'immobile da parecchi anni in forza di un contratto di locazione, che non è stata in grado di produrre e che non risulta registrato. Dichiara inoltre di corrispondere un canone mensile pari a €uro 300,00.

A seguito di sopralluogo effettuato congiuntamente al custode giudiziario dott.sa Maurizia Mussatti, e dal momento che due dei beni oggetto di pignoramento risultano occupati, la scrivente ha provveduto a determinare i valori locativi/indennità di occupazione degli stessi.

### **DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO E/O INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Per la determinazione del valore locativo del bene si è proceduto tramite procedimento diretto con stima sintetica comparativa, prendendo a riferimento valori di mercato desunti dal raffronto con beni simili recentemente locati, dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche del settore immobiliare, dalle indagini condotte presso Agenzie Immobiliari operanti in zona oltre a ricerche tramite siti internet. A seguito delle indagini eseguite circa i valori praticati nella zona sono stati rilevati dati comparabili, i quali risultano anche supportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti al primo semestre 2024 (ultimi dati disponibili) che per abitazioni di tipo civile e con stato di conservazione normale, riporta un valore di locazione mensile minimo di 4,30 €/mq e massimo di 6,40 €/mq, oltre che dal Borsino immobiliare che riporta valore di locazione minimo di 4,89 €/mq e massimo di 6,15 €/mq.

I valori sopra riportati sono puramente indicativi e non possono essere assunti senza i necessari adattamenti all'immobile in oggetto, in quanto il valore di mercato locativo di un immobile è strettamente legato alle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dalle verifiche è emerso che nel comune di Rivarolo vi è abbastanza richiesta di locazioni, ma anche una considerevole offerta.

Considerando che nel caso in esame si tratta di un alloggio con cantina compresi in edificio avente costruzione risalente ad epoca non recente (inizio anni 60), Condominio Michelangelo composto da varie unità immobiliari abitative, il quale è stato oggetto in epoca recente, anni 2021- 2023, di vari interventi edilizi (posa cappotto termico, rifacimento totale della copertura, sostituzione del generatore di calore, impianto fotovoltaico), ma che all'interno presenta finiture ordinarie non essendo stato ammodernato, mantenendo invariati le finiture, i sanitari, le porte ed anche i serramenti esterni originari, che necessiterebbe pertanto di alcune opere di manutenzione, si ritiene equo assumere un valore locativo unitario pari a 5,50 €/mq mensili.

La scrivente ha effettuato il calcolo della superficie commerciale in oggetto ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23.03.1998, come calcolata dall'ufficio - Agenzia delle Entrate - proprio sulla base di tale normativa, ottenendo una superficie di 64,00 mq circa.

### CALCOLO VALORE LOCATIVO E/O INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

RIVAROLO via Recrosio sub. 16

A detta dell'occupante il contratto prevedeva un canone mensile pari a € 350,00 in seguito ridotto a € 300,00.

Il canone di locazione mensile al prezzo corrente di mercato viene stimato come segue:

Alloggio con cantina - mq 64,00 x €/mq al mese 5,50 = 352,00 €

Totale valore locativo/indennità di occupazione del bene arrotondato a 350,00 €.

Per precisazione, nel caso risultasse di interesse, si specifica che il canone di locazione che era stato pattuito pari a 300,00 €/mensili, come dichiarato a voce dall'occupante, se il contratto fosse stato opponibile alla procedura, non sarebbe risultato essere vile poiché tale importo non è inferiore di 1/3

rispetto al valore locativo di mercato (350,00 €)  
€ 350,00 x 1/3 = 116,66 € arrotondato a 117,00 €  
€ 350,00 - 117,00 = 233,00 €.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta i beni e i titoli in base ai quali gli stessi sono giunti in proprietà all'attuale esecutato.

Il bene è pervenuto in proprietà all'esecutato a mezzo dei titoli sotto indicati.

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: - Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cuorgnè il 15/11/2012 al n. 10271/9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 22/01/2013 ai nn. 2545/1930, a favore di **\*\*omissis\*\*** per 1/2 di piena proprietà, contro **\*\*omissis\*\***, deceduta il 28/05/2012, per 1/2 di piena proprietà.

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità n. 10570 del 18/04/2017 (Atto notarile pubblico a rogito Dott. Presbitero Ugo del 21/03/2017 rep. 54632/25621 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2).

2) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: - Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Rivarolo Canavese il 09/03/2007 al n. 99/598 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 12/04/2007 ai nn. 19564/11662 e successiva rettifica del 08/06/2007 n. 31/600 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 15/02/2008 ai nn. 8357/5597, a favore del figlio **\*\*omissis\*\*** per 1/2 di piena proprietà, contro **\*\*omissis\*\***, deceduto il 21/02/2006, per 1/2 di piena proprietà. Non è stata reperita documentazione attestante rinuncia all'eredità del coniuge.

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità n. 7371 del 13/03/2009 (Atto notarile pubblico a rogito Dott. Gili Gustavo del 19/02/2009 rep. 7328/3142 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2).

3) Atto anteriore al ventennio: Atto di compravendita a rogito Notaio Ezio Liore di Settimo Tavagnasco del 27/08/1970 rep. 2950 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 il 15/09/1970 ai nn. 41221/31206 con il quale i sigg. **\*\*omissis\*\*** e **\*\*omissis\*\*** vendevano il bene in oggetto ai coniugi **\*\*omissis\*\*** e **\*\*omissis\*\***, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Torino 2 il 24/12/2020  
Reg. gen. 46516 - Reg. part. 8009  
Quota: 1/1 Proprietà  
Importo: **\*\*omissis\*\***  
A favore di **\*\*omissis\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Spese: **\*\*omissis\*\***

Interessi: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 20/11/2020

N° repertorio: 1646

Note: L'ipoteca grava sui beni individuati al C.F. del comune di Rivarolo Canavese F. 13 n. 258 sub. 18 e F. 18 n. 735 sub. 14.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 11/07/2024

Reg. gen. 29946 - Reg. part. 22684

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su Rivarolo Canavese F. 18 n. 735 sub. 14.

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 07/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.

L'ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Iscritto a Torino2 il 12/11/2019 nn.45785/8339 a favore di **\*\*OMISSIS\*\***, contro **\*\*omissis\*\*** ed il Verbale di pignoramento trascritto a Torino 2 il 03/11/2023 ai nn. 44904/34032 a favore di **\*\*OMISSIS\*\***, contro **\*\*omissis\*\*** erroneamente colpiscono il bene in Rivarolo Canavese F. 13 n. 735 sub. 14 (inesistente).

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in oggetto si trova in area definita dal P.R.G.C. come "RR-RR11f- Aree Residenziali Consolidate e di riordino" di cui all'articolo 88 delle N.D.A..

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Rivarolo Canavese sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) **Licenza Edilizia n° 707 del 31/08/1963** rilasciata a **\*\*omissis\*\***, **\*\*omissis\*\***e **\*\*omissis\*\*** per

"Progetto di fabbricato di civile abitazione a 5 p.f.t. con annesse autorimesse private" con abitabilità n° 32 rilasciata il 03/02/1965

2) **Comunicazione Inizio Attività (CIA) n° 429/1999** presentata dal Condominio Michelangelo via Recrosio n° 14-16 per "Opere di rifacimento impianto elettrico e citofonico dei reparti comuni."

3) **Dichiarazione Inizio Attività (DIA) n° 222/2005** presentata dal Condominio Michelangelo via Recrosio n° 14-16 per "Opere di impermeabilizzazione di terrazzi e balconi."

4) **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata pratica n° 258/2017** presentata dal Condominio Michelangelo via Recrosio n° 14-16 nella persona dell'Amministratore pro-tempore **\*\*omissis\*\*** per "Opere di manutenzione della tinteggiatura esistente facciata nord e facciata ovest."

5) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (SCIA in sanatoria) pratica n° 436/2021** presentata dal Condominio Michelangelo via Recrosio n° 14-16 nella persona dell'Amministratore pro-tempore **\*\*omissis\*\*** per "Sanatoria Opere difforme dal progetto autorizzato originario."

6) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) pratica n° 442/2021** presentata dal Condominio Michelangelo via Recrosio n° 14-16 nella persona dell'Amministratore pro-tempore **\*\*omissis\*\*** per "Interventi di riqualificazione energetica su edificio condominiale - Posa cappotto termico sulle facciate, coibentazione del sottotetto, dei cornicioni, dei balconi e manutenzione/restauri ringhiere esistenti, rifacimento totale della copertura e sostituzione del generatore di calore."

7) **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n° 34/2020 (CILAS Superbonus) pratica n° 13/2022** presentata dal Condominio Michelangelo via Recrosio n° 14-16 nella persona dell'Amministratore pro-tempore **\*\*omissis\*\*** per "Interventi di riqualificazione energetica su edificio condominiale - Realizzazione di cappotto termico sulle facciate e isolamento dell'estradosso del solaio del sottotetto, rifacimento totale della copertura e sostituzione del generatore di calore."

8) **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n° 34/2020 (CILAS Superbonus) pratica n° 10/2023** presentata dal Condominio Michelangelo via Recrosio n° 14-16 nella persona dell'Amministratore pro-tempore **\*\*omissis\*\*** per "Interventi di riqualificazione energetica su edificio condominiale - Realizzazione di cappotto termico in EPS grafitato e isolamento dell'estradosso del solaio del sottotetto, rifacimento totale della copertura e sostituzione del generatore di calore."

\*\*\*\*\*

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente nei beni in oggetto, sono emerse alcune difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti.

Per quanto riguarda l'alloggio si evidenzia che vi sono in via generale, alcune lievi discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, negli spessori delle murature, nelle aperture, balconi, ecc..., ed in particolare nell'altezza interna (3,00 in progetto- 2,94 circa reale).

Le opere parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 34-ter o 36-bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022.

Si porta poi all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci oltre a queste, ulteriori difformità, anche strutturali ed anche riguardanti l'intero condominio, nel quale ovviamente ci si è limitati alla rilevazione/verifica delle misurazioni della sola U.I. interessata, pur evidenziando che, come si desume anche dall'elenco delle pratiche edilizie sopra indicato al punto 5), è stata presentata una sanatoria per le parti comuni.

Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile e non solo della U.I. in trattazione, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, ecc... del caso, e sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico preposto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito

dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza, si ipotizza una riduzione pari al 5% circa del valore dei beni stimati.

Dal momento poi che la situazione raffigurata sulla planimetria catastale non risulta perfettamente coincidente con quella reale, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 500. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni e gli importi sopra riportati sono stati scomputati dal valore di stima.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Bene in classe D - Codice identificativo 2024-107020-0196 valido fino al 30/12/2034 tecnico redattore Arch. Giulia CASALE.

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

Si ribadisce che sono presenti vincoli ed oneri condominiali desumibili dal Regolamento di Condominio, depositato con atto ricevuto dal Notaio Vittorio MASSE' di Cuornè in data 04/5/1965 registrato a Cuornè il 21/05/1965 al n. 276, cui si demanda per eventuali approfondimenti; l'eventuale acquirente è tenuto al rispetto di tutto quanto in esso contenuto.

Si riporta uno stralcio di quanto indicato nella documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore del Condominio sig. **\*\*omissis\*\***. ... premettendo che l'alloggio è locato e il riscaldamento viene pagato ad una ditta che gestisce l'impianto e le forniture gas. Il riscaldamento è la voce più variabile dipendendo dal consumo per il 70% e quota fissa 30%.

Le spese ordinarie sia di proprietà che di utenza medie indicative, escluso il riscaldamento ammontano, a 550,00€ annue.

Il riscaldamento medio attuale è pari a 500,00€ circa.

Non sono previste e deliberate spese straordinarie.

L'attuale debito complessivo ammonta a 457,59€ ovvero stagione 2024-2025 oltre il costo del riscaldamento prevedibile come sopraindicato".

Le spese di riscaldamento vengono pagate direttamente a CLEVERSE SPA che gestisce l'impianto di riscaldamento e la fornitura del calore, la quale ha risposto tramite mail alla richiesta di informazioni rivolta loro, come segue: *"...la scrivente può fornire informazioni per quanto concerne "eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia". In particolare, la posizione **\*\*omissis\*\*** risulta saldata fino alla stagione 2023/2024. Tuttavia, è stata emessa la prima rata in acconto per la stagione 2024/2025 per un totale di euro 258,36 a scadere. Nel corso dell'anno sarà emessa una seconda rata in acconto e, infine, la bolletta di conguaglio con il consuntivo"*.

Ci si potrà rivolgere all'Amministratore e alla ditta sopra indicate per aggiornamenti e delucidazioni, anche comunque in considerazione del fatto che gli importi potrebbero variare in base al momento di aggiudicazione dei beni. Per tale motivazione non vengono specificatamente decurtati dal valore di stima, ma nel prezzo attribuito si è tenuto in debita considerazione anche questo aspetto.

#### **LOTTO 3**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 5
- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6
- **Bene N° 8** - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 9
- **Bene N° 10** - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 10
- **Bene N° 11** - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 3
- **Bene N° 12** - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 8
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

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

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

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

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

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

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 5**

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

**BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

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

**BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

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

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) -CASCINE VIACURBA N. 21 -F. 51 N. 56 SUB. 9**

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

**BENE N° 10 -TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) -CASCINE VIACURBA N. 21-F. 51 N. 56 SUB. 10**

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

**BENE N° 11 - ENTE COMUNE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 3**

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

**BENE N° 12 - ENTE COMUNE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 8**

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

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56**

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

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

- **\*\*omissis\*\***  
**\*\*omissis\*\***

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

- **\*\*omissis\*\***

Bene pervenuto al debitore per donazione.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

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

- **\*\*omissis\*\***  
**\*\*omissis\*\***

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

- **\*\*omissis\*\***

Bene personale pervenuto al debitore dalla successione della propria madre.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

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

- \*\*omissis\*\*  
\*\*omissis\*\*

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

- \*\*omissis\*\*

Bene personale pervenuto al debitore dalla successione della propria madre.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 5**

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

- \*\*omissis\*\*  
\*\*omissis\*\*

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

- \*\*omissis\*\*

Bene personale pervenuto al debitore dalla successione della propria madre.

**BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

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

- \*\*omissis\*\*  
\*\*omissis\*\*

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

- \*\*omissis\*\*

Bene personale pervenuto al debitore dalla successione della propria madre.

**BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

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

- \*\*omissis\*\*  
\*\*omissis\*\*

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

- \*\*omissis\*\*

Bene personale pervenuto al debitore dalla successione della propria madre.

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 9**

---

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

- \*\*omissis\*\*
- \*\*omissis\*\*

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

- \*\*omissis\*\*

Bene pervenuto al debitore per donazione.

**BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 10**

---

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

- \*\*omissis\*\*
- \*\*omissis\*\*

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

- \*\*omissis\*\*

Bene pervenuto al debitore per donazione.

**BENE N° 11 - ENTE COMUNE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 3**

---

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

- \*\*omissis\*\*
- \*\*omissis\*\*

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

- \*\*omissis\*\*

Bene personale pervenuto al debitore in parte dalla successione della propria madre e in parte per donazione.

**BENE N° 12 - ENTE COMUNE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 8**

---

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

- \*\*omissis\*\*
- \*\*omissis\*\*

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

- \*\*omissis\*\*

Bene personale pervenuto al debitore dalla successione della propria madre.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56**

L'Ente Urbano non ha intestatari catastali e non è volturabile.

#### CONFINI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

L' U.I. in trattazione confina con la corte comune n. 56 sub.3, con l'abitazione n. 56 sub. 2, con la corte retrostante n. 56 sub. 8 e con la via, tutte del F. 51.

L'intero complesso immobiliare confina con la via a due lati, i mappali nn. 139-138-116 del F. 51.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

L'U.I. in trattazione confina con la corte comune n. 56 sub. 3, le U.I. n. 56 subb. 4 e 7, la corte retrostante n. 56 sub.8, l'abitazione n., 56 sub. 1, tutte del F. 51.

L'intero complesso immobiliare confina con la via a due lati, i mappali nn. 139-138-116 del F. 51.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

L'U.I. in trattazione confina con la corte comune n. 56 sub. 3, le U.I. n. 56 subb. 5 e 7, l'abitazione n. 56 sub. 2, tutte del F. 51.

L'intero complesso immobiliare confina con la via a due lati, i mappali nn. 139-138-116 del F. 51.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) -CASCINE VIACURBA N. 21 -F. 51 N. 56 SUB. 5**

L'U.I. in trattazione confina con la corte comune n. 56 sub. 3, le U.I. n. 56 subb. 9 -7- 4 e con proprietà di terzi, tutte del F. 51.

L'intero complesso immobiliare confina con la via a due lati, i mappali nn. 139-138-116 del F. 51.

**BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

L'U.I. in trattazione confina con: la via, proprietà di terzi, le U.I. n. 56 subb. 9-5 , la corte e l'androne comune n. 56 sub. 3, tutti del F. 51.

L'intero complesso immobiliare confina con la via a due lati, i mappali nn. 139-138-116 del F. 51.

**BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

L'U.I. in trattazione confina con: le U.I. n. 56 subb. 4-5 , proprietà di terzi, la corte n. 56 sub. 8, l'abitazione n. 56 sub.2, tutti del F. 51.

L'intero complesso immobiliare confina con la via a due lati, i mappali nn. 139-138-116 del F. 51.

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) -CASCINE VIACURBA N. 21 -F. 51 N. 56 SUB. 9**

La porzione ad ovest dell' U.I. in trattazione confina con: le U.I. n. 56 subb. 5-6, proprietà di terzi, le U.I. n. 56 sub. 5, la corte n. 56 sub. 3, tutte del F. 51.

La porzione ad est dell' U.I. in trattazione confina con: la U.I. n. 56 sub.10, la corte n. 56 sub. 3 a due lati, la via, tutte del F. 51.

L'intero complesso immobiliare confina con la via a due lati, i mappali nn. 139-138-116 del F. 51.

**BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO)-CASCINE VIACURBA N. 21-F. 51 N. 56 SUB. 10**

L'U.I. in trattazione confina con: la via, l'androne e la corte comune n. 56 sub. 3, la U.I. n. 56 sub. 9 (parte), tutte del F. 51.

L'intero complesso immobiliare confina con la via a due lati, i mappali nn. 139-138-116 del F. 51.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,60 m	T
Cantina	18,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	3,00 m	T
Abitazione	51,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,50 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Sottotetto non abitabile	35,00 mq	41,00 mq	0,25	10,25 mq	2,20 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato in loco.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,80 m	T
Cantina	5,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,08 m	T
Abitazione	64,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,50 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
Sottotetto	30,00 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq	2,25 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>200,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>200,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato in loco.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	25,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato in loco.

#### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	40,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,60 m	T
Deposito	4,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,60 m	T
Sottotetto	60,00 mq	68,00 mq	0,25	17,00 mq	3,75 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato in loco.

**BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	72,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	6,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato in loco.

**BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	71,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	3,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato in loco.

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 9**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	58,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,65 m	T
Deposito	16,00 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	2,70 m	T
Sottotetto	59,00 mq	63,00 mq	0,25	15,75 mq	4,50 m	1

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>95,25 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>95,25 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato in loco.

#### **BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO)-CASCINE VIACURBA N. 21-F. 51 N. 56 SUB. 10**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	32,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	6,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato in loco.

#### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	989,00 mq	989,00 mq	1	989,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>989,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>989,00 mq</b>		

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

Immobili siti nel Comune di AGLIE' - Catasto dei Fabbricati - Foglio 51 mappale n. 56 Sub. 1-9-10

I beni in oggetto sono stati tutti censiti con pratica catastale di COSTITUZIONE (n. 2778.1/2003) del 06/05/2003 Pratica n. 458097 in atti dal 06/05/2003, SUBALTERNI EX RURALI ; seguiva in data 09/11/2015, la consueta variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie e da ultimo una VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 10/05/2018 o 11/05/2018, che variava l'indirizzo da

VIA CASCINA CURBA n. 21 a CASCINE VIACURBA n. 21.

I beni sono ora censiti al C.F. del comune di Agliè come:

- Foglio 51 n. 56 subalterno 1, A/3, classe 1, 5 vani, superficie Totale 131 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 130 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 219,49, CASCINE VIACURBA n. 21, Piano T-1-2;
- Foglio 51 n. 56 subalterno 9, C/2, classe U, 97 m<sup>2</sup>, superficie Totale 107 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 140,27, CASCINE VIACURBA n. 21 Piano T-1
- Foglio 51 n. 56 subalterno 10, C/7, classe U, 34 m<sup>2</sup>, superficie Totale 39 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 40,39, CASCINE VIACURBA n. 21 Piano T.

All'attualità risultano correttamente in ditta a "1) \*\*omissis\*\* -Proprietà 1/1".

Gli intestatari catastali che si sono succeduti nel tempo sono:

- Situazione degli intestati dal 06/05/2003

1) \*\*omissis\*\* - Proprietà 1/1.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

Immobili siti nel Comune di AGLIÈ - Catasto dei Fabbricati - Foglio 51 mappale n. 56 Sub. 2-4-5-6-7

I beni in oggetto sono stati tutti censiti con pratica catastale di COSTITUZIONE (n. 2777.1/2003) del 06/05/2003 - Pratica n. 458056 in atti dal 06/05/2003; seguiva in data 09/11/2015 la consueta variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie e da ultimo interveniva una VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 10/05/2018, che variava l'indirizzo da VIA CASCINA CURBA n. 21 a CASCINE VIACURBA n. 21.

I beni a seguito di tutto ciò sono ora censiti al C.F. del comune di Agliè come:

- Foglio 51 n. 56 subalterno 2, A/3, classe 1, 5,5 vani, Superficie Totale 189 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 187 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 241,44, CASCINE VIACURBA n. 21 Piano T-1 - 2;
- Foglio 51 n. 56 subalterno 4, C/6, classe 2, 26 m<sup>2</sup>, superficie Totale 31 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 94,00, CASCINE VIACURBA n. 21 Piano T;
- Foglio 51 n. 56 subalterno 5, C/2, classe U, 70 m<sup>2</sup>, superficie Totale 76 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 101,23, CASCINE VIACURBA n. 21 Piano T-1;
- Foglio 51 n. 56 subalterno 6, C/7, classe U, 72 m<sup>2</sup>, superficie Totale 85 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 85,53, CASCINE VIACURBA n. 21 Piano T
- Foglio 51 n. 56 subalterno 7, C/7, classe U, 71 m<sup>2</sup>, superficie Totale 78 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 84,34, CASCINE VIACURBA n. 21 Piano T.

All'attualità risultano correttamente in ditta a "1) \*\*omissis\*\* -Proprietà 1/1".

Gli intestatari catastali che si sono succeduti nel tempo sono:

- Situazione degli intestati al 06/05/2003 fino al 28/05/2012

1) \*\*omissis\*\* - Proprietà 1/1

- dal 28/05/2012

1) \*\*omissis\*\* - Proprietà 1/1.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 4.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 5**

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 4.

**BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

Si domanda a quanto indicato per il Bene n. 4.

**BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

Si domanda a quanto indicato per il Bene n. 4.

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO)- CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 9**

Si domanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO)-CASCINE VIACURBA N. 21-F. 51 N. 56 SUB. 10**

Si domanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	1		A3	1	5 vani	131 mq	219,49 €	T-1-2	

**Corrispondenza catastale**

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Agliè come: "F. 51 n. 56 sub. 1, categoria A/3, classe 1, 5 vani, superficie totale 131 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 130 m<sup>2</sup>, rendita euro 219,49, Cascine Viacurba n° 21 piano T- 1- 2", correttamente in ditta a:"\*\*omissis\*\* - Proprietà 1/1".

La planimetria catastale riporta alcune discordanze e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, successivamente alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, come meglio illustrato nel prosieguo.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	2		A3	1	5,5 vani	189 mq	241,44 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Agliè come: "F. 51 n. 56 sub.2, categoria A/3, classe 1, 5,5 vani, superficie totale 189 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 187 m<sup>2</sup>, rendita euro 241,44, Cascine Viacurba n° 21 piano T- 1- 2", correttamente in ditta a:"\*\*omissis\*\* - Proprietà 1/1".

La planimetria catastale riporta alcune discordanze e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, successivamente alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, come meglio illustrato nel prosieguo.

### BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	4		C6	2	26	31 mq	94 €	T	

### Corrispondenza catastale

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Agliè come: "F. 51 n. 56 sub.4, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 m<sup>2</sup>, superficie catastale 31 m<sup>2</sup>, rendita euro 94,00, Cascine Viacurba n° 21 piano T", correttamente in ditta a:"\*\*omissis\*\* - \*\*omissis\*\* Proprietà 1/1".

La planimetria catastale riporta varie discordanze, anche nella destinazione d'uso, e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, successivamente alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, come meglio illustrato nel prosieguo.

### BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) -CASCINE VIACURBA N. 21 -F. 51 N. 56 SUB. 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	5		C2	U	70	76 mq	101,23 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Agliè come: "F. 51 n. 56 sub.5, categoria C/2, classe U, consistenza 70 m<sup>2</sup>, superficie catastale 76 m<sup>2</sup>, rendita euro 101,23, Cascine Viacurba n° 21 piano T-1", correttamente in ditta a:"\*\*omissis\*\* - \*\*omissis\*\* Proprietà 1/1".

La planimetria catastale riporta varie discordanze e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, successivamente alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, come meglio illustrato nel prosieguo.

**BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	6		C7	U	72	85 mq	85,53 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Agliè come: "F. 51 n. 56 sub.6, categoria C/7, classe U, consistenza 72 m<sup>2</sup>, superficie catastale 85 m<sup>2</sup>, rendita euro 85,53, Cascine Viacurba n° 21 piano T", correttamente in ditta a:"\*\*omissis\*\* - \*\*omissis\*\* Proprietà 1/1".

La planimetria catastale riporta alcune discordanze e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, successivamente alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, come meglio illustrato nel prosieguo.

**BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	7		C7	U	71	78 mq	84,34 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Agliè come: "F. 51 n. 56 sub.7, categoria C/7, classe U, consistenza 71 m<sup>2</sup>, superficie catastale 78 m<sup>2</sup>, rendita euro 84,34, Cascine Viacurba n° 21 piano T", correttamente in ditta a:"\*\*omissis\*\* - \*\*omissis\*\* Proprietà 1/1".

La planimetria catastale riporta alcune discordanze e pertanto dovrà essere apposta pratica di variazione catastale, successivamente alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, come meglio illustrato nel prosieguo.

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) -CASCINE VIACURBA N. 21 -F. 51 N. 56 SUB. 9**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	9		C2	U	97	107 mq	140,27 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Agliè come: "F. 51 n. 56 sub. 9, categoria C/2, classe U, consistenza 97m<sup>2</sup>, superficie catastale 107 m<sup>2</sup>, rendita euro 140,27, Cascine Viacurba n° 21 piano T- 1", correttamente in ditta a:"\*\*omissis\*\* - Proprietà 1/1".

La planimetria catastale riporta varie discordanze e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, successivamente alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, come meglio illustrato nel prosieguo.

**BENE N° 10 - TETTOIA UBIcata A AGLIÈ (TO)-CASCINE VIACURBA N. 21-F. 51 N. 56 SUB. 10**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	10		C7	U	34	39 mq	40,39 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Agliè come: "F. 51 n. 56 sub. 10, categoria C/7, classe U, consistenza 34 m<sup>2</sup>, superficie catastale 39 m<sup>2</sup>, rendita euro 40,39, Cascine Viacurba n° 21 piano T", correttamente in ditta a:"\*\*omissis\*\* - Proprietà 1/1".

La planimetria catastale riporta alcune discordanze e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, successivamente alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, come meglio illustrato nel prosieguo.

**BENE N° 13 - TERRENO UBIcato A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
51	56				ENTE URBANO		989 mq			

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

Il bene si presenta in mediocre stato di conservazione.

**BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2

---

Il bene si presenta in mediocre stato di conservazione.

**BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4

---

Il bene si presenta in buono stato di conservazione.

**BENE N° 6** - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 5

---

Il bene si presenta in buono stato di conservazione.

**BENE N° 7** - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6

---

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.

**BENE N° 8** - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7

---

Il bene si presenta in stato di conservazione mediocre.

**BENE N° 9** - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 9

---

La porzione di bene collocata a ovest si presenta in buono stato di conservazione, la porzione ad essa soprastante è in medio stato di conservazione, mentre il basso fabbricato ad est è in cattivo stato di conservazione, in particolare per quanto riguarda il solaio.

**BENE N° 10** - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 10

---

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1

---

Sono presenti parti comuni tra le diverse unità immobiliari che compongono il bene, tra cui quelle desumibili dall'elaborato planimetrico, quali il F. 51 n. 56 sub. 3 (b.c.n.c. - corte ed androne carraio) il F. 51 n. 56 sub. 8 (b.c.n.c. ai sub 2-4-5-6-7 - prato).

Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili degli immobili che per legge, regolamento, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.

**BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2

---

Si richiama quanto indicato per il Bene n. 3, specificando che il sub. 2 in trattazione è gravato da servitù di passaggio a favore del sub. 1 (sull'atrio, sul vano scale, su tratto di balcone al P1° e su

disimpegno del P. 2°.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

---

Si richiama quanto indicato per il Bene n. 3

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO)- CASCINE VIACURBA N. 21- F. 51 N. 56 SUB. 5**

---

Si richiama quanto indicato per il Bene n. 3

**BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

---

Si richiama quanto indicato per il Bene n. 3

**BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

---

Si richiama quanto indicato per il Bene n. 3

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) -CASCINE VIACURBA N. 21- F. 51 N. 56 SUB. 9**

---

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO)-CASCINE VIACURBA N. 21-F. 51 N. 56 SUB. 10**

---

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

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

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

---

Il sub. 1 ha il diritto di passaggio sull'atrio, sul vano scale, su tratto di balcone al P1° e su disimpegno del P. 2° (sottotetto). Si precisa che poiché l'intero complesso verrà venduto come unico corpo, dette servitù potrebbero essere estinte.

Il trasferimento avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in oggetto attualmente si trovano. Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare tramite visure ipotecarie, visure catastali, informazioni assunte presso gli uffici comunali, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto del bene del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

---

Si richiama quanto indicato per il Bene n. 3

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

Si richiama quanto indicato per il Bene n. 3

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21- F. 51 N. 56 SUB. 5**

Si richiama quanto indicato per il Bene n. 3

**BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 -F. 51 N. 56 SUB. 6**

Si richiama quanto indicato per il Bene n. 3

**BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

Si richiama quanto indicato per il Bene n. 3

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21- F. 51 N. 56 SUB. 9**

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO)-CASCINE VIACURBA N. 21-F. 51 N. 56 SUB. 10**

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB.1**

Il Comune di Agliè fa parte della città metropolitana di Torino, ha una popolazione di 2.600 abitanti circa, ed è situato alla distanza di circa 57 km dal capoluogo piemontese. Confina con i comuni di Bairo, Cuceglio, Ozegna, San Giorgio Canavese, San Martino Canavese, Torre Canavese, Vialfrè.

Il complesso immobiliare è posto in area agricola.

**Alloggio sub. 1**

**Caratteristiche costruttive e finiture generali dell'intero edificio principale ad uso residenziale**

**Esposizione:** l'edificio è libero su tre lati, con facciata principale rivolta verso sud

**Copertura:** tetto con falde "a padiglione", copertura in tegole cementizie, gronde e pluviali in rame

**Strutture in elevazione:** muratura portante

**Involucro esterno e finiture:** pareti in mattoni intonacati e tinteggiati (tinta in parte ammalorata) e con zoccolo in pietra e/o in cemento con disegno tipo pietra

**Orizzontamenti:** volte a padiglione, solai piani in latero-cemento

**Balcone/Parapetti:** solaio pieno in c.a. con modiglioni, ringhiera metallica a ritti semplici

**Vano scala:** l'atrio presenta portoncino metallico con vetri e sopraluce, pavimentazione in piastrelle di colore chiaro; il vano scala è a due rampe con gradini in muratura, pedate in pietra, parapetto metallico

**Serramenti:** i serramenti sono di diverse tipologie ed epoche, alcuni in legno, altri metallici, sul fronte sud dotati di ante in legno, a nord di grate metalliche, ad est persiane o grate

**Davanzali:** in marmo o non presenti

**Appartamento posto al piano terreno, primo e secondo**

**Finiture:** di tipo civile

**Portoncino di accesso all'abitazione:** portoncino metallico con vetri

**Porte interne:** in legno tamburato a pannello chiuso o con vetri

**Pareti:** intonacate al civile e tinteggiate Soffitti/volte: volte intonacate al civile e tinteggiate ad eccezione della cantina con volta in mattoni a vista

**Pavimentazioni interne:** si presentano di varia forma, dimensione e tipologia, quali ceramica, gres;

**Servizio igienico al P1°:** pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica; dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca di tipo corrente e datati (lavabo, piccola vasca da bagno, bidet e tazza w.c.)

**Impianto elettrico:** impianto elettrico di tipo civile, principalmente sottotraccia

**Impianto termico:** l'impianto di riscaldamento é comune tra le due U.I. abitative, alimentato a metano, con caldaia collocata nella C.T. al piano terreno del sub. 2; nell'alloggio sono presenti radiatori in alluminio

**Impianto idrico:** l'impianto idrico unico tra i due alloggi

**Atri impianti tecnologici:** è inoltre presente l'impianto idro-sanitario

Non è stato possibile verificare e quindi garantire il regolare funzionamento degli impianti, neppure con riguardo alle normative vigenti.

Non è stato possibile prendere visione del sottotetto.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

---

#### **Alloggio sub. 2**

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e finiture generali dell'intero edificio principale ad uso residenziale, si demanda al bene precedente.

#### **Appartamento posto al piano terreno, primo e secondo**

**Finiture:** di tipo civile

**Portoncino di accesso all'abitazione:** accesso dall'atrio del vano scala che ha portoncino metallico con vetri

**Porte interne:** di varia tipologia, in legno tamburato a pannello chiuso o con vetri , metalliche con vetri

**Pareti:** intonacate al civile e tinteggiate, molte delle quali ammalorate da infiltrazioni di umidità

**Soffitti/volte:** di varia tipologia, volte intonacate al civile e tinteggiate ad eccezione del ripostiglio al P.T. con volta in mattoni a vista, solaio piano in putrelle e tavelloni nel ripostiglio del P1°

**Pavimentazioni interne:** si presentano di varia forma, dimensione e tipologia, quali ceramica, gres

**Servizi igienici:** al P.T. pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica; dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca di tipo corrente e datati (lavabo, doccia, bidet e tazza w.c.); al P.1° pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica; dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca di tipo corrente e datati (lavabo, doccia, bidet e tazza w.c.);

**Impianto elettrico:** impianto elettrico di tipo civile, principalmente sottotraccia

**Impianto termico:** l'impianto di riscaldamento é comune tra le due U.I. abitative, alimentato a metano, con caldaia collocata nella C.T. al piano terreno; nell'alloggio sono presenti radiatori in alluminio

**Impianto idrico:** l'impianto idrico unico tra i due alloggi

**Altri impianti tecnologici:** è inoltre presente l'impianto idro-sanitario

Non è stato possibile verificare e quindi garantire il regolare funzionamento degli impianti, neppure con riguardo alle normative vigenti.

Non è stato possibile prendere visione del sottotetto.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

---

#### **Autorimessa sub. 4**

Il bene è stato oggetto di interventi edilizi che parrebbero abbastanza recenti (si presume collegati alla pratica edilizia del 2011).

**Portone di accesso:** metallico con vetri, di vecchia fattura

**Porte interne:** metallica di vecchia tipologia, con chiusura a chiavistello

**Pareti:** intonacate al civile e con rivestimento in piastrelle simil-pietra

**Soffitto a volta:** volta a botte in mattoni a vista

**Pavimentazioni interne:** pavimentazione in grés simil-pietra

**Impianto elettrico:** impianto elettrico di tipo civile sottotraccia.

Non è stato possibile verificare e quindi garantire il regolare funzionamento degli impianti, neppure con riguardo alle normative vigenti.

## **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 5**

### **Deposito sub. 5**

La porzione di fabbricato in trattazione è di vecchia edificazione, disposta su due piani di cui quello al P.T. chiuso da muratura, mentre quella al P.1° è una travata a nudo tetto con mattoni a vista, tetto a due falde, con struttura lignea e copertura in tegole laterizie.

Il bene nelle porzioni al P.T. è stato oggetto di interventi edilizi che parrebbero abbastanza recenti (si presume collegati alla pratica edilizia del 2011).

**Esposizione:** L'U.I. è chiusa su tre lati da altri immobili, con ingresso sulla corte lato sud

**Strutture in elevazione:** muratura portante

**Involucro esterno e finiture:** pareti in mattoni intonacati

**Orizzontamenti:** volta a padiglione

**Serramenti:** i serramenti sono in legno a pannello pieno o con vetri, privi di chiusure ad ante o grate

**Portoni di accesso:** in legno

**Pareti:** intonacate al civile e con rivestimento in piastrelle simil-pietra

**Soffitto a volta:** volta a botte in mattoni a vista

**Pavimentazioni interne:** pavimentazione in grés simil-pietra

**Impianto elettrico:** impianto elettrico di tipo civile sottotraccia.

Non è stato possibile verificare e quindi garantire il regolare funzionamento degli impianti, neppure con riguardo alle normative vigenti.

## **BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

### **Tettoia chiusa sub.6**

La porzione di fabbricato in trattazione è una travata a nudo tetto, di vecchia edificazione ed è elevata ad un solo piano fuori terra.

**Esposizione:** L'U.I. è rivolta con la facciata a sud verso la via

**Copertura:** tetto a due falde a struttura lignea con tetto a due falde a struttura lignea con mini capriate di tipo semplice e copertura in tegole laterizie.

**Strutture in elevazione:** muratura portante e pilastri in mattoni

**Involucro esterno e finiture:** pareti in mattoni intonacati all'esterno e al grezzo all'interno

**Pavimentazioni interne:** pavimentazione in battuto di cemento

## **BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

### **Tettoia chiusa sub.7**

La porzione di fabbricato in trattazione è una travata a nudo tetto, di vecchia edificazione ed è elevata ad un solo piano fuori terra.

**Esposizione:** L'U.I. è rivolta con l'unica facciata libera verso nord

**Copertura:** tetto ad una unica falda, con struttura in c.a. e copertura in tegole laterizie (coppi).

**Strutture in elevazione:** pilastri in c.a. e putrelle metalliche

**Involucro esterno e finiture:** pareti interne intonacate

**Serramenti:** tre ampie cancellate metalliche

**Pavimentazioni interne:** pavimentazione in battuto di cemento

**Impianti:** non presenti.

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO)- CASCINE VIACURBA N. 21 -F. 51 N. 56 SUB. 9**

La porzione di fabbricato in trattazione ad ovest è di vecchia edificazione e al P.T. è stato oggetto di interventi edilizi in epoca abbastanza recente (anni 2011).

**Esposizione:** L'U.I è rivolta con l'unica facciata libera verso est

**Copertura:** tetto a due falde, con struttura lignea poggiate in parte su trave in c.a. e copertura in tegole laterizie (coppi).

**Strutture in elevazione:** muratura portante e pilastri in mattoni

**Solai/volte:** solaio a voltine in mattoni e putrelle

**Involucro esterno e finiture:** pareti intonacate

**Finiture:** pareti intonacate e con rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro

**Serramenti:** porte in legno e finestre in legno e vetri, prive di ante o grate

**Pavimentazioni interne:** pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro

**Impianto elettrico:** presente

**Impianto idrico:** è stato predisposto.

**La porzione di fabbricato in trattazione ad est è un corpo a sé stante e viene di seguito descritta**

**Esposizione:** L'U.I è rivolta con l'unica facciata libera verso ovest

**Copertura:** tetto a unica falda, con struttura lignea poggiate al solaio piano che parrebbe essere stata aggiunta in un secondo momento e con manto in tegole in cemento

**Strutture in elevazione:** muratura portante in mattoni

**Solai/volte:** solaio piano misto in travetti in c.a. e tavelloni (in cattivo stato)

**Involucro esterno e finiture:** pareti in mattoni a vista

**Finiture:** pareti intonacate

**Serramenti:** portone in ferro e vetri e finestre a struttura metallica e vetri, prive di ante o grate

**Pavimentazioni interne:** pavimentazione in battuto di cemento

Il bene presente è privo di impianti.

**BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO)-CASCINE VIACURBA N. 21-F. 51 N. 56 SUB. 10**

La porzione di fabbricato in trattazione è parte di un edificio di vecchia edificazione.

**Esposizione:** L'U.I è rivolta con la facciata principale a ovest verso l'androne carraio

**Copertura:** tetto a due falde a struttura lignea con mini capriate di tipo semplice e copertura in tegole laterizie.

**Strutture in elevazione:** muratura portante e pilastri in mattoni

**Involucro esterno e finiture:** pareti e pilastri in mattoni a vista

**Serramenti:** portoni scorrevoli con struttura metallica e materiale plastico

**Pavimentazioni interne:** pavimentazione in battuto di cemento.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

L'esecutato in merito all'immobile ha riferito che il sig. **\*\*omissis\*\*** e la sig.ra **\*\*omissis\*\*** occupano l'immobile a titolo gratuito, in cambio del fatto che in tal modo la proprietà non rimane incustodita.

Essi occupano solo una porzione abitativa del sub. 1, esattamente quella posta al primo piano ed utilizzano la corte comune.

**DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO/INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Per la determinazione del valore locativo del bene si è proceduto tramite procedimento diretto con stima sintetica comparativa, prendendo a riferimento valori di mercato desunti dal raffronto con beni simili recentemente locati, dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche del settore immobiliare, dalle indagini condotte presso Agenzie Immobiliari operanti in zona oltre a ricerche tramite siti internet. A seguito delle indagini eseguite circa i valori praticati nella zona sono stati rilevati dati comparabili, i quali risultano anche supportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti al primo semestre 2024 (ultimi dati disponibili che possono assumersi a riferimento anche se riguardanti la zona semicentrale mentre il bene si trova in zona rurale per la quale non sono stati forniti dati recenti,) che per abitazioni di tipo economico e con stato di conservazione normale, riporta un valore di locazione mensile minimo di 2,50 €/mq e massimo di 3,70 €/mq, oltre che dal Borsino immobiliare che riporta valore di locazione medio per immobili in fascia media di 2,04 €/mq.

I valori sopra riportati sono puramente indicativi e non possono essere assunti senza i necessari adattamenti all'immobile in oggetto, in quanto il valore di mercato locativo di un immobile è strettamente legato alle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dalle verifiche è emerso che vi è scarsa richiesta di locazioni nel comune di Agliè, che si concretizza principalmente a fronte di importi locativi abbastanza modesti.

Considerando che nel caso in esame si tratta di una porzione di alloggio (porzione del sub. 1) compresa in edificio con tipologia di vecchia cascina, avente costruzione risalente ad epoca non recente, composto da varie unità immobiliari di diversa tipologia, che nello specifico il bene in trattazione necessiterebbe di opere di manutenzione, che presenta finiture ordinarie, si ritiene equo assumere un valore unitario pari a 2,50 €/mq mensile.

La scrivente ha effettuato il calcolo della superficie commerciale in oggetto ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23.03.1998, come calcolata dall'ufficio - Agenzia delle Entrate - proprio sulla base di tale normativa, ottenendo una superficie di 71,00 mq circa.

AGLIE' Cascine Viacurba n. 21

Il canone di locazione mensile al prezzo corrente di mercato viene stimato come segue:

Alloggio - mq 71,00 x €/mq al mese 2,50 = 177,50 €

Totale valore locativo/indennità di occupazione del bene arrotondato a € 180,00.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

---

Il bene viene utilizzato saltuariamente dall'esecutato e da propri familiari, come seconda casa.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

---

Il bene viene utilizzato saltuariamente dall'esecutato e da propri familiari.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 5**

---

Il bene viene utilizzato saltuariamente dall'esecutato e da propri familiari.

**BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

---

Il bene viene utilizzato saltuariamente dall'esecutato e da propri familiari.

**BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

Il bene viene utilizzato saltuariamente dall'esecutato e da propri familiari.

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 9**

Il bene viene utilizzato saltuariamente dall'esecutato e da propri familiari.

**BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 10**

Il bene viene utilizzato saltuariamente dall'esecutato e da propri familiari.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta i beni ed i titoli in base ai quali gli stessi sono giunti in piena proprietà all'odierno esecutato e precisamente:

F. 51 particella n. 56 sub. 1-3-9-10

1) Atto anteriore al ventennio - di provenienza all'esecutato: Atto di donazione accettata a rogito Notaio Vincenzo BRUNO del 23/11/1994 rep. 71.497 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 16/12/1994 ai nn. 7793/6174, con il quale il sig. **\*\*omissis\*\*** donava, riservandosene l'usufrutto, la nuda proprietà di 1/1 della particella in allora C.T. F. 51 n. 56 sub. 1 (Porz. di F.R.) e la nuda proprietà di 1/2 della particella C.T. F. 51 n. 56 (cortile e andito comune) a **\*\*omissis\*\***.

Al decesso del sig. **\*\*omissis\*\***, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta i beni ed i titoli in base ai quali gli stessi sono giunti in piena proprietà all'odierno esecutato e precisamente:

Particella n. 56 sub. 2-3-4-5-6-7-8

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: - Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cuorgnè il 15/11/2012 al n. 10271/9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 23/01/2013 ai nn. 446/360, a favore di **\*\*omissis\*\*** per 1/1 di piena proprietà, contro **\*\*omissis\*\***, deceduta il 28/05/2012, per 1/1 di piena proprietà (sono compresi i diritti pro quota delle parti comuni distinte ai sub. 3 e 8).

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Ivrea in data 30/01/2024 ai nn. 848/726 contro **\*\*omissis\*\*** a favore di **\*\*omissis\*\*** (in conseguenza di Atto notarile pubblico a rogito Dott. Presbitero Ugo del 21/03/2017 rep. 54632/25621 trascritto il 18/04/2017 al n. 10270 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2).

2) Atto anteriore al ventennio: - Alla sig.ra **\*\*omissis\*\*** i beni erano pervenuti per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà dalla sig.ra **\*\*omissis\*\*** e **\*\*omissis\*\*** per l'usufrutto uxorio, a mezzo atto notarile pubblico di cessione e donazione a rogito Dott. FORMA Renzo Notaio in Castellamonte del 31/08/1973 rep. 36034, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 18/09/1973 al n. 5904 (sono compresi i diritti pro quota delle parti comuni distinte ai sub. 3 e 8).

Al decesso della sig.ra **\*\*omissis\*\*** l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà.

3) Atto anteriore al ventennio: - alle sig.re **\*\*omissis\*\*** rispettivamente per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuna e alla sig.ra **\*\*omissis\*\*** per l'usufrutto uxorio, i beni erano pervenuti a mezzo Dichiarazione di successione in morte di **\*\*omissis\*\*** e deceduto a Caluso il 24/12/1972, successione devoluta per testamento (testamento pubblico trascritto a Ivrea il 24/04/1973), presentata all'Ufficio del Registro di Cuorgnè il 06/07/1973 al n. 37/308 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 09/07/1973 al n. 4451.

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Ivrea in data 30/01/2024 ai nn. 850/728 contro **\*\*omissis\*\*** a favore di **\*\*omissis\*\***.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta i beni ed i titoli in base ai quali gli stessi sono giunti in piena proprietà all'odierno esecutato e precisamente:

Particella n. 56 sub. 2-3-4-5-6-7-8

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: - Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cuorgnè il 15/11/2012 al n. 10271/9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 23/01/2013 ai nn. 446/360, a favore di **\*\*omissis\*\*** per 1/1 di piena proprietà, contro **\*\*omissis\*\***, deceduta il 28/05/2012, per 1/1 di piena proprietà (sono compresi i diritti pro quota delle parti comuni distinte ai sub. 3 e 8).

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Ivrea in data 30/01/2024 ai nn. 848/726 contro **\*\*omissis\*\*** a favore di **\*\*omissis\*\*** (in conseguenza di Atto notarile pubblico a rogito Dott. Presbitero Ugo del 21/03/2017 rep. 54632/25621 trascritto il 18/04/2017 al n. 10270 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2).

2) Atto anteriore al ventennio: - Alla sig.ra **\*\*omissis\*\*** i beni erano pervenuti per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà dalla sig.ra **\*\*omissis\*\*** e **\*\*omissis\*\*** per l'usufrutto uxorio, a mezzo atto notarile pubblico di cessione e donazione a rogito Dott. FORMA Renzo Notaio in Castellamonte del 31/08/1973 rep. 36034, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 18/09/1973 al n. 5904 (sono compresi i diritti pro quota delle parti comuni distinte ai sub. 3 e 8).

Al decesso della sig.ra **\*\*omissis\*\***, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà.

3) Atto anteriore al ventennio: - alle sig.re **\*\*omissis\*\*** rispettivamente per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuna e alla sig.ra **\*\*omissis\*\*** per l'usufrutto uxorio, i beni erano pervenuti a mezzo Dichiarazione di successione in morte di **\*\*omissis\*\*** e deceduto a Caluso il 24/12/1972, successione devoluta per testamento (testamento pubblico trascritto a Ivrea il 24/04/1973), presentata all'Ufficio del Registro di Cuorgnè il

06/07/1973 al n. 37/308 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 09/07/1973 al n. 4451.

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Ivrea in data 30/01/2024 ai nn. 850/728 contro **\*\*omissis\*\*** a favore di **\*\*omissis\*\***.

### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 5**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta i beni ed i titoli in base ai quali gli stessi sono giunti in piena proprietà all'odierno esecutato e precisamente:

Particella n. 56 sub. 2-3-4-5-6-7-8

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: - Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cuorgnè il 15/11/2012 al n. 10271/9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 23/01/2013 ai nn. 446/360, a favore di **\*\*omissis\*\*** per 1/1 di piena proprietà, contro **\*\*omissis\*\***, deceduta il 28/05/2012, per 1/1 di piena proprietà (sono compresi i diritti pro quota delle parti comuni distinte ai sub. 3 e 8).

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Ivrea in data 30/01/2024 ai nn. 848/726 contro **\*\*omissis\*\*** a favore di **\*\*omissis\*\*** (in conseguenza di Atto notarile pubblico a rogito Dott. Presbitero Ugo del 21/03/2017 rep. 54632/25621 trascritto il 18/04/2017 al n. 10270 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2).

2) Atto anteriore al ventennio: - Alla sig.ra **\*\*omissis\*\*** i beni erano pervenuti per la quota di ½ della piena proprietà dalla sig.ra **\*\*omissis\*\*** e **\*\*omissis\*\*** per l'usufrutto uxorio, a mezzo atto notarile pubblico di cessione e donazione a rogito Dott. FORMA Renzo Notaio in Castellamonte del 31/08/1973 rep. 36034, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 18/09/1973 al n. 5904 (sono compresi i diritti pro quota delle parti comuni distinte ai sub. 3 e 8).

Al decesso della sig.ra **\*\*omissis\*\***, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà.

3) Atto anteriore al ventennio: - alle sig.re **\*\*omissis\*\*** rispettivamente per la quota di ½ ciascuna e alla sig.ra **\*\*omissis\*\*** per l'usufrutto uxorio, i beni erano pervenuti a mezzo Dichiarazione di successione in morte di **\*\*omissis\*\*** e deceduto a Caluso il 24/12/1972, successione devoluta per testamento (testamento pubblico trascritto a Ivrea il 24/04/1973), presentata all'Ufficio del Registro di Cuorgnè il 06/07/1973 al n. 37/308 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 09/07/1973 al n. 4451.

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Ivrea in data 30/01/2024 ai nn. 850/728 contro **\*\*omissis\*\*** a favore di **\*\*omissis\*\***.

### **BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta i beni ed i titoli in base ai quali gli stessi sono giunti in piena proprietà all'odierno esecutato e precisamente:

Particella n. 56 sub. 2-3-4-5-6-7-8

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: - Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cuornè il 15/11/2012 al n. 10271/9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 23/01/2013 ai nn. 446/360, a favore di **\*\*omissis\*\*** per 1/1 di piena proprietà, contro **\*\*omissis\*\***, deceduta il 28/05/2012, per 1/1 di piena proprietà.

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Ivrea in data 30/01/2024 ai nn. 848/726 contro **\*\*omissis\*\*** a favore di **\*\*omissis\*\*** (in conseguenza di Atto notarile pubblico a rogito Dott. Presbitero Ugo del 21/03/2017 rep. 54632/25621 trascritto il 18/04/2017 al n. 10270 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2).

2) Atto anteriore al ventennio: - Alla sig.ra **\*\*omissis\*\*** i beni erano pervenuti per la quota di ½ della piena proprietà dalla sig.ra **\*\*omissis\*\*** e **\*\*omissis\*\*** per l'usufrutto uxorio, a mezzo atto notarile pubblico di cessione e donazione a rogito Dott. FORMA Renzo Notaio in Castellamonte del 31/08/1973 rep. 36034, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 18/09/1973 al n. 5904 (sono compresi i diritti pro quota delle parti comuni distinte ai sub. 3 e 8).

Al decesso della sig.ra **\*\*omissis\*\***, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà.

3) Atto anteriore al ventennio: - alle sig.re **\*\*omissis\*\*** rispettivamente per la quota di ½ ciascuna e alla sig.ra **\*\*omissis\*\*** per l'usufrutto uxorio, i beni erano pervenuti a mezzo Dichiarazione di successione in morte di **\*\*omissis\*\*** e deceduto a Caluso il 24/12/1972, successione devoluta per testamento (testamento pubblico trascritto a Ivrea il 24/04/1973), presentata all'Ufficio del Registro di Cuornè il 06/07/1973 al n. 37/308 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 09/07/1973 al n. 4451.

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Ivrea in data 30/01/2024 ai nn. 850/728 contro **\*\*omissis\*\*** a favore di **\*\*omissis\*\***.

## **BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINA VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta i beni ed i titoli in base ai quali gli stessi sono giunti in piena proprietà all'odierno esecutato e precisamente:

Particella n. 56 sub. 2-3-4-5-6-7-8

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: - Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cuornè il 15/11/2012 al n. 10271/9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 23/01/2013 ai nn. 446/360, a favore di **\*\*omissis\*\*** per 1/1 di piena proprietà, contro **\*\*omissis\*\***, deceduta il 28/05/2012, per 1/1 di piena proprietà (sono compresi i diritti pro quota delle parti comuni distinte ai sub. 3 e 8).

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Ivrea in data 30/01/2024 ai nn. 848/726 contro **\*\*omissis\*\*** a favore di **\*\*omissis\*\*** (in conseguenza di Atto notarile pubblico a rogito Dott. Presbitero Ugo del 21/03/2017 rep. 54632/25621 trascritto il 18/04/2017 al n. 10270 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2).

2) Atto anteriore al ventennio: - Alla sig.ra **\*\*omissis\*\*** i beni erano pervenuti per la quota di ½ della

piena proprietà dalla sig.ra \*\*omissis\*\* e \*\*omissis\*\* per l'usufrutto uxorio, a mezzo atto notarile pubblico di cessione e donazione a rogito Dott. FORMA Renzo Notaio in Castellamonte del 31/08/1973 rep. 36034, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 18/09/1973 al n. 5904 (sono compresi i diritti pro quota delle parti comuni distinte ai sub. 3 e 8).

Al decesso della sig.ra \*\*omissis\*\*, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà.

3) Atto anteriore al ventennio: - alle sig.re \*\*omissis\*\* rispettivamente per la quota di ½ ciascuna e alla sig.ra \*\*omissis\*\* per l'usufrutto uxorio, i beni erano pervenuti a mezzo Dichiarazione di successione in morte di \*\*omissis\*\* e deceduto a Caluso il 24/12/1972, successione devoluta per testamento (testamento pubblico trascritto a Ivrea il 24/04/1973), presentata all'Ufficio del Registro di Cuornè il 06/07/1973 al n. 37/308 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 09/07/1973 al n. 4451.

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Ivrea in data 30/01/2024 ai nn. 850/728 contro \*\*omissis\*\* a favore di \*\*omissis\*\*.

### BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO)- CASCINE VIACURBA N. 21- F. 51 N. 56 SUB. 9

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta i beni ed i titoli in base ai quali gli stessi sono giunti in piena proprietà all'odierno esecutato e precisamente:

F. 51 particella n. 56 sub. 1-3-9-10

1) Atto anteriore al ventennio - di provenienza all'esecutato: Atto di donazione accettata a rogito Notaio Vincenzo BRUNO del 23/11/1994 rep. 71.497 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 16/12/1994 ai nn. 7793/6174, con il quale il sig. \*\*omissis\*\* donava, riservandosene l'usufrutto, la nuda proprietà di 1/1 della particella in allora C.T. F. 51 n. 56 sub. 1 (Porz. di F.R.) e la nuda proprietà di ½ della particella C.T. F. 51 n. 56 (cortile e andito comune) a \*\*omissis\*\*.

Al decesso del sig. \*\*omissis\*\*, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà.

### BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO)-CASCINE VIACURBA N. 21-F. 51 N. 56 SUB. 10

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta i beni ed i titoli in base ai quali gli stessi sono giunti in piena proprietà all'odierno esecutato e precisamente:

F. 51 particella n. 56 sub. 1-3-9-10

1) Atto anteriore al ventennio - di provenienza all'esecutato: Atto di donazione accettata a rogito Notaio Vincenzo BRUNO del 23/11/1994 rep. 71.497 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 16/12/1994 ai nn. 7793/6174, con il quale il sig. \*\*omissis\*\* donava, riservandosene l'usufrutto, la nuda proprietà di 1/1 della particella in allora C.T. F. 51 n. 56 sub. 1 (Porz. di F.R.) e la nuda proprietà di ½ della particella C.T. F. 51 n. 56 (cortile e andito comune) a \*\*omissis\*\*.

Al decesso del sig. \*\*omissis\*\*, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà.

**BENE N° 11 - ENTE COMUNE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 3**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Gli atti di provenienza citati in precedenza comprendono tale area.

**BENE N° 12 - ENTE COMUNE AD AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 8**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

Gli atti di provenienza citati in precedenza comprendono tale area.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Gli atti di provenienza citati in precedenza comprendono tale area.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in trattazione.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÉ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

---

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Ivrea il 24/12/2020

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 853

Quota: 1/1 Proprietà

Importo: \*\*omissis\*\*  
A favore di \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*  
Capitale: \*\*omissis\*\*  
Spese: \*\*omissis\*\*  
Interessi: \*\*omissis\*\*

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 20/11/2020

N° repertorio: 1646

Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, sui beni individuati al C.F. del comune di Agliè al F. 51 n. 56 subb. 2-4-5-6-7 Grava inoltre su altri beni in Agliè e Frassinetto non oggetto della presente procedura.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di \*\*OMISSIS\*\*

Contro \*\*omissis\*\*

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in trattazione.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: \*\*omissis\*\*

A favore di \*\*OMISSIS\*\*

Contro \*\*omissis\*\*

Capitale: \*\*omissis\*\*

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Ivrea il 24/12/2020

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 853

Quota: 1/1 Proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*omissis\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Spese: **\*\*omissis\*\***

Interessi: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 20/11/2020

N° repertorio: 1646

Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, sui beni individuati al C.F. del comune di Agliè al F. 51 n. 56 subb. 2-4-5-6-7 Grava inoltre su altri beni in Agliè e Frassinetto non oggetto della presente procedura.

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

#### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in trattazione.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21-F. 51 N. 56 SUB. 5**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: \*\*omissis\*\*

A favore di \*\*OMISSIS\*\*

Contro \*\*omissis\*\*

Capitale: \*\*omissis\*\*

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Ivrea il 24/12/2020

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 853

Quota: 1/1 Proprietà

Importo: \*\*omissis\*\*

A favore di \*\*omissis\*\*

Contro \*\*omissis\*\*

Capitale: \*\*omissis\*\*

Spese: \*\*omissis\*\*

Interessi: \*\*omissis\*\*

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 20/11/2020

N° repertorio: 1646

Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, sui beni individuati al C.F. del comune di Agliè al F. 51 n. 56 subb. 2-4-5-6-7 Grava inoltre su altri beni in Agliè e Frassinetto non oggetto della presente procedura.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di \*\*OMISSIS\*\*

Contro \*\*omissis\*\*

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la

presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in trattazione.

## **BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Ivrea il 24/12/2020

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 853

Quota: 1/1 Proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*omissis\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Spese: **\*\*omissis\*\***

Interessi: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 20/11/2020

N° repertorio: 1646

Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, sui beni individuati al C.F. del comune di Agliè al F. 51 n. 56 subb. 2-4-5-6-7 Grava inoltre su altri beni in Agliè e Frassinetto non oggetto della presente procedura.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il

F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in trattazione.

## **BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Ivrea il 24/12/2020

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 853

Quota: 1/1 Proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*omissis\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Spese: **\*\*omissis\*\***

Interessi: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 20/11/2020

N° repertorio: 1646

Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, sui beni individuati al C.F. del comune di Agliè al F. 51 n. 56 subb. 2-4-5-6-7 Grava inoltre su altri beni in Agliè e Frassinetto non oggetto della presente procedura.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in trattazione.

## **BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) -CASCINE VIACURBA N. 2 - F. 51 N. 56 SUB. 9**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il

F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in trattazione.

### **BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO)-CASCINE VIACURBA N. 21-F. 51 N. 56 SUB. 10**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la

presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in trattazione.

**BENE N° 11 - ENTE COMUNE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 3**

#### **Isrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in trattazione.

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Agliè al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in trattazione.

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***  
A favore di **\*\*OMISSIS\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***  
Capitale: **\*\*omissis\*\***  
Rogante: Tribunale di Torino  
Data: 14/10/2019  
N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023  
Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di **\*\*OMISSIS\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in trattazione.

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

L'immobile in oggetto risulta ricadere in area "RN - Nuclei Rurali" e precisamente è individuato con la sigla RN 28 del P.R.G. - Variante parziale n.2, di cui all'articolo 24 delle N.T.A..

Vi sono i seguenti vincoli:

- art. 136 - aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. - Art. 13;
- DOCUM \_ Edifici e manufatti di interesse documentario
- FSACQ - Fascia di rispetto ai corsi d'acqua (art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i.) - Art. 13
- FSTRD - Fascia di rispetto stradale (art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.) - Art. 13
- Classe 2 - Classe II - Art.14
- Classe 3A - Classe II - Art.14
- Classe 2B2 - Classe IIIb2 - Art.14.

**BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2

---

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4

---

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**BENE N° 6** - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 5

---

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**BENE N° 7** - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6

---

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**BENE N° 8** - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7

---

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**BENE N° 9** - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 9

---

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**BENE N° 10** - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 10

---

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1

---

### **CONFORMITA' EDILIZIA generica per tutti i beni**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Agliè sono risultate essere presenti le seguenti pratiche edilizie:

- 1) **Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) n° prot. 559 del 04/02/1997** presentata dalla sig.ra **\*\*omissis\*\*** per "Opere di per opere di manutenzione straordinaria" consistenti principalmente

nel rifacimento del tetto, con dichiarazione di fine lavori presentata il 31/03/1997.

Non è stato possibile determinare esattamente quale tetto riguardasse essendo priva la pratica comunale di fotografie e di elaborati grafici.

2) **Permesso di Costruire n. 04/2011 rilasciato in data 28/05/2011** ai sigg. **\*\*omissis\*\*** e **\*\*omissis\*\*** per "Sistemazione fabbricato con cambio d'uso da cantina e deposito a magazzino stoccaggio vino e prodotti"; risulta presentato Inizio lavori datato 31/05/2011, mentre non è presente documentazione attestante la chiusura lavori.

\*\*\*\*\*

A causa della carenza di documentazione reperita, anche dal momento che le pratiche edilizie sono relativamente recenti e non raffigurano tutti i beni, non è possibile stabilire con esattezza l'epoca di costruzione e di conseguenza lo stato legittimo di ogni bene, ai sensi dell'art. 9-bis.

Infatti nonostante l'impegno profuso, la scrivente ha reperito in aggiunta alle pratiche edilizie solo la seguente documentazione:

a) documentazione catastale, in particolare le planimetrie, pur se recenti (anno 2003)

b) un estratto di mappa in scala 1:5000 datato ottobre 1967 ed allegato al Piano di Fabbricazione del 1970 che è stato rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico Comunale e che riporta il cascinale nella sua vecchia consistenza dell'epoca, nel quale non compaiono ancora né le porzioni in ampliamento retrostanti del sub. 1 e del sub. 2 poste a nord, né tantomeno la tettoia sub. 7 collocata a nord, né il basso fabbricato posto a est, parte del sub. 9.

Trattandosi di mappa per la cui redazione è occorso sicuramente del tempo, non si può escludere del tutto che ipoteticamente potrebbe rinvenirsi altra documentazione attestante l'edificazione già iniziata alla data del 01/09/1967 ed in tal caso, essendo i beni collocati ancora oggi in area esterna al centro abitato, secondo quanto dichiarato dall'Ufficio Tecnico preposto, si suppone che potrebbero essere considerati regolari. Dal momento però che ad oggi tale eventuale documentazione non è presente, non si possono considerare regolari.

Si procede con il confronto tra la documentazione reperita ed ogni singolo bene.

\*\*\*\*\*

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente nei beni in oggetto, sono emerse alcune difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti.

#### **Alloggio sub.1**

Per quanto riguarda l'alloggio individuato con il sub. 1 si evidenzia che lo stesso non risulta mai raffigurato sulle pratiche edilizie reperite, per cui il confronto grafico inizialmente possibile con lo stato di fatto è stato quello con la planimetria catastale. Vi sono in via generale, alcune lievi discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, negli spessori delle murature, nelle aperture, nelle altezze, ecc..., anche se va detto che il bene appare datato, di vecchia costruzione e non ristrutturato di recente. Il bagno al P.1° ad es. appare datato ma non è possibile stabilire esattamente l'anno di realizzazione. Inoltre il locale adiacente individuato come camera, non risulta correttamente disimpegnato rispetto al bagno stesso. Anche il tetto ha tegole in cemento, materiale non consono con il Regolamento Edilizio e che dovranno essere pertanto sostituite.

Vi è però il corpo aggiunto posto a nord, che ha per così dire quasi raddoppiato la larghezza dell'edificio residenziale originario, ma che come già riferito non è possibile allo stato attuale datare esattamente. Rispetto all'estratto di mappa del 1967, non compare ancora detta porzione in ampliamento del sub. 1 (comprendente la cantina al P.T. e la camera, disimpegno e bagno al P.1°).

Tale ampliamento parrebbe sanabile ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. (mantenendo le due U.I. abitative distinte), con pratica edilizia in sanatoria a cui dovrà seguire regolarizzazione catastale.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni, come evidenziato in seguito.

#### **Alloggio sub. 2**

Per quanto riguarda l'alloggio individuato con il sub. 2 si evidenzia che lo stesso non risulta mai raffigurato sulle pratiche edilizie reperite tranne che al P.T. (pratica del 2011), per cui l'unico confronto grafico possibile dei piani soprastanti con lo stato di fatto è quello con la

planimetria catastale, pur se recente (anno 2003). Vi sono in via generale, alcune lievi discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, negli spessori delle murature, nelle aperture, nelle altezze, ecc..., anche se va detto che il bene è datato, di antica costruzione e non ristrutturato di recente. I bagni ad es. appaiono di vecchia fattura ma non è possibile stabilire esattamente l'anno di realizzazione.

Anche per quanto riguarda questo bene vi è il corpo aggiunto posto a nord, che ha quasi raddoppiato la larghezza dell'edificio, ma che come già riferito non è possibile allo stato attuale datare esattamente.

Rispetto all'estratto di mappa del 1967, non compare ancora detta porzione in ampliamento del sub. 2 (comprendente la lavanderia, ripostiglio e bagno al P.T. e la camera, ripostiglio e bagno al P.1°). Anche il tetto ha tegole in cemento, materiale non consono con il regolamento edilizio e che dovranno essere pertanto sostituite.

Tale ampliamento parrebbe in parte sanabile ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. (mantenendo le due U.I. abitative distinte), con pratica edilizia in sanatoria, mentre per la superficie in esubero andrà valutato con il Tecnico comunale la possibilità di operare il cambio d'uso al P.T., o ricorrere alla fiscalizzazione di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., o se non fossero ammesse tali casistiche, si dovrà provvedere alla parziale demolizione. A tutto ciò dovrà seguire regolarizzazione catastale.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni, come evidenziato in seguito.

#### **Autorimessa sub. 4**

Nell'estratto di mappa del 1967, detto bene era già presente.

Detta U.I. nella pratica comunale del 2011 viene identificata come parte della cantina e non più come autorimessa come invece risultava e risulta catastalmente (pratica catastale risalente all'anno 2003).

Manca dunque la pratica di cambio d'uso da autorimessa a cantina; per quest'ultima (seppure non legittimata) veniva autorizzato sia il cambio d'uso a magazzino (vini), che la fusione con altra U.I. (sub. 5/parte).

Il sopralluogo ha evidenziato un unico grande locale unito di fatto con la più ampia porzione al P.T. del sub. 5, intervento che era stato autorizzato, ed è stato oggetto di interventi edilizi quali pavimentazione, rivestimento muri, rifacimento intonaci, rifacimento impianti (elettrico ed idrico).

Vi sono in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure generali, negli spessori delle murature, nelle aperture, nelle altezze, ecc...

Tali difformità parrebbero sanabili, con pratica edilizia in sanatoria a cui dovrà seguire regolarizzazione catastale.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni, come evidenziato in seguito.

#### **Deposito sub. 5**

Nell'estratto di mappa del 1967, detto bene era già presente.

Come sopra riferito la porzione collocata al P.T. e più a nord di detta U.I. è unita di fatto al sub. 4 con il quale forma un unico ampio locale, mentre la porzione del sub. 5 di dimensioni minori posta al P.T. è stata accorpata al sub. 9, come si dirà nel prosieguo.

Nella pratica comunale del 2011 dette opere venivano concesse; il locale veniva identificato come cantina e non espressamente come deposito come invece risultava e risulta catastalmente (anno 2003) e ne veniva richiesto il cambio d'uso a magazzino (vini).

Anche detta porzione è stata oggetto di interventi edilizi quali pavimentazione, rivestimento muri, serramenti, rifacimento intonaci, rifacimento impianti (elettrico ed idrico). La porzione al P.1°, non rappresentata nella pratica edilizia è un sottotetto accessibile con scala a pioli che non parrebbe essere stato oggetto di interventi edilizi.

Vi sono in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure generali, negli spessori delle murature, nelle aperture, nelle altezze, ecc...

Tali difformità parrebbero sanabili, con pratica edilizia in sanatoria a cui dovrà seguire regolarizzazione catastale.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni, come evidenziato in seguito.

**Tettoia chiusa sub. 6**

Nell'estratto di mappa del 1967, detto bene era già presente.

Nella pratica comunale del 2011 viene rappresentata, con lievi discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure generali, negli spessori delle murature, nelle altezze, ecc... Dal sopralluogo si rileva che sono stati realizzati due nuovi pilastri di appoggio di un trave in c.a. ed il trave stesso a sostegno della copertura; la loro edificazione è precedente alla suddetta pratica edilizia in quanto già compaiono nella documentazione fotografica presentata a corredo della stessa, ma non sono stati autorizzati.

Tali difformità parrebbero sanabili, con pratica edilizia in sanatoria, anche di tipo strutturale per quanto sopra riferito, a cui dovrà seguire regolarizzazione catastale.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni, come evidenziato in seguito.

**Tettoia chiusa sub. 7**

Per quanto riguarda la tettoia si evidenzia che la stessa non risulta mai raffigurata sulle pratiche edilizie reperite, per cui l'unico confronto grafico possibile con lo stato di fatto è quello con la planimetria catastale, pur se recente (anno 2003). Vi sono in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure generali, nelle altezze, ecc...

Nell'estratto di mappa del 1967 detta tettoia non compare ancora e come già ampiamente riferito non è possibile risalire all'epoca della sua edificazione originaria, ma gli elementi strutturali, in particolare la struttura della copertura in c.a., fanno pensare ad una epoca relativamente recente, se non di edificazione, perlomeno di ristrutturazione. Si ritiene che se non emergesse altra documentazione probante, non parrebbe possibile la sanatoria del bene e sarebbe necessario operarne la demolizione, a cui dovrebbe seguire regolarizzazione catastale. Inoltre il bene, rispetto alla mappa catastale è difforme in quanto nella realtà risulta addossato alla proprietà confinante posta verso ovest (F. 51 mappale 139), occupando il piccolo mappale F. 51 n. 138 di mq 4,00 che catastalmente risulta essere in piena proprietà della sig.ra **\*\*omissis\*\***.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni, comprendendo nel consistente abbattimento operato, l'eventuale incidenza per la demolizione del bene.

**Deposito sub. 9**

Detta U.I. è costituita da due distinti fabbricati che verranno trattati disgiuntamente, di cui uno collocato ad ovest già risultante nell'estratto di mappa del 1967, e l'altro ad est non ancora ivi rappresentato.

La parte ad ovest è stata unita di fatto alla piccola porzione del sub. 5 posta al P.T., verso sud, con la quale forma un unico ampio locale.

Nella pratica comunale del 2011 veniva autorizzato detto intervento ed anche il cambio d'uso da deposito ex stalla a magazzino (vini e altri prodotti alimentari confezionati).

Anche tale porzione è stata oggetto di interventi edilizi quali pavimentazione, rivestimento muri, serramenti, rifacimento intonaci, impianti (elettrico ed idrico).

Vi sono in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure generali, negli spessori delle murature, nelle aperture, nelle altezze, ecc...

La porzione al P.1° è un sottotetto accessibile con scala a pioli che non parrebbe essere stato oggetto di interventi edilizi, tranne forse che per il rifacimento della copertura.

Tali difformità parrebbero sanabili, con pratica edilizia in sanatoria a cui dovrà seguire regolarizzazione catastale.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni, come evidenziato in seguito.

Il subalterno n. 9, come detto, è anche costituito da un altro piccolo edificio posto verso est nella corte, mai raffigurato sulle pratiche edilizie reperite, per cui l'unico confronto grafico possibile con lo stato di fatto è quello con la planimetria catastale.

Anche in questo caso vi sono in via generale, alcune lievi discordanze nella raffigurazione del

bene, nelle misure, nelle aperture, nelle altezze, ecc.... inoltre la copertura inclinata soprastante al solaio piano parrebbe essere stata aggiunta in un secondo momento e presenta inoltre manto in tegole in cemento, materiale non conforme al regolamento edilizio.

A causa della scarsa documentazione reperita non è possibile datare con esattezza l'epoca di costruzione e di conseguenza attestare lo stato legittimo del bene ai sensi dell'art. 9-bis non ancora presente nell'estratto di mappa del 1967.

Tale ampliamento parrebbe sanabile ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A., con pratica edilizia in sanatoria, presumibilmente anche di tipo strutturale, a cui dovrà seguire regolarizzazione catastale.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni, come evidenziato in seguito.

#### **Tettoia sub. 10**

Nell'estratto di mappa del 1967, detto bene era presente.

Per quanto riguarda la tettoia si evidenzia che la stessa non risulta mai raffigurata sulle pratiche edilizie reperite, per cui l'unico confronto grafico possibile con lo stato di fatto è quello con la planimetria catastale. Vi sono in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure generali, negli spessori delle murature, nelle altezze, ecc...

In particolare si riferisce che nella porzione di tettoia a sud è stato realizzato un solaio in legno posto ad una altezza di circa 2,60, che non era indicato nella scheda catastale, per cui si presuppone sia successivo. Se si volesse mantenere, andrà fatta verifica strutturale dal cui esito dipenderà la possibilità della sua conservazione.

Tali interventi parrebbero sanabili con pratica edilizia in sanatoria, presumibilmente anche di tipo strutturale, a cui dovrà seguire regolarizzazione catastale.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni, come evidenziato in seguito.

#### **Androne e corte (sub. 3)**

Nell'estratto di mappa del 1967 l'androne era presente; valgono le stesse considerazioni già esposte a riguardo dello stato legittimo, ed i materiali utilizzati, essendo quelli tradizionali, risultano consoni.

La pavimentazione della corte è in masselli autobloccanti di colore grigio, che a parere di tecnico comunale possono essere considerati adeguati.

\*\*\*\*\*

Alla luce di tutto quanto sopra riferito, le opere parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 36-36-bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022. Le altre porzioni del fabbricato residenziale, se non sanabili potrebbero forse accedere alla cd fiscalizzazione, prevista dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 s.m.i., mentre la tettoia sub. 7, allo stato attuale non parrebbe sanabile.

Gli immobili sono inoltre sottoposti al vincolo del così detto Galassino, per cui la sanatoria richiede sia il parere della Commissione Locale per il paesaggio, che il parere di accertamento della compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza, ma andrà accertata l'epoca di edificazione, che si presume sia precedente all'apposizione del vincolo.

Si porta poi all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci oltre a queste, ulteriori difformità, comportanti sanatoria anche di tipo strutturale.

Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero complesso immobiliare, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, indagini, ecc... del caso, e sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico e degli altri enti preposti. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra

riportato, dato il margine di incertezza notevole, si ipotizza una riduzione pari al 25% circa del valore dei beni stimati.

Dal momento poi che la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non risulta perfettamente coincidente con quella reale, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 3.200 (400 € per ogni U.I.).

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni e gli importi sopra riportati sono stati scomputati dal valore di stima.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

---

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

---

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

APE non richiesto per la tipologia del bene.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 5**

---

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

APE non richiesto per la tipologia del bene.

**BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

---

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

APE non richiesto per la tipologia del bene.

**BENE N° 8 - TETTOIA UBIKATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

---

Si domanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

APE non richiesto per la tipologia del bene.

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBIKATO A AGLIÈ (TO)- CASCINE VIACURBA N. 21- F. 51 N. 56 SUB. 9**

---

Si domanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

APE non richiesta per la tipologia del bene.

**BENE N° 10 - TETTOIA UBIKATA A AGLIÈ (TO)-CASCINE VIACURBA N. 21-F. 51 N. 56 SUB. 10**

---

Si domanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

APE non richiesta per la tipologia del bene.

---

**LOTTO 4**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 2

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*omissis\*\*
- \*\*omissis\*\*

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

- \*\*omissis\*\*

Bene pervenuto al debitore per donazione.

Nell'atto di provenienza ed in visura catastale compare con il nome \*\*omissis\*\*.

## CONFINI

L'U.I. in trattazione confina al P.T. con: la corte comune (sub.1), l'U.I. n. 584 sub. 3, la strada comunale e proprietà di terzi, tutte del F. 28; al P.1° confina con: aria corte comune a due lati, la strada comunale e proprietà di terzi, tutte del F. 28.

L'intero complesso immobiliare confina al C.T. con: il mappale n. 434, la strada comunale, il mappale n. 603, tutti del F. 28.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,21 m	1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
Androne	8,00 mq	9,00 mq	0,33	2,97 mq	2,20 m	T
Cantina	15,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	2,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,47 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato in loco.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene in oggetto è stato censito con pratica catastale di COSTITUZIONE (n. 6910/1992) del 15/10/1992 in atti dal 06/06/1997; seguivano in data 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario che riduceva la rendita e VARIAZIONE TOPONOMASTICA richiesta dal comune del 31/01/2011 che variava l'indirizzo da BORGO PUET sn a BORGATA PUET sn. Da ultimo interveniva in data 09/11/2015 la consueta variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

I beni sono ora censiti al C.F. del comune di Frassinetto come:

- Foglio 28 n. 584 subalterno 2, A/2, classe 1, 4 vani, superficie Totale 71 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 70 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 299,55, BORGATA PUET sn, Piano T-1;

Gli intestatari catastali che si sono succeduti nel tempo sono:

Situazione degli intestati dal 15/10/1992 fino al 15/03/1993

- 1) **\*\*omissis\*\*** **\*\*OMISSIS\*\*** Proprieta' 2/6
- 2) **\*\*omissis\*\*** - Proprieta' 1/6
- 3) **\*\*omissis\*\*** - Proprieta' 2/6
- 4) **\*\*omissis\*\*** - Proprieta' 1/6

Situazione degli intestati dal 15/03/1993 fino al 23/11/1994

**\*\*omissis\*\*** - Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 23/11/1994 fino al 29/05/1999

- 1) **\*\*omissis\*\*** - Usufrutto 1/1
- 2) **\*\*omissis\*\*** - Nuda proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 29/05/1999

- 1) **\*\*omissis\*\*** **\*\*OMISSIS\*\*** Proprieta' 1/1.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	584	2		A2	1	4 vani	71 mq	299,55 €	T-1		

### Catasto terreni (CT)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	584				Ente Urbano		175 mq			

### Corrispondenza catastale

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Frassinetto come: "F. 28 n. 584 sub. 2, categoria A/2, classe 1, 4 vani, superficie totale 71 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 70 m<sup>2</sup>, rendita euro 299,55, Borgata Puet sn, piano T-1", correttamente in ditta a: **\*\*omissis\*\*** - Proprieta' 1/1".

La planimetria catastale riporta alcune discordanze e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, successivamente alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, come meglio illustrato nel prosieguo.

**N.B.: Si precisa che il pignoramento grava anche sul F.28 n. 584 del C.T. - Ente Urbano di mq 175, in comune con il Lotto n.5.**

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni tra le due unità immobiliari che compongono il bene, tra cui la corte, come desumibile dall'elaborato planimetrico (F. 28 n. 584 sub. 1 - b.c.n.c. - corte), nonché dall'atto notarile a rogito notaio Bruno VINCENZO n. rep. 71497/25121 del 23/11/1994 che riporta: "... con la comunione della scala, della rampa e del sito in mappa al F XXVIII - N 584/1 (in comune con **\*\*omissis\*\***)".

Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili degli immobili che per legge, regolamento, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.

Poiché verranno costituiti due lotti distinti, gli alloggi dovranno essere dotati di contatori singoli, oppure separati gli impianti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il trasferimento avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in oggetto attualmente si trovano. Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare tramite visure ipotecarie, visure catastali, informazioni assunte presso gli uffici comunali, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto del bene del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Comune di Frassineto (TO) è un piccolo comune di montagna, posto a quota 1050 mt. s.l.m., detto "il balcone del Canavese" per via della sua particolare posizione panoramica. E' costituito da varie frazioni, fa parte della città metropolitana di Torino, ha una popolazione di 266 abitanti circa, ed è situato alla distanza di circa 68 km dal capoluogo piemontese. Confina con i comuni di Borgiallo, Castelnuovo Nigra, Chiesanuova, Ingria, Pont Canavese, Traversella.

Il bene è posto in area periferica rispetto al centro del paese.

### **Alloggio sub. 2**

**Caratteristiche costruttive e finiture generali dell'intero edificio principale ad uso residenziale**

**Esposizione:** l'edificio è libero su tre lati, con facciata principale rivolta verso sud

**Copertura:** tetto a due falde, con struttura lignea e copertura in lose in buone condizioni, gronde e pluviali in lamiera (non in buono stato)

**Strutture in elevazione:** muratura portante

Involucro esterno e finiture: pareti in pietra/mattoni intonacate e con alcune pietre a vista nelle facciate nord e ovest, anche tinteggiata sul lato sud

**Orizzontamenti:** volte e solai piani misti in laterizio e putrelle in ferro

**Balcone/Parapetti:** solaio pieno in c.a., ringhiera metallica a ritti semplici ritorti

**Scala esterna:** la scala è a due rampe con gradini con pedate e alzate in pietra, parapetto metallico

**Serramenti:** i serramenti sono in legno e vetri singoli dotati di antoni in legno, quelle al P.T. di inferriate metalliche

**Appartamento posto al piano terreno e primo**

**Finiture:** di tipo civile

**Portoncino di accesso all'abitazione:** portoncino in legno con vetro singolo e antone

**Porte interne:** in legno tamburato con vetri

**Pareti:** la cantina presenta pareti in pietra non intonacate, l'alloggio è intonacato al civile e tinteggiato  
**Soffitti/volte:** l'alloggio ha soffitto piano intonacato al civile e tinteggiato ad eccezione della cantina con volta a botte in mattoni intonacata;

**Pavimentazioni interne:** in ceramica, uguali per tutti gli ambienti, tranne nel servizio igienico che è anche dotato di rivestimento alle pareti; la cantina presenta vecchia pavimentazione in pietra; l'androne ha battuto in cls

Servizio igienico al P1°: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica ormai datate; dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca di tipo corrente (lavabo, vasca da bagno a sedile, bidet e tazza w.c.)

**Impianto elettrico:** impianto elettrico di tipo civile, principalmente sottotraccia e unico per i due alloggi

**Impianto termico:** non è presente impianto di riscaldamento e si sopperisce a tale mancanza con stufe a legna

**Impianto idrico:** unico tra i due alloggi

Atri impianti tecnologici: è inoltre presente l'impianto idro-sanitario; parrebbe mancare il collegamento fognario ed essere presente fossa settica a svuotamento periodico

Non è stato possibile verificare e quindi garantire il regolare funzionamento degli impianti, neppure con riguardo alle normative vigenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene viene utilizzato saltuariamente dall'esecutato e da propri familiari, come seconda casa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta il bene ed i titoli in base ai quali lo stesso è giunto in piena proprietà all'odierno esecutato e precisamente:

1) Atto anteriore al ventennio - di provenienza all'esecutato: Atto di donazione accettata a rogito Notaio Vincenzo BRUNO del 23/11/1994 rep. 71.497 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 16/12/1994 ai nn. 7793/6174, con il quale il sig. **\*\*omissis\*\*** donava, riservandosene l'usufrutto, la nuda proprietà di 1/1 della particella n. 584 subalterno 2 del F. 28 e delle parti comuni, a **\*\*omissis\*\***.

Al decesso del sig. **\*\*omissis\*\***, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ivrea il 12/12/2019  
Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in trattazione.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto risulta ricadere in area normativa "NR - Nuclei Rurali" Aree degli annucleamenti rurali di cui all'articolo 32 delle N.T.A e precisamente è individuato con la sigla NR 9 del P.R.G.. Sono ammesse tutte le destinazioni delle zone agricole e tutti gli interventi consentiti nei centri storici. Il comune riferisce non esservi né vincolo paesaggistico né idrogeologico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Frassinetto sono risultate essere presenti le seguenti pratiche edilizie: 1) Concessione Edilizia n° 13/86 del 24/06/1986 rilasciata ai sigg. **\*\*omissis\*\*** per "Ristrutturazione e ampliamento fabbricato d'abitazione" con inizio lavori del 16/07/1986 e con dichiarazione di fine lavori del 06/08/1987.

\*\*\*\*\*

A causa della carenza di documentazione reperita, anche dal momento che l'unica pratica edilizia è

relativamente recente (anno 1986) non è possibile stabilire con esattezza l'epoca di costruzione e di conseguenza lo stato legittimo di ogni bene, ai sensi dell'art. 9-bis.

Infatti nonostante l'impegno profuso, la scrivente non ha reperito altra documentazione attestante ciò, al di fuori dello stesso P.R.G. che individua tale fabbricato all'interno del perimetro delle borgate storiche e della dichiarazione resa dal donante nell'atto notarile del 1994 (relativamente solo al sub. 2) la quale riporta che la costruzione dei beni trasferiti risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967

\*\*\*\*\*

Il sopralluogo negli immobili ha evidenziato alcune difformità rispetto alla C.E. 13/86, di cui si indicano dapprima e di seguito quelle principali **riferite all'intero edificio**:

- nel progetto comunale il portico al P.T. era previsto aperto sui lati est e ovest, mentre nella realtà è stato chiuso; lo sporto del tetto anziché 1,00 mt, è stato realizzato di circa 2,00 mt.

Si specifica che per le porzioni in ampliamento al P1° e P2°, sono state autorizzate le altezze minime (2,20 e 2,30), pari a quelle preesistenti nei locali in ampliamento, anche se inferiori ai minimi di legge.

Si procede con il confronto tra la documentazione reperita ed il bene in oggetto.

#### **Alloggio sub.2**

Vi sono in via generale alcune lievi discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, negli spessori delle murature, nelle aperture, ecc... Inoltre nel locale cucinino è stato realizzato un muretto basso di delimitazione anziché il muro con vano centrale che era stato previsto; il muro centrale al piano primo non è di grande spessore come indicato in progetto, ma è solo un tramezzo; le aperture sul fronte sud erano di grandi dimensioni ma sono state realizzate con misure inferiori ed inoltre sul lato ovest è stata realizzata una finestra non autorizzata.

Si porta poi all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci oltre a queste, ulteriori difformità, anche a riguardo ad es. dei rapporti aeroilluminanti e anche comportanti sanatoria di tipo strutturale.

Le opere parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 36-bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022.

La scrivente specifica a tale riguardo che non è certa la possibilità della chiusura dell'androne al P.T. (in quanto configurante forse nuova volumetria) e che se non fosse consentita, occorrerebbe la rimessa in pristino come da progetto autorizzato; in via generale anche l'individuazione precisa delle opere oggetto di effettiva sanatoria è complesso, ancor più dal momento che non è stato possibile alcun confronto con il tecnico comunale, assente per un lungo periodo che ancora si protrae dovuto a motivi personali.

Si evidenzia ancora che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero complesso immobiliare, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, indagini, ecc... del caso, e sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza notevole, si ipotizza una riduzione pari al 10% circa del valore dei beni stimati.

Dal momento poi che la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non risulta perfettamente coincidente con quella reale, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 500.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni e gli importi sopra riportati sono stati scomputati dal valore di stima.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **\*\*omissis\*\***
- **\*\*omissis\*\***

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

- **\*\*omissis\*\***

Bene personale pervenuto al debitore per successione del proprio padre.

CONFINI

L'U.I. in trattazione confina al P.T. con: la corte comune (sub.1), l'U.I. n. 584 sub. 2, la strada comunale e proprietà di terzi, tutte del F. 28; al P.2° confina con: aria corte comune a due lati, la strada comunale e proprietà di terzi, tutte del F. 28.

L'intero complesso immobiliare confina al C.T. con: il mappale n. 434, la strada comunale, il mappale n. 603, tutti del F. 28.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,30 m	2
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
Androne	8,00 mq	9,00 mq	0,35	3,15 mq	2,20 m	T
Cantina e ripostiglio	18,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	2,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,90 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>71,90 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato in loco.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene in oggetto è stato censito con pratica catastale di COSTITUZIONE (n. 6910/1992) del 15/10/1992 in atti dal 06/06/1997; seguivano in data 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario che riduceva la rendita e VARIAZIONE TOPONOMASTICA richiesta dal comune del 31/01/2011 che variava l'indirizzo da BORGO PUET sn a BORGATA PUET sn. Da ultimo interveniva in data 09/11/2015 la consueta variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

I beni sono ora censiti al C.F. del comune di Frassinetto come:

- Foglio 28 n. 584 subalterno 3, A/2, classe 1, 4,5 vani, superficie Totale 72 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 69 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 336,99, BORGATA PUET sn, Piano T-2;

Gli intestatari catastali che si sono succeduti nel tempo sono:

Situazione degli intestati dal 15/10/1992 fino al 15/03/1993

- 1) **\*\*omissis\*\* \*\*OMISSIS\*\* Proprieta' 2/6**
- 2) **\*\*omissis\*\* - Proprieta' 1/6**
- 3) **\*\*omissis\*\* - Proprieta' 2/6**
- 4) **\*\*omissis\*\* - Proprieta' 1/6**

Situazione degli intestati dal 15/03/1993 fino al 21/01/2006 (correttamente sarebbe 21/02/2006)

**\*\*omissis\*\* \*\*OMISSIS\*\* Proprieta' 1/1**

Situazione degli intestati dal 21/02/2006 (erroneamente al 21/01/2006)

- 1) **\*\*omissis\*\* - Proprieta' 1/1.**

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	584	3		A2	1	4,5 vani	71 mq	336,99 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
28	584				Ente Urbano		175 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Il bene è ora censito al C.F. del comune di Frassinetto come: "F. 28 n. 584 sub. 3, categoria A/2, classe 1, 4,5 vani, superficie totale 72 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 69 m<sup>2</sup>, rendita euro 336,99, Borgata Puet sn, piano T-1".

L'alloggio compare in visura catastale erroneamente indicato come posto al piano T-1 anziché correttamente piani T-2°; inoltre è inesatto anche il nominativo indicato come **\*\*omissis\*\***, anziché correttamente **\*\*omissis\*\***.

La planimetria catastale riporta alcune discordanze e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, successivamente alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, come meglio illustrato nel prosieguo.

N.B.: Si precisa che il pignoramento grava anche sul F.28 n. 584 del C.T. - Ente Urbano di mq 175, comune al Lotto n. 4.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

Sono presenti parti comuni tra le due unità immobiliari che compongono il bene, tra cui la corte, come desumibile dall'elaborato planimetrico (F. 28 n. 584 sub. 1 - b.c.n.c. - corte), nonché dall'atto notarile a rogito notaio Bruno VINCENZO n. rep. 71497/25121 del 23/11/1994 che riporta: "... con la comunione della scala, della rampa e del sito in mappa al F XXVIII - N 584/1 (in comune con **\*\*omissis\*\***)".

Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili degli immobili che per legge, regolamento, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.

Poiché verranno costituiti due lotti distinti, gli alloggi dovranno essere dotati di contatori singoli, oppure separati gli impianti.

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

Il trasferimento avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in oggetto attualmente si trovano. Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare tramite visure ipotecarie, visure catastali, informazioni assunte presso gli uffici comunali, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto del bene del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il Comune di Frassinetto (TO) è un piccolo comune di montagna, posto a quota 1050 mt. s.l.m., detto "il balcone del Canavese" per via della sua particolare posizione panoramica. E' costituito da varie frazioni, fa parte della città metropolitana di Torino, ha una popolazione di 266 abitanti circa, ed è situato alla distanza di circa 68 km dal capoluogo piemontese. Confina con i comuni di Borgiallo, Castelnuovo Nigra, Chiesanuova, Ingria, Pont Canavese, Traversella.

Il bene è posto in area periferica rispetto al centro del paese.

### **Caratteristiche costruttive e finiture generali dell'intero edificio principale ad uso residenziale**

**Esposizione:** l'edificio è libero su tre lati, con facciata principale rivolta verso sud

**Copertura:** tetto a due falde, con struttura lignea e copertura in lose in buone condizioni, gronde e pluviali in lamiera (non in buono stato)

**Strutture in elevazione:** muratura portante

**Involucro esterno e finiture:** pareti in pietra/mattoni intonacate e con alcune pietre a vista nelle facciate nord e ovest, anche tinteggiata sul lato sud

**Orizzontamenti:** volte e solai piani misti in laterizio e putrelle in ferro

**Balcone/Parapetti:** solaio pieno in c.a., ringhiera metallica a ritti semplici ritorti

**Scala esterna:** la scala è a due rampe con gradini con pedate e alzate in pietra, parapetto metallico

**Serramenti:** i serramenti sono in legno e vetri singoli dotati di antoni in legno, quelle al P.T. di inferriate metalliche

#### **Alloggio sub. 3**

#### **Appartamento posto al piano terreno e secondo**

**Finiture:** di tipo civile

**Portoncino di accesso all'abitazione:** portoncino in legno con vetro singolo e antone

**Porte interne:** in legno tamburato con vetri

**Pareti:** la cantina presenta pareti intonacate, l'alloggio è intonacato al civile e tinteggiato

**Soffitti/volte:** l'alloggio ha soffitto piano intonacato al civile e tinteggiato ad eccezione della cantina con volta a botte in mattoni intonacata;

**Pavimentazioni interne:** in ceramica, uguali per tutti gli ambienti, tranne nel servizio igienico che è anche dotato di rivestimento alle pareti; la cantina presenta pavimentazione in vecchie mattonelle; l'androne ha battuto in cls

**Servizio igienico:** pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica ormai datate; dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca di tipo corrente (lavabo, vasca da bagno a sedile, bidet e tazza w.c.)

**Impianto elettrico:** impianto elettrico di tipo civile, principalmente sottotraccia e unico per i due alloggi

**Impianto termico:** non è presente impianto di riscaldamento e si sopperisce a tale mancanza con stufe a legna

**Impianto idrico:** unico tra i due alloggi

**Atri impianti tecnologici:** è inoltre presente l'impianto idro-sanitario; parrebbe mancare il collegamento fognario ed essere presente fossa settica a svuotamento periodico

Non è stato possibile verificare e quindi garantire il regolare funzionamento degli impianti, neppure con riguardo alle normative vigenti.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene viene utilizzato saltuariamente dall'esecutato e da propri familiari, come seconda casa.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta il bene ed i titoli in base ai quali lo stesso è giunto in piena proprietà all'odierno esecutato e precisamente:

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: - Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Rivarolo Canavese il 09/03/2007 al n. 99/598 e trascritta presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 30/03/2007 ai nn. 3062/2049, a favore del figlio **\*\*omissis\*\*** per 1/1 di piena proprietà, contro **\*\*omissis\*\***; erroneamente viene indicata quale data del decesso il 21/01/2006, ma correttamente sarebbe il 21/02/2006. Non è stata reperita documentazione attestante rinuncia all'eredità del coniuge.

Si rileva inoltre al riguardo la seguente formalità:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Ivrea ai nn. 849/727 in data 30/01/2024 (Atto notarile pubblico a rogito Dott. GILI Gustavo del 19/02/2009 rep. 7328/3142 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2).

2) Atto anteriore al ventennio: Scrittura privata di divisione autenticata dal Notaio Vincenzo BRUNO repertorio n. 63.353 del 15/03/1993 trascritta a Ivrea il 09/04/1993 al n.1794 con la quale i sigg. **\*\*omissis\*\***, **\*\*omissis\*\***, **\*\*omissis\*\*** e **\*\*omissis\*\*** dividevano vari beni in comproprietà tra di essi ed attribuivano a **\*\*omissis\*\***, tra l'altro, anche il F. 28 n. 584 sub.3 nel Comune di Frassinetto.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00

per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 25/09/2024 ed in data 21/02/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in trattazione.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto risulta ricadere in area normativa "NR - Nuclei Rurali" Aree degli annucleamenti rurali di cui all'articolo 32 delle N.T.A e precisamente è individuato con la sigla NR 9 del P.R.G.. Sono ammesse tutte le destinazioni delle zone agricole e tutti gli interventi consentiti nei centri storici.

Il comune riferisce non esservi né vincolo paesaggistico né idrogeologico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Frassinetto sono risultate essere presenti le seguenti pratiche edilizie: 1) Concessione Edilizia n° 13/86 del 24/06/1986 rilasciata ai sigg. **\*\*omissis\*\*** per "Ristrutturazione e ampliamento fabbricato d'abitazione" con inizio lavori del 16/07/1986 e con dichiarazione di fine lavori del 06/08/1987.

\*\*\*\*\*

A causa della carenza di documentazione reperita, anche dal momento che l'unica pratica edilizia è relativamente recente (anno 1986) non è possibile stabilire con esattezza l'epoca di costruzione e di conseguenza lo stato legittimo di ogni bene, ai sensi dell'art. 9-bis.

Infatti nonostante l'impegno profuso, la scrivente non ha reperito altra documentazione attestante ciò, al di fuori dello stesso P.R.G. che individua tale fabbricato all'interno del perimetro delle borgate storiche e della dichiarazione resa dal donante nell'atto notarile del 1994 (relativamente solo al sub. 2) la quale riporta che la costruzione dei beni trasferiti risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967

\*\*\*\*\*

Il sopralluogo negli immobili ha evidenziato alcune difformità rispetto alla C.E. 13/86, di cui si indicano dapprima e di seguito quelle principali **riferite all'intero edificio**:

- nel progetto comunale il portico al P.T. era previsto aperto sui lati est e ovest, mentre nella realtà è stato chiuso; lo sporto del tetto anziché 1,00 mt, è stato realizzato di circa 2,00 mt.

Si specifica che per le porzioni in ampliamento al P1° e P2°, sono state autorizzate le altezze minime (2,20 e 2,30), pari a quelle preesistenti nei locali in ampliamento, anche se inferiori ai minimi di legge.

Si procede con il confronto tra la documentazione reperita ed il bene in oggetto.

### **Alloggio sub. 3**

Vi sono in via generale alcune lievi discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, negli spessori delle murature, nelle aperture, ecc... Inoltre nel locale cucinino è stato realizzato un muretto basso di delimitazione anziché il muro con vano centrale che era stato previsto; è visibile un pilastro nel locale disimpegno non presente in progetto; le aperture sul fronte sud erano di grandi dimensioni ma sono state realizzate con misure inferiori ed inoltre sul lato ovest è stata realizzata una finestra non autorizzata.

Il tramezzo di separazione al P.T. tra ripostiglio e cantina è stato demolito, ricavando un unico locale ad uso cantina.

Si porta poi all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci oltre a queste, ulteriori difformità, anche a riguardo ad es. dei rapporti aeroilluminanti e anche comportanti sanatoria di tipo strutturale.

Le opere parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 36-bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle

tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022.

La scrivente specifica a tale riguardo che non è certa la possibilità della chiusura dell'androne al P.T. (in quanto configurante forse nuova volumetria) e che se non fosse consentita, occorrerebbe la rimessa in pristino come da progetto autorizzato; in via generale anche l'individuazione precisa delle opere oggetto di effettiva sanatoria è complesso, ancor più dal momento che non è stato possibile alcun confronto con il tecnico comunale, assente per un lungo periodo che ancora si protrae, dovuto a motivi personali.

Si evidenzia ancora che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero complesso immobiliare, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, indagini, ecc... del caso, e sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza notevole, si ipotizza una riduzione pari al 10% circa del valore dei beni stimati.

Dal momento poi che la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non risulta perfettamente coincidente con quella reale, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 500.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni e gli importi sopra riportati sono stati scomputati dal valore di stima.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Via Maurizio Farina n° 88  
Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo (3° p.f.t.) dell'immobile denominato "Condominio Valentino" sito nel Comune di Rivarolo Canavese (TO) in Corso Berone, angolo via Maurizio Farina. L'edificio è stato realizzato nella prima metà degli anni '60 ed è costituito da sei p.f.t., oltre ad un piano interrato. Più precisamente dal piano terreno al quinto sono collocati i vari alloggi presenti, mentre nell'interrato ci sono cantine, vani tecnici, parti comuni, ecc... L'accesso all'edificio sia pedonale che carraio, risulta diretto da strada pubblica, quello pedonale per accedere all'alloggio avviene dalla via Maurizio Farina civico n. 88 sul quale è posto, un po' in arretramento, un portone di ingresso condominiale, a struttura metallica con vetri, che immette nell'atrio. Quest'ultimo, attraverso alcuni gradini, conduce al vano scala che comprende una rampa di scale doppia che raggiunge tutti i piani abitativi dell'edificio, mentre una rampa singola consente di raggiungere il piano interrato. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'alloggio è così composto: al piano secondo (3° p.f.t.) ingresso, soggiorno con cucinino, servizio igienico, due camere e due balconi di cui uno aggettante verso la via e l'altro verso il cortile interno; al piano interrato locale cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 258, Sub. 18, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 63.150,00

### **FORMAZIONE LOTTO UNO**

#### **IL LOTTO UNO è costituito da alloggio con cantina.**

Il Lotto verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive come sino ad oggi praticate. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità riscontrabili nei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, urbanistici ed edilizi, di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, ecc...) anche occulti o non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, dal momento che di tutto questo si è tenuto conto nella valutazione del bene stesso, operando le varie decurtazioni. Le indicazioni dei costi economici esposte sono state formulate in termini orientativi e previsionali, con indirizzo prudenziale finalizzato ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. La parte offerente sarà tenuta a verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni aspetto.

#### **STIMA**

La determinazione del valore unitario di riferimento ha comportato diverse ricerche e considerazioni. E' stata condotta attenta indagine di mercato per ricerca di beni comparabili anche tramite il servizio Geoweb - Comparabilità, nonché indagini presso Agenzie immobiliari della zona, contattando direttamente professionisti e costruttori operanti nel settore ed in zona, analizzando i valori riportati sulle riviste specializzate che riportano valori riferiti a trasferimenti effettivamente avvenuti e consultando i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI) e del Borsino Immobiliare.

#### **VALORI OMI e BORSINO IMMOBILIARE**

I valori OMI, riferiti al primo semestre 2024, attribuiscono alle abitazioni in Rivarolo Canavese di tipo civile con stato conservativo normale, un valore oscillante tra €/mq 820 e 1200, mentre il Borsino Immobiliare attribuisce alle abitazioni in stabili di fascia media un valore compreso tra €/mq 717 e 1.185.

#### **RICERCA BENI COMPARABILI PER DETERMINAZIONE PREZZO DI MERCATO**

Sono stati reperiti diversi beni comparabili per individuare il livello del prezzo di mercato che viene descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari anno 2018, Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato in particolare per quanto riguarda il fabbricato abitativo un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2019 al prezzo di 58.500,00 €, ubicato nel comune di Rivarolo Canavese (TO), VIALE FLAVIO BERONE n. 34, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 13 mapp. 258 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 72,91 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 53.000,00 €, ubicato nel comune di Rivarolo Canavese (TO), VIALE FLAVIO BERONE n. 34, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 13 mapp. 258 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 93,73 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2020 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Rivarolo Canavese (TO), VIALE FLAVIO BERONE n. 36, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 13 mapp. 258 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 93,73 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

## DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie (s) dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data DAT	02/2019	07/2019	01/2020
Prezzo PRZ (€)	58.500,00	53.000,00	65.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	72,91	93,73	93,73
<b>pMED (€/mq)</b>	<b>802,36</b>	<b>565,45</b>	<b>693,48</b>

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 677,88$$

Arrotondabile ad € 700,00.

La scrivente in virtù delle indagini svolte, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, raffrontati con quelli di altri beni trasferiti recentemente e reperiti dalle indagini sopra citate, fatte le dovute proporzioni, tenuti presenti la consistenza e le peculiarità dell’oggetto di stima nel suo complesso, viste le caratteristiche dei beni in questione e la loro tipologia edilizia, la superficie, la vetustà e lo stato di manutenzione di ognuno di essi, la presenza della corte esclusiva, l’incidenza delle parti comuni, la mancanza di autorimessa e quant’altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire al bene in esame il seguente valore: **€/mq 750,00.**

## QUADRO RIEPILOGATIVO

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rivarolo Canavese (TO) - Via Maurizio Farina n° 88	84,20 mq	750,00 €/mq	€ 63.150,00	100,00%	€ 63.150,00
Valore di stima:					€ 63.150,00

Valore di stima: € 63.150,00

Ai valori di stima ottenuti vengono apportati sinteticamente gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

## Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Abbattimento forfettario come da mandato ricevuto del G.E.	10,00	%

€ 63.150,00 - (3.157,50 + 6.315,00) = € 53.177,50 che si arrotonda a €. 53.200,00.

**LOTTO 2****Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Via Recrosio n° 16

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo (2° p.f.t.) con cantina al piano seminterrato posti nell'immobile denominato "Condominio Michelangelo" sito nel Comune di Rivarolo Canavese (TO) in via Recrosio n. 16, angolo via Domenico Micono. L'edificio è libero su tutti i lati, risulta essere stato realizzato nella prima metà degli anni '60 ed è costituito da cinque p.f.t., oltre a sottotetto e ad un piano seminterrato il cui piano pavimento, ribassato rispetto al marciapiede stradale, coincide però col piano del cortile retrostante. Più precisamente dal piano terreno (rialzato) al quarto sono collocati i vari alloggi presenti, mentre al seminterrato ci sono cantine, autorimesse, depositi, vani tecnici, parti comuni, ecc.... L'accesso all'edificio sia pedonale che carraio, risulta diretto da strada pubblica, quello pedonale avviene dalla via Recrosio, sulla quale vi sono tre distinti ingressi individuati con civici i nn.12-14 e 16. Si accede al bene in oggetto dal civico n. 16, scala A, tramite portone di ingresso condominiale, a struttura metallica con vetri, che immette nell'atrio dotato di gradini e da questo si giunge al vano scala, il quale comprende una rampa di scale doppia che conduce a tutti i piani abitativi dell'edificio ed una rampa che consente di raggiungere il piano seminterrato. Il fabbricato è anche dotato di ascensore. L'alloggio è quello posto al primo piano (secondo piano fuori terra) in tinta azzurra e contraddistinto col numero 4 nella pianta del piano primo nella planimetria facente parte del regolamento di condominio allegato ad atto Notaio Vittorio Massè in data 4 maggio 1965 registrato a Cuorgnè il 21 maggio 1965 al n. 276, mentre la cantina al piano seminterrato è quella contraddistinta col numero 1 nella planimetria facente parte del regolamento di condominio. L'alloggio è così composto: al piano primo (2° p.f.t.) ingresso, soggiorno, cucinino, servizio igienico, camera, ripostiglio e balcone, balconcino al corrispondente pianerottolo di riposo della scala prospettante il cortile; al piano seminterrato (S1) locale cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 735, Sub. 14, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 47.500,00

**FORMAZIONE LOTTO DUE****IL LOTTO DUE è costituito da alloggio con cantina.**

Il Lotto verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive come sino ad oggi praticate. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità riscontrabili nei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, urbanistici ed edilizi, di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, ecc...) anche occulti o non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, dal momento che di tutto questo si è tenuto conto nella valutazione del bene stesso, operando le varie decurtazioni. Le indicazioni dei costi economici esposte sono state formulate in termini orientativi e previsionali, con indirizzo prudenziale finalizzato ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. La parte offerente sarà tenuta a verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni aspetto.

**STIMA**

La determinazione del valore unitario di riferimento ha comportato diverse ricerche e considerazioni. E' stata condotta attenta indagine di mercato per ricerca di beni comparabili anche tramite il servizio Geoweb - Comparabilità, nonché indagini presso Agenzie immobiliari della zona, contattando direttamente professionisti e costruttori operanti nel settore ed in zona, analizzando i valori riportati sulle riviste specializzate che riportano valori riferiti a trasferimenti effettivamente avvenuti e consultando i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI) e del Borsino Immobiliare.

**VALORI OMI e BORSINO IMMOBILIARE**

I valori OMI, riferiti al primo semestre 2024, attribuiscono alle abitazioni in Rivarolo Canavese di tipo civile con stato conservativo normale, un valore oscillante tra €/mq 820 e 1200, mentre il Borsino Immobiliare attribuisce alle abitazioni in stabili di fascia media un valore compreso tra €/mq 717,00 e 1.185,00.

### **RICERCA BENI COMPARABILI PER DETERMINAZIONE PREZZO DI MERCATO**

Sono stati reperiti diversi beni comparabili per individuare il livello del prezzo di mercato che viene descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari anno 2018, Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato in particolare per quanto riguarda il fabbricato abitativo un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2020 al prezzo di 45.000,00 €, ubicato nel comune di Rivarolo Canavese (TO), VIA RECROSIO n. 16, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 18 mapp. 735 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 84,97 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2021 al prezzo di 60.000,00 €, ubicato nel comune di Rivarolo Canavese (TO), VIA RECROSIO n. 16, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 18 mapp. 735 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 79,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2020 al prezzo di 39.890,00 €, ubicato nel comune di Rivarolo Canavese (TO), VIA RECROSIO n.16, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 18 mapp. 1283 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 67,99 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 46.000,00 €, ubicato nel comune di Rivarolo Canavese (TO), CORSO TORINO n. 158, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 18 mapp. 558 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 59,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 41.000,00 €, ubicato nel comune di Rivarolo Canavese (TO), CORSO TORINO n. 156, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 18 mapp. 1282 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 74,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

### **CALCOLO DEL PREZZO MEDIO**

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Data DAT	08/2020	05/2021	01/2020	11/2023
Prezzo PRZ (€)	45.000,00	60.000,00	39.890,00	46.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	84,97	79,00	67,99	59,00

pMED (€/mq)	529,60	759,49	586,70	779,66
-------------	--------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 656,07$$

Arrotondabile ad € 700,00.

La scrivente in virtù delle indagini svolte, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, raffrontati con quelli di altri beni trasferiti recentemente e reperiti dalle indagini sopra citate, fatte le dovute proporzioni, tenuti presenti la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso, viste le caratteristiche dei beni in questione e la loro tipologia edilizia, la superficie, la vetustà e lo stato di manutenzione di ognuno di essi, la presenza della corte esclusiva, l'incidenza delle parti comuni, la mancanza di autorimessa, il fatto che pur essendo l'area semiperiferica e meno pregiata rispetto a quella del bene precedente per il condominio è già stata predisposta pratica di sanatoria e sono state eseguite opere inerenti all'efficientamento energetico, data anche la superficie relativamente piccola del bene che determina valori unitari maggiori e quant'altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire al bene in esame il seguente valore: **€/mq 750,00**.

### QUADRO RIEPILOGATIVO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Rivarolo Canavese (TO) - Via Recrosio n° 16	63,30 mq	750,00 €/mq	€ 47.475,00	100,00%	€ 47.500,00
Valore di stima:					€ 47.500,00

Valore di stima: € 47.500,00

Ai valori di stima ottenuti vengono apportati sinteticamente gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Regolarizzazione catastale	500,00	€
Abbattimento forfettario come da mandato del G.E.	10,00	%

€ 47.500,00 - (2.375,00 + 500,00 + 4.750,00) = € 39.875,00 arrotondato a **\*\*omissis\*\***

**Valore finale di stima: \*\*omissis\*\***

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1  
Premessa generale riferita al complesso immobiliare. Trattasi di un complesso immobiliare costituito di fatto da un vecchio cascinaie distinto in varie unità immobiliari di cui due

abitazioni e altre ad uso pertinenziale (tettoie, autorimessa, depositi, ecc...), oltre ad androne carraio e cortili comuni, sito nel Comune di Agliè (TO) Cascine Viacurba n. 21. L'accesso all'intero complesso risulta diretto dalla via sulla quale vi sono due distinti ingressi con cancelli metallici, uno frontale di maggiori dimensioni ed automatizzato, l'altro con apertura manuale a due ante, collocato sul lato est. L'edificio principale di tipo tradizionale comprende le unità abitative, è di antica edificazione, libero a tre lati, ed è costituito da due p.f.t., oltre ad un piano sottotetto. Bene 3 - F. 51 n. 56 sub. 1 - Trattasi di un alloggio disposto su due piani oltre al piano sottotetto, posto sul lato est dell'edificio principale sopra descritto. Si accede al bene in oggetto dalla corte comune attraverso portoncino metallico con vetri che immette nel locale cucina soggiorno. Per giungere ai piani superiori occorre invece transitare dal vano scala il quale conduce a tutti i piani abitativi dell'edificio, ma che risulta in proprietà esclusiva del subalterno n. 2. Il sub. 1 ha infatti attualmente il diritto di passaggio sul vano scale, su tratto di balcone al P1° e su disimpegno del P. 2° (sottotetto). L'accesso alla cantina si ha direttamente ed esclusivamente dall'esterno. L'alloggio catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t.) cucina/soggiorno e cantina; al piano primo (2° p.f.t.) due camere, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e tratto di balcone; al piano secondo (3° p.f.t.) sottotetto non abitabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 58.100,00

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2  
Trattasi di un alloggio disposto su due piani oltre al piano sottotetto, posto sul lato ovest dell'edificio principale sopra descritto per il bene n. 3, cui si demanda. Si accede al bene in oggetto dalla corte comune attraverso portoncino metallico con vetri che immette nel vano scale, e da questo alla cucina. Per giungere ai piani superiori occorre invece transitare dal vano scala di proprietà esclusiva, gravato da servitù di passaggio a favore del subalterno 1. L'accesso al locale lavanderia/C.T. avviene transitando nel sottoscala, mentre quello alla cantina si ha direttamente ed esclusivamente dall'esterno. L'alloggio catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t.) cucina, piccolo disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e cantina; al piano primo (2° p.f.t.) due camere, ripostiglio, servizio igienico, altro ripostiglio separato dal vano scala e tratto di balcone; al piano secondo (3° p.f.t.) disimpegno e sottotetto non abitabile. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il bene n. 3.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 90.100,00
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4  
Trattasi di una porzione di fabbricato collocata al P.T., che in precedenza veniva utilizzata ad autorimessa. Il bene allo stato attuale costituisce di fatto un unico ampio locale con la porzione del sub. 5 adiacente e dalla quale non risulta separato in alcun modo. Risulta ancora censito come autorimessa nonostante abbia variato di fatto la propria destinazione in magazzino (tavernetta). Si accede al bene in oggetto sia dalla corte comune attraverso portone metallico con vetri che immette nel vano, oppure dall'interno tramite vano scala. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t.) da un unico locale, ancora censito come autorimessa. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 11.550,00
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 5  
Trattasi di porzioni di fabbricato pertinenziali collocate verso ovest. Una porzione del bene posta al P.T., allo stato attuale, costituisce di fatto un unico ampio locale con la porzione del

sub. 4 adiacente e dalla quale non risulta separata in alcun modo. Sempre al P.T. vi è inoltre una piccola porzione accorpata nel sub. 9, con la quale a sua volta forma un tutt'uno. Il P.1° è costituito da un sottotetto accessibile solo con scala a pioli. Si accede al bene in oggetto dalla corte comune attraverso portoni e porte in legno. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un locale, censito come deposito nonostante abbia variato di fatto la propria destinazione in magazzino vini (tavernetta) unito al sub. 4 e dalla piccola porzione unita al sub. 9; al piano primo (2° p.f.t) da un locale sottotetto. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 24.850,00

- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6  
Trattasi di una vecchia ed ampia tettoia posta al P.T., avente altezze considerevoli, ma che essendo priva di solaio intermedio è elevata ad un solo piano fuori terra. Risulta in adiacenza su tre lati ad altre porzioni di fabbricato e libera e completamente aperta sul lato nord rivolto verso la corte dalla quale si accede. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un unico locale. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 6, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 12.750,00

- **Bene N° 8** - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7  
Trattasi di ampia tettoia al P.T., elevata ad un solo piano fuori terra, avente accesso dalla via e poi transitando sul prato F. 51 n. 56 sub. 8 (bcnc comune ai subb. 2-4-5-6-7). Risulta in adiacenza su tre lati ad altre porzioni di fabbricato e libera e completamente aperta sul lato nord rivolto verso la corte dalla quale si accede. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un unico locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 7, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 11.700,00

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 9  
Trattasi di porzioni di fabbricato ad uso pertinenziale di cui quella di maggiori dimensioni è collocata ad ovest, l'altra è posta sul lato est. La prima di esse risulta in adiacenza su tre lati ad altre porzioni di fabbricato e libera sul lato est rivolto verso la corte dalla quale si accede. Come già riferito è stata unita di fatto alla piccola porzione del sub. 5 posta al P.T., con la quale forma un unico ampio locale. Nella pratica comunale del 2011 detto intervento veniva autorizzato, oltre al cambio d'uso da deposito ex stalla a magazzino (vini e altri prodotti alimentari confezionati). La porzione soprastante, posta al P.1°, è un sottotetto accessibile con scala a pioli, costituente di fatto una classica travata aperta. Il subalterno n. 9 è anche costituito da un piccolo edificio posto verso est, elevato ad un solo piano fuori terra, libero su tre lati ed in adiacenza al sub. 10. Vi si accede dalla corte tramite portone. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un locale deposito ad ovest (ora accorpato a piccola porzione del sub. 5), altro locale deposito ad est; al piano primo (2° p.f.t) da un locale sottotetto. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 9, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 33.350,00

- **Bene N° 10** - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 10  
Trattasi di una vecchia tettoia, avente altezze considerevoli, formata da due porzioni separate

da tramezzatura interna. La porzione a sud presenta un solaio in legno e assi (non indicati nella planimetria catastale), l'altra porzione, priva di solaio è a nudo tetto, elevata ad un solo piano fuori terra. L'U.I. risulta in adiacenza su due lati ad altri beni, è posta lungo la via e vi si accede dall'androne comune. La tettoia chiusa catastalmente è così composta: al piano terreno (1° p.f.t) da due locali. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 10, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 5.850,00

- **Bene N° 11** - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 3  
Trattasi di bene comune non censibile, nello specifico corte e androne carraio. Il cortile principale, rivolto a sud, è stato completamente pavimentato con masselli autobloccanti di colore grigio, la piccola porzione a est è area a prato/sterrato. L'androne carraio presenta le stesse caratteristiche tipologiche delle due tettoie tra le quali è collocato (struttura in mattoni, tetto con orditura lignea e manto in coppi). Il valore dell'ente comune è compreso nella stima dei fabbricati.

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

- **Bene N° 12** - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 8  
Trattasi di bene comune non censibile, comune ai sub. 2-4-5-6-7, nello specifico è una porzione di corte retrostante alle abitazioni, destinata prato e priva di recinzione. Il valore dell'ente comune è già compreso nella stima dei fabbricati.

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

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56  
Trattasi di Ente Urbano della superficie di mq 989.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 51, Qualità ENTE URBANO. Il valore dell'ente urbano è già compreso nella stima dei fabbricati.

**Il LOTTO TRE è costituito da tutte le unità immobiliari e pertinenze che costituiscono il complesso edilizio. Trattandosi di vecchio cascinale e del fatto che vi sono diverse parti comuni, si è ritenuto corretto mantenere un unico corpo, anche se allo stato attuale sono presenti due distinte U.I. abitative.**

Il Lotto verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive come sino ad oggi praticate. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità riscontrabili nei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, urbanistici ed edilizi, di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, ecc...) anche occulti o non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, dal momento che di tutto questo si è tenuto conto nella valutazione del bene stesso, operando le varie decurtazioni. Le indicazioni dei costi economici espresse sono state formulate in termini orientativi e previsionali, con indirizzo prudenziale finalizzato ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. La parte offerente sarà tenuta a verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni aspetto.

#### **STIMA**

La determinazione del valore unitario di riferimento ha comportato diverse ricerche e considerazioni. E' stata condotta attenta indagine di mercato per ricerca di beni comparabili tramite il servizio Geoweb - Comparabilitalia che fornisce dati riferiti a compravendite reali e recenti, nonché indagini presso Agenzie immobiliari della zona, contattando direttamente professionisti e costruttori operanti nel settore ed in zona, analizzando i valori riportati sulle riviste specializzate che riportano valori riferiti a trasferimenti effettivamente avvenuti e consultando i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI) e del Borsino Immobiliare.

## VALORI OMI e BORSINO IMMOBILIARE

I valori OMI, riferiti al primo semestre 2024, attribuiscono alle abitazioni in Agliè di tipo economico con stato conservativo normale, un valore oscillante tra €/mq 440 e 660; invece per quanto riguarda il Borsino Immobiliare attribuisce alle abitazioni in stabili di fascia media in zona rurali e frazioni sparse un valore compreso tra €/mq 431 e 557,00 e per i magazzini €/mq 150 e 250,00.

### RICERCA BENI COMPARABILI PER DETERMINAZIONE PREZZO DI MERCATO

Sono stati reperiti diversi beni comparabili per individuare il livello del prezzo di mercato che viene descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari anno 2018, Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato in particolare per quanto riguarda il fabbricato abitativo un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobiliare in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2022 al prezzo di 100.000,00 €, ubicato nel comune di Agliè (TO), VIA SETIFICIO n. 21, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 895 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 158,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobiliare in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 64.000,00 €, ubicato nel comune di Agliè (TO), VIA GUGLIELMO MARCONI n. 4, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 36 mapp. 3 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 138,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobiliare in categoria catastale A03 compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Agliè (TO), VICOLO CAMPODONEO n. 8, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 14 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 259,85 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobiliare in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Agliè (TO), VICOLO BASTIONI n. 6, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 676 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 134,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobiliare in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2021 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Agliè (TO), VICOLO CASSADIO n. 24, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 987 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 186,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobiliare in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2021 al prezzo di 35.000,00 €, ubicato nel comune di Agliè (TO), VICOLO SAN ROCCO n. 9, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 930 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 90,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998)

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
Data DAT	07/2022	03/2022	01/2024	05/2022	07/2021	07/2021
Prezzo PRZ (€)	100.000	64.000	140.000	50.000	130.000,	35.000
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	158,00	138,00	259,85	134,00	186,40	90,25

pMED (€/mq)	632,91	463,77	538,77	373,13	697,42	387,81
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 515,64$$

Arrotondabile ad € 500,00,00

## DEPOSITO

Si richiamano le premesse e definizioni generali espresse per il bene n. 3

E' stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 08/2021 al prezzo di 12.000,00 €, ubicato nel comune di Agliè (TO), STRADA PER OZEGNA n. 18, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 34 mapp. 43 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 90,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 02/2023 al prezzo di 60.149,00 €, ubicato nel comune di Agliè (TO), VIA PRINCIPE TOMMASO n. 14, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 364 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 298,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 09/2023 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Agliè (TO), VIA ANTONIO MICHELA n. 7, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 938 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 152,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data DAT	08/2021	02/2023	09/2023
Prezzo PRZ (€)	12.000,00	60.149,00	50.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	90,20	298,10	152,35

pMED (€/mq)	133,04	201,77	328,19
-------------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 225,93$$

Arrotondabile ad € 250,00.

Tale valore è solo una indicazione di base, dal momento che i magazzini di cui si tratta sono stati oggetto di interventi edilizi recenti e presentano buone finiture che si discostano dalla tipologia classica di deposito/magazzino.

La scrivente in virtù delle indagini svolte, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, raffrontati con quelli di altri beni trasferiti recentemente e reperiti dalle indagini sopra citate, fatte le dovute proporzioni, tenuti presenti la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso, viste le caratteristiche dei beni in questione e la loro tipologia edilizia, la superficie, la vetustà e lo stato di manutenzione di ognuno di essi, la presenza delle corti, l'incidenza delle parti comuni, il fatto che i beni sono in area periferica rurale e quant'altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire al bene in

esame i seguenti valori: **per le abitazioni €/mq 450,00, per il magazzino €/mq 350,00 per le tettoie €/mq 150,00.**

QUADRO RIEPILOGATIVO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Aglìe (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1	129,10 mq	450,00 €/mq	€ 58.095,00	100,00%	€ 58.100,00
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento Aglìe (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2	200,25 mq	450,00 €/mq	€ 90.112,50	100,00%	€ 90.100,00
<b>Bene N° 5</b> - Garage Aglìe (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4	33,00 mq	350,00 €/mq	€ 11.550,00	100,00%	€ 11.550,00
<b>Bene N° 6</b> - Deposito Aglìe (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 5	71,00 mq	350,00 €/mq	€ 24.850,00	100,00%	€ 24.850,00
<b>Bene N° 7</b> - Tettoia Aglìe (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6	85,00 mq	150,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
<b>Bene N° 8</b> - Tettoia Aglìe (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7	78,00 mq	150,00 €/mq	€ 11.700,00	100,00%	€ 11.700,00
<b>Bene N° 9</b> - Deposito Aglìe (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 9	95,25 mq	350,00 €/mq	€ 33.337,50	100,00%	€ 33.350,00
<b>Bene N° 10</b> - Tettoia Aglìe (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 10	39,00 mq	150,00 €/mq	€ 5.850,00	100,00%	€ 5.850,00
<b>Bene N° 11</b> - Ente comune Aglìe (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 3	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 12</b> - Ente comune Aglìe (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 8	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 13</b> - Terreno Aglìe (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56	989,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00

Valore di stima: € 248.250,00

Sono compresi nei valori di stima l'incidenza delle due corti e delle parti comuni.

Ai valori di stima ottenuti vengono apportati sinteticamente gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20,00	%
Regolarizzazione catastale	3200,00	€
Abbattimento forfettario come da mandato del G.E.	10,00	%

€ 248.250,00 - (49.650+3.200,00+24.824)= € 170.575 che si arrotonda a € 170.600,00.

**Valore finale di stima: € 170.600,00**

### LOTTO 4

**Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 2  
Premessa generale riferita all'intero fabbricato sito nel Comune di Frassinetto (TO) Borgata Puet sn (o Poetti). Trattasi di un edificio di vecchia costruzione, libero a tre lati ed in adiacenza ad altro fabbricato sul lato est, elevato a tre p.f.t. (con riferimento al piano della corte). E' costituito da due unità immobiliari ad uso abitativo con pertinenze, oltre a cortile comune. L'accesso ai beni risulta diretto dalla via, lungo la quale è collocato il cancello metallico carraio/pedonale con apertura manuale a due ante. Bene 13 - F. 28 n. 584 sub. 2 -Trattasi di una unità abitativa disposta su due piani e precisamente un locale pertinenziale collocato al P.T., nella porzione ad est, e un alloggio che occupa l'intero P.1°. Si accede al locale posto al P.T. dalla corte comune che immette nel portico (androne) e da questo attraverso un vecchio portoncino in legno si giunge alla cantina, mentre per raggiungere i locali abitativi del piano superiore occorre transitare sulla scala esterna ad uso comune con l'altra U.I. presente nel fabbricato (sub. 3). L'alloggio catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) androne (portico) ed un locale ad uso cantina; al piano primo (2° p.f.t.) sala con cucinino, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone rivolto a sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 584, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 584, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 50.000,00

#### **IL LOTTO QUATTRO è costituito da alloggio con cantina.**

Il Lotto verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive come sino ad oggi praticate. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità riscontrabili nei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, urbanistici ed edilizi, di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, ecc...) anche occulti o non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, dal momento che di tutto questo si è tenuto conto nella valutazione del bene stesso, operando le varie decurtazioni. Le indicazioni dei costi economici esposte sono state formulate in termini orientativi e previsionali, con indirizzo prudenziale finalizzato ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. La parte offerente

sarà tenuta a verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni aspetto.

#### **STIMA**

La determinazione del valore unitario di riferimento ha comportato diverse ricerche e considerazioni. E' stata condotta attenta indagine di mercato per ricerca di beni comparabili anche tramite il servizio Geoweb - Comparabilità, nonché indagini presso Agenzie immobiliari della zona, contattando direttamente professionisti e costruttori operanti nel settore ed in zona, analizzando i valori riportati sulle riviste specializzate che riportano valori riferiti a trasferimenti effettivamente avvenuti e consultando i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI) e del Borsino Immobiliare.

#### **VALORI OMI e BORSINO IMMOBILIARE**

I valori OMI, riferiti al primo semestre 2024, attribuiscono alle abitazioni in Rivarolo Canavese di tipo civile con stato conservativo normale, un valore oscillante tra €/mq 510 e 770, mentre il Borsino Immobiliare attribuisce alle abitazioni in stabili di fascia media un valore compreso tra €/mq 509 e 672.

#### **RICERCA BENI COMPARABILI PER DETERMINAZIONE PREZZO DI MERCATO**

Sono stati reperiti diversi beni comparabili per individuare il livello del prezzo di mercato che viene descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari anno 2018, Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato in particolare per quanto riguarda il fabbricato abitativo un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2021 al prezzo di 94.000,00 €, ubicato nel comune di Frassineto (TO), VIA RANTAN n. 5, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 24 mapp. 322 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 145,85 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2023 al prezzo di 40.000,00 €, ubicato nel comune di Frassineto (TO), VIA COLLI n. 13, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 41 mapp. 131 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 67,65 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2023 al prezzo di 30.000,00 €, ubicato nel comune di Frassineto (TO), VIA QUINZEINA n. 17, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 770 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 73,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2023 al prezzo di 33.000,00 €, ubicato nel comune di Frassineto (TO), VIA QUINZEINA n. 17, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 770 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 72,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2022 al prezzo di 30.000,00 €, ubicato nel comune di Frassineto (TO), VIA COLLI 00001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 378 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 67,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
Data DAT	05/2021	02/2023	05/2023	06/2023	12/2022
Prezzo PRZ (€)	94.000,00	40.000,00	30.000,00	33.000,00	30.000,00

Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	145,85	67,65	73,15	72,15	67,55
-----------------------	--------	-------	-------	-------	-------

pMED (€/mq)	644,50	591,28	410,12	457,38	444,12
-------------	--------	--------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 509,48$$

Arrotondabile ad € 510,00.

La scrivente in virtù delle indagini svolte, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, raffrontati con quelli di altri beni trasferiti recentemente e reperiti dalle indagini sopra citate, fatte le dovute proporzioni, tenuti presenti la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso, viste le caratteristiche dei beni in questione e la loro tipologia edilizia, la superficie, la vetustà e lo stato di manutenzione di ognuno di essi, la presenza della corte, l'incidenza delle parti comuni, il fatto che ben si presta per posizione a tipologia a casa vacanze, la mancanza di autorimessa e quant'altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire al bene in esame il seguente valore: **€/mq 700,00**.

#### QUADRO RIEPILOGATIVO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 14 - Appartamento Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 2	71,47 mq	700,00 €/mq	€ 50.029,00	100,00%	€ 50.000,00
Valore di stima:					€ 50.000,00

Valore di stima: € 50.000,00

Ai valori di stima ottenuti vengono apportati sinteticamente gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,50	%
Regolarizzazione catastale	500,00	€
Abbattimento forfettario come da mandato ricevuto	10,00	%

€ 50.000,00 - (3.750 + 500 + 5.000,00) = 40.750,00.

**Valore finale di stima: € 40.750,00**

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 3

Per la premessa generale riferita all'intero fabbricato sito nel Comune di Frassinetto (TO) Borgata Puet sn (o Poetti) si demanda al bene n.14. Bene 14 - F. 28 n. 584 sub. 3 Trattasi di una unità abitativa disposta su due piani e precisamente un locale pertinenziale collocato al P.T., nella porzione ad ovest, e un alloggio che occupa l'intero P.2°. Si accede al locale posto al P.T. dalla corte comune che immette nel portico (androne) e da questo attraverso un vecchio portoncino in legno si giunge alla cantina, mentre per raggiungere i locali abitativi del piano superiore occorre transitare sulla scala esterna ad uso comune con l'altra U.I. presente nel fabbricato (sub. 2). L'alloggio catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) androne (portico), un locale ad uso cantina ed un piccolo ripostiglio nel sottoscala; al piano secondo (3° p.f.t.) sala con cucinino, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone rivolto a sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 584, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 584, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 50.350,00

Il LOTTO QUINTO è costituito da alloggio con cantina.

Il Lotto verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive come sino ad oggi praticate. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità riscontrabili nei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, urbanistici ed edilizi, di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, ecc..) anche occulti o non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, dal momento che di tutto questo si è tenuto conto nella valutazione del bene stesso, operando le varie decurtazioni. Le indicazioni dei costi economici esposte sono state formulate in termini orientativi e previsionali, con indirizzo prudenziale finalizzato ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. La parte offerente sarà tenuta a verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni aspetto.

**STIMA**

La determinazione del valore unitario di riferimento ha comportato diverse ricerche e considerazioni. E' stata condotta attenta indagine di mercato per ricerca di beni comparabili anche tramite il servizio Geoweb - Comparabilitalia, nonché indagini presso Agenzie immobiliari della zona, contattando direttamente professionisti e costruttori operanti nel settore ed in zona, analizzando i valori riportati sulle riviste specializzate che riportano valori riferiti a trasferimenti effettivamente avvenuti e consultando i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI) e del Borsino Immobiliare.

**VALORI OMI e BORSINO IMMOBILIARE**

I valori OMI, riferiti al primo semestre 2024, attribuiscono alle abitazioni in Rivarolo Canavese di tipo civile con stato conservativo normale, un valore oscillante tra €/mq 510 e 770, mentre il Borsino Immobiliare attribuisce alle abitazioni in stabili di fascia media un valore compreso tra €/mq 509 e 672.

**RICERCA BENI COMPARABILI PER DETERMINAZIONE PREZZO DI MERCATO**

Sono stati reperiti diversi beni comparabili per individuare il livello del prezzo di mercato che viene descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per

calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari anno 2018, Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato in particolare per quanto riguarda il fabbricato abitativo un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2021 al prezzo di 94.000,00 €, ubicato nel comune di Frassinetto (TO), VIA RANTAN n. 5, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 24 mapp. 322 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 145,85 (misurata ai sensi dell’All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2023 al prezzo di 40.000,00 €, ubicato nel comune di Frassinetto (TO), VIA COLLI n. 13, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 41 mapp. 131 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 67,65 (misurata ai sensi dell’All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2023 al prezzo di 30.000,00 €, ubicato nel comune di Frassinetto (TO), VIA QUINZEINA n. 17, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 770 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 73,15 (misurata ai sensi dell’All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2023 al prezzo di 33.000,00 €, ubicato nel comune di Frassinetto (TO), VIA QUINZEINA n. 17, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 770 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 72,15 (misurata ai sensi dell’All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2022 al prezzo di 30.000,00 €, ubicato nel comune di Frassinetto (TO), VIA COLLI 00001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 378 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 67,55 (misurata ai sensi dell’All. C del DPR 138/1998).

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie (s) dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
Data DAT	05/2021	02/2023	05/2023	06/2023	12/2022
Prezzo PRZ (€)	94.000,00	40.000,00	30.000,00	33.000,00	30.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	145,85	67,65	73,15	72,15	67,55

pMED (€/mq)	644,50	591,28	410,12	457,38	444,12
-------------	--------	--------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 509,48$$

Arrotondabile ad € 510,00.

La scrivente in virtù delle indagini svolte, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, raffrontati con quelli di altri beni trasferiti recentemente e reperiti dalle indagini sopra citate, fatte le dovute proporzioni, tenuti presenti la consistenza e le peculiarità dell’oggetto di stima nel suo complesso, viste le caratteristiche dei beni in questione e la loro tipologia edilizia, la superficie, la vetustà e lo stato di manutenzione di ognuno di essi, la presenza della corte esclusiva, l’incidenza delle parti comuni, il fatto che ben si presta per posizione a tipologia a casa vacanze, la mancanza di autorimessa e quant’altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire al bene in esame il seguente valore: €/mq 700,00.

#### QUADRO RIEPILOGATIVO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 15 - Appartamento Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 3	71,90 mq	700,00 €/mq	€ 50.330,00	100,00%	€ 50.350,00
Valore di stima:					€ 50.350,00

Valore di stima: € 50.350,00

Ai valori di stima ottenuti vengono apportati sinteticamente gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,5	%
Regolarizzazione catastale	500,00	€
Abbattimento forfettario come da mandato ricevuto	10,00	%

€ 50.350,00 - (3.775+500+5.035,00) = 41.038,75.

**Valore finale di stima: € 41.000,00**

\* \* \* \* \*

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.

Settimo Rottaro, li 27/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Olmo Paola Franca

Allegati alla relazione peritale:

- All. 01 - Estratto di mappa C.T. di Rivarolo Canavese (TO) F. 13 n. 258
- All. 02 - Visure catastali C.F. Rivarolo Canavese (TO) F. 13 n. 258 sub. 18
- All. 03 - Planimetria catastale Rivarolo Canavese (TO) F. 13 n. 258 sub. 18
- All. 04 - Documentazione fotografica Rivarolo Canavese (TO) F. 13 n. 258 sub. 18
- All. 05 - Estratto di mappa C.T. di Rivarolo Canavese (TO) F. 18 n. 735

- All. 06 - Visure catastali C.F. Rivarolo Canavese (TO) F. 18 n. 735 sub. 14  
All. 07 - Planimetria catastale Rivarolo Canavese (TO) F. 18 n. 735 sub. 14 \* Elab. Planim e elenco sub.  
All. 08 - Documentazione fotografica Rivarolo Canavese (TO) F. 18 n. 735 sub. 14  
All. 09 - Estratto di mappa C.T. di Agliè (TO) F. 51 n. 56  
All. 10 - Visure catastali C.F. e C.T. Agliè (TO)  
All. 11 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Agliè  
All. 12 - Planimetria catastale Agliè (TO) F. 51 n. 56 sub. 1  
All. 13 - Planimetria catastale Agliè (TO) F. 51 n. 56 sub. 2  
All. 14 - Planimetria catastale Agliè (TO) F. 51 n. 56 sub. 4  
All. 15 - Planimetria catastale Agliè (TO) F. 51 n. 56 sub. 5  
All. 16 - Planimetria catastale Agliè (TO) F. 51 n. 56 sub. 6  
All. 17 - Planimetria catastale Agliè (TO) F. 51 n. 56 sub. 7  
All. 18 - Planimetria catastale Agliè (TO) F. 51 n. 56 sub. 9  
All. 19 - Planimetria catastale Agliè (TO) F. 51 n. 56 sub. 10  
All. 20 - Documentazione fotografica Agliè (TO)  
All. 21 - Estratto di mappa C.T. di Frassinetto (TO) F. 28 n. 584  
All. 22 - Visure catastali C.F. e C.T. Frassinetto (TO) F. 28 n. 584 subb. 2-3  
All. 23 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Agliè  
All. 24 - Planimetria catastale Frassinetto (TO) F. 28 n. 584 sub. 2  
All. 25 - Planimetria catastale Frassinetto (TO) F. 28 n. 584 sub. 3  
All. 26 - Documentazione fotografica Frassinetto (TO) F. 28 n. 584 sub. 2  
All. 27 - Documentazione fotografica Frassinetto (TO) F. 28 n. 584 sub. 3  
All. 28 - Documentazione Amministratore Condominio via Farina n. 88  
All. 29 - Documentazione Amministratore Condominio via Recrosio n. 16  
All. 30 - Atti di provenienza beni in Rivarolo Canavese (TO)  
All. 31 - Atti di provenienza beni in Agliè e Frassinetto (TO)  
All. 32 - Elenco formalità in capo all'esecutato  
All. 33 - Ricevute invio Relazione alle parti



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Via Maurizio Farina n° 88  
Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo (3° p.f.t.) dell'immobile denominato "Condominio Valentino" sito nel Comune di Rivarolo Canavese (TO) in Corso Berone, angolo via Maurizio Farina. L'edificio è stato realizzato nella prima metà degli anni '60 ed è costituito da sei p.f.t., oltre ad un piano interrato. Più precisamente dal piano terreno al quinto sono collocati i vari alloggi presenti, mentre nell'interrato ci sono cantine, vani tecnici, parti comuni, ecc.... L'accesso all'edificio sia pedonale che carraio, risulta diretto da strada pubblica, quello pedonale per accedere all'alloggio avviene dalla via Maurizio Farina civico n. 88 sul quale è posto, un po' in arretramento, un portone di ingresso condominiale, a struttura metallica con vetri, che immette nell'atrio. Quest'ultimo, attraverso alcuni gradini, conduce al vano scala che comprende una rampa di scale doppia che raggiunge tutti i piani abitativi dell'edificio, mentre una rampa singola consente di raggiungere il piano interrato. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'alloggio è così composto: al piano secondo (3° p.f.t.) ingresso, soggiorno con cucinino, servizio igienico, due camere e due balconi di cui uno aggettante verso la via e l'altro verso il cortile interno; al piano interrato locale cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 258, Sub. 18, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto si trova in area definita dal P.R.G.C. come "CS-Insediamento centrale storico" di cui all'articolo 83 delle N.D.A. E' compreso entro il perimetro dell'insediamento centrale storico, con interventi specifici su edifici discrepanti e con Rischio Geologico classe 1.

**Prezzo base d'asta: € 53.200,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Via Recrosio n° 16  
Trattasi di appartamento ubicato al piano primo (2° p.f.t.) con cantina al piano seminterrato posti nell'immobile denominato "Condominio Michelangelo" sito nel Comune di Rivarolo Canavese (TO) in via Recrosio n. 16, angolo via Domenico Micono. L'edificio è libero su tutti i lati, risulta essere stato realizzato nella prima metà degli anni '60 ed è costituito da cinque p.f.t., oltre a sottotetto e ad un piano seminterrato il cui piano pavimento, ribassato rispetto al marciapiede stradale, coincide però col piano del cortile retrostante. Più precisamente dal piano terreno (rialzato) al quarto sono collocati i vari alloggi presenti, mentre al seminterrato ci sono cantine, autorimesse, depositi, vani tecnici, parti comuni, ecc.... L'accesso all'edificio sia pedonale che carraio, risulta diretto da strada pubblica, quello pedonale avviene dalla via Recrosio, sulla quale vi sono tre distinti ingressi individuati con civici i nn.12-14 e 16. Si accede al bene in oggetto dal civico n. 16, scala A, tramite portone di ingresso condominiale, a struttura metallica con vetri, che immette nell'atrio dotato di gradini e da questo si giunge al vano scala, il quale comprende una rampa di scale doppia che conduce a tutti i piani abitativi dell'edificio ed una rampa che consente di raggiungere il piano seminterrato. Il fabbricato è anche dotato di ascensore. L'alloggio è quello posto al primo piano (secondo piano fuori terra) in tinta azzurra e contraddistinto col numero 4 nella pianta del piano primo nella planimetria facente parte del regolamento di condominio allegato ad atto Notaio Vittorio Massè in data 4 maggio 1965 registrato a Cuornè il 21 maggio 1965 al n. 276, mentre la cantina al piano seminterrato è quella contraddistinta col numero 1 nella planimetria facente parte del

regolamento di condominio. L'alloggio è così composto: al piano primo (2° p.f.t.) ingresso, soggiorno, cucinino, servizio igienico, camera, ripostiglio e balcone, balconcino al corrispondente pianerottolo di riposo della scala prospettante il cortile; al piano seminterrato (S1) locale cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 735, Sub. 14, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto si trova in area definita dal P.R.G.C. come "RR-RR11f- Aree Residenziali Consolidate e di riordino" di cui all'articolo 88 delle N.D.A..

**Prezzo base d'asta: \*\*omissis\*\***

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1  
Premessa generale riferita al complesso immobiliare. Trattasi di un complesso immobiliare costituito di fatto da un vecchio cascinale distinto in varie unità immobiliari di cui due abitazioni e altre ad uso pertinenziale (tettoie, autorimessa, depositi, ecc...), oltre ad androne carraio e cortili comuni, sito nel Comune di Agliè (TO) Cascine Viacurba n. 21. L'accesso all'intero complesso risulta diretto dalla via sulla quale vi sono due distinti ingressi con cancelli metallici, uno frontale di maggiori dimensioni ed automatizzato, l'altro con apertura manuale a due ante, collocato sul lato est. L'edificio principale di tipo tradizionale comprende le unità abitative, è di antica edificazione, libero a tre lati, ed è costituito da due p.f.t., oltre ad un piano sottotetto. Bene 3 - F. 51 n. 56 sub. 1 Trattasi di un alloggio disposto su due piani oltre al piano sottotetto, posto sul lato est dell'edificio principale sopra descritto. Si accede al bene in oggetto dalla corte comune attraverso portoncino metallico con vetri che immette nel locale cucina soggiorno. Per giungere ai piani superiori occorre invece transitare dal vano scala il quale conduce a tutti i piani abitativi dell'edificio, ma che risulta in proprietà esclusiva del subalterno n. 2. Il sub. 1 ha infatti attualmente il diritto di passaggio sul vano scale, su tratto di balcone al P1° e su disimpegno del P. 2° (sottotetto). L'accesso alla cantina si ha direttamente ed esclusivamente dall'esterno. L'alloggio catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) cucina/soggiorno e cantina; al piano primo (2° p.f.t.) due camere, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e tratto di balcone; al piano secondo (3° p.f.t.) sottotetto non abitabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto risulta ricadere in area "RN - Nuclei Rurali" e precisamente è individuato con la sigla RN 28 del P.R.G. - Variante parziale n.2, di cui all'articolo 24 delle N.T.A.. Vi sono i seguenti vincoli: - art. 136 - aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. - Art. 13; -DOCUM \_Edifici e manufatti di interesse documentario - FSACQ - Fascia di rispetto ai corsi d'acqua (art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i.) - Art. 13 - FSTRD - Fascia di rispetto stradale (art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.) - Art. 13 Classe 2 - Classe II - Art.14 Classe 3A - Classe II - Art.14 Classe 2B2 - Classe IIb2 - Art.14.
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2  
Trattasi di un alloggio disposto su due piani oltre al piano sottotetto, posto sul lato ovest dell'edificio principale sopra descritto per il bene n. 3, cui si demanda. Si accede al bene in oggetto dalla corte comune attraverso portoncino metallico con vetri che immette nel vano scale, e da questo alla cucina. Per giungere ai piani superiori occorre invece transitare dal vano scala di proprietà esclusiva, gravato da servitù di passaggio a favore del subalterno 1. L'accesso al locale lavanderia/C.T. avviene transitando nel sottoscala, mentre quello alla cantina si ha direttamente ed esclusivamente dall'esterno. L'alloggio catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) cucina, piccolo disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e cantina; al piano primo (2° p.f.t.) due camere, ripostiglio, servizio igienico, altro ripostiglio separato dal vano scala e tratto di balcone; al piano secondo (3° p.f.t.) disimpegno e sottotetto

non abitabile. Per le premesse generali si domanda a quanto descritto per il bene n. 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si domanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4  
Trattasi di una porzione di fabbricato collocata al P.T., che in precedenza veniva utilizzata ad autorimessa. Il bene allo stato attuale costituisce di fatto un unico ampio locale con la porzione del sub. 5 adiacente e dalla quale non risulta separato in alcun modo. Risulta ancora censito come autorimessa nonostante abbia variato di fatto la propria destinazione in magazzino (tavernetta). Si accede al bene in oggetto sia dalla corte comune attraverso portone metallico con vetri che immette nel vano, oppure dall'interno tramite vano scala. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un unico locale, ancora censito come autorimessa. Per le premesse generali si domanda a quanto descritto per il Bene n. 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si domanda a quanto indicato per il Bene n. 3.
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 5  
Trattasi di porzioni di fabbricato pertinenziali collocate verso ovest. Una porzione del bene posta al P.T., allo stato attuale, costituisce di fatto un unico ampio locale con la porzione del sub. 4 adiacente e dalla quale non risulta separata in alcun modo. Sempre al P.T. vi è inoltre una piccola porzione accorpata nel sub. 9, con la quale a sua volta forma un tutt'uno. Il P.1° è costituito da un sottotetto accessibile solo con scala a pioli. Si accede al bene in oggetto dalla corte comune attraverso portoni e porte in legno. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un locale, censito come deposito nonostante abbia variato di fatto la propria destinazione in magazzino vini (tavernetta) unito al sub. 4 e dalla piccola porzione unita al sub. 9; al piano primo (2° p.f.t) da un locale sottotetto. Per le premesse generali si domanda a quanto descritto per il Bene n. 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si domanda a quanto indicato per il Bene n. 3.
- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6  
Trattasi di una vecchia ed ampia tettoia posta al P.T., avente altezze considerevoli, ma che essendo priva di solaio intermedio è elevata ad un solo piano fuori terra. Risulta in adiacenza su tre lati ad altre porzioni di fabbricato e libera e completamente aperta sul lato nord rivolto verso la corte dalla quale si accede. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un unico locale. Per le premesse generali si domanda a quanto descritto per il Bene n. 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 6, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si domanda a quanto indicato per il Bene n. 3.
- **Bene N° 8** - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7  
Trattasi di ampia tettoia al P.T., elevata ad un solo piano fuori terra, avente accesso dalla via e poi transitando sul prato F. 51 n. 56 sub. 8 (bcnc comune ai subb. 2-4-5-6-7). Risulta in adiacenza su tre lati ad altre porzioni di fabbricato e libera e completamente aperta sul lato nord rivolto verso la corte dalla quale si accede. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un unico locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 7, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si domanda a quanto indicato per il Bene n. 3.
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 9  
Trattasi di porzioni di fabbricato ad uso pertinenziale di cui quella di maggiori dimensioni è collocata ad ovest, l'altra è posta sul lato est. La prima di esse risulta in adiacenza su tre lati ad altre porzioni di fabbricato e libera sul lato est rivolto verso la corte dalla quale si accede. Come già riferito è stata unita di fatto alla piccola porzione del sub. 5 posta al P.T., con la quale forma

un unico ampio locale. Nella pratica comunale del 2011 detto intervento veniva autorizzato, oltre al cambio d'uso da deposito ex stalla a magazzino (vini e altri prodotti alimentari confezionati). La porzione soprastante, posta al P.1°, è un sottotetto accessibile con scala a pioli, costituente di fatto una classica travata aperta. Il subalterno n. 9 è anche costituito da un piccolo edificio posto verso est, elevato ad un solo piano fuori terra, libero su tre lati ed in adiacenza al sub. 10. Vi si accede dalla corte tramite portone. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un locale deposito ad ovest (ora accorpato a piccola porzione del sub. 5), altro locale deposito ad est; al piano primo (2° p.f.t) da un locale sottotetto. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 9, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.

- **Bene N° 10** - Tettoia ubicata a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 10  
Trattasi di una vecchia tettoia, avente altezze considerevoli, formata da due porzioni separate da tramezzatura interna. La porzione a sud presenta un solaio in legno e assi (non indicati nella planimetria catastale), l'altra porzione, priva di solaio è a nudo tetto, elevata ad un solo piano fuori terra. L'U.I. risulta in adiacenza su due lati ad altri beni, è posta lungo la via e vi si accede dall'androne comune. La tettoia chiusa catastalmente è così composta: al piano terreno (1° p.f.t) da due locali. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 10, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 3.
- **Bene N° 11** - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 3  
Trattasi di bene non censibile, nello specifico corte e androne carraio. Il cortile principale, rivolto a sud, è stato completamente pavimentato con masselli autobloccanti di colore grigio, la piccola porzione a est è area a prato/sterrato. L'androne carraio presenta le stesse caratteristiche tipologiche delle due tettoie tra le quali è collocato (struttura in mattoni, tetto con orditura lignea e manto in coppi). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 12** - Ente comune ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 8  
Trattasi di bene comune non censibile, comune ai sub. 2-4-5-6-7, nello specifico è una porzione di corte retrostante alle abitazioni, destinata prato e priva di recinzione. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56  
Trattasi di Ente Urbano della superficie di mq 989.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 51, Qualità ENTE URBANO

**Prezzo base d'asta: € 170.600,00.**

## LOTTO 4

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 2  
Premessa generale riferita all'intero fabbricato sito nel Comune di Frassinetto (TO) Borgata Puet sn (o Poetti). Edificio di vecchia costruzione, libero a tre lati ed in adiacenza ad altro fabbricato sul lato est, elevato a tre p.f.t. (con riferimento al piano della corte). E' costituito da due unità immobiliari ad uso abitativo con pertinenze, oltre a cortile comune. L'accesso ai beni risulta diretto dalla via, lungo la quale è collocato il cancello metallico carraio/pedonale con apertura manuale a due ante. \* \* \* \* Bene 13 - F. 28 n. 584 sub. 2 Trattasi di una unità abitativa disposta su due piani e precisamente un locale pertinenziale al P.T., nella porzione ad est, e un alloggio che occupa l'intero P.1°. Si accede al locale posto al P.T. dalla corte comune che immette nel portico (androne) e da questo attraverso un vecchio portoncino in legno si

giunge alla cantina, mentre per raggiungere i locali abitativi del piano superiore occorre transitare sulla scala esterna ad uso comune con l'altra U.I. presente nel fabbricato (sub. 3). L'alloggio catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) androne (portico) ed un locale ad uso cantina; al piano primo (2° p.f.t.) sala con cucinino, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone rivolto a sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 584, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 584, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto risulta ricadere in area normativa "NR - Nuclei Rurali" Aree degli annucleamenti rurali di cui all'articolo 32 delle N.T.A e precisamente è individuato con la sigla NR 9 del P.R.G.. Sono ammesse tutte le destinazioni delle zone agricole e tutti gli interventi consentiti nei centri storici. Il comune riferisce non esservi né vincolo paesaggistico né idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 40.750,00**

**LOTTO 5**

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 3

Per la premessa generale riferita all'intero fabbricato sito nel Comune di Frassinetto (TO) Borgata Puet sn (o Poetti) si demanda al bene n.14. Bene 14 - F. 28 n. 584 sub. 3 Trattasi di una unità abitativa disposta su due piani e precisamente un locale pertinenziale collocato al P.T., nella porzione ad ovest, e un alloggio che occupa l'intero P.2°. Si accede al locale posto al P.T. dalla corte comune che immette nel portico (androne) e da questo attraverso un vecchio portoncino in legno si giunge alla cantina, mentre per raggiungere i locali abitativi del piano superiore occorre transitare sulla scala esterna ad uso comune con l'altra U.I. presente nel fabbricato (sub. 2). L'alloggio catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) androne (portico), un locale ad uso cantina ed un piccolo ripostiglio nel sottoscala; al piano secondo (3° p.f.t.) sala con cucinino, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone rivolto a sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 584, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 584, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto risulta ricadere in area normativa "NR - Nuclei Rurali" Aree degli annucleamenti rurali di cui all'articolo 32 delle N.T.A e precisamente è individuato con la sigla NR 9 del P.R.G.. Sono ammesse tutte le destinazioni delle zone agricole e tutti gli interventi consentiti nei centri storici. Il comune riferisce non esservi né vincolo paesaggistico né idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 41.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 226/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.200,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Rivarolo Canavese (TO) - Via Maurizio Farina n° 88		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 258, Sub. 18, Categoria A2	<b>Superficie</b>	84,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo (3° p.f.t.) dell'immobile denominato "Condominio Valentino" sito nel Comune di Rivarolo Canavese (TO) in Corso Berone, angolo via Maurizio Farina. L'edificio è stato realizzato nella prima metà degli anni '60 ed è costituito da sei p.f.t., oltre ad un piano interrato. Più precisamente dal piano terreno al quinto sono collocati i vari alloggi presenti, mentre nell'interrato ci sono cantine, vani tecnici, parti comuni, ecc.... L'accesso all'edificio sia pedonale che carroia, risulta diretto da strada pubblica, quello pedonale per accedere all'alloggio avviene dalla via Maurizio Farina civico n. 88 sul quale è posto, un po' in arretramento, un portone di ingresso condominiale, a struttura metallica con vetri, che immette nell'atrio. Quest'ultimo, attraverso alcuni gradini, conduce al vano scala che comprende una rampa di scale doppia che raggiunge tutti i piani abitativi dell'edificio, mentre una rampa singola consente di raggiungere il piano interrato. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'alloggio è così composto: al piano secondo (3° p.f.t.) ingresso, soggiorno con cucinino, servizio igienico, due camere e due balconi di cui uno aggettante verso la via e l'altro verso il cortile interno; al piano interrato locale cantina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: \*\*OMISSIS\*\***

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Rivarolo Canavese (TO) - Via Recrosio n° 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 735, Sub. 14, Categoria A2	<b>Superficie</b>	63,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento ubicato al piano primo (2° p.f.t.) con cantina al piano seminterrato posti nell'immobile denominato "Condominio Michelangelo" sito nel Comune di Rivarolo Canavese (TO) in via Recrosio n. 16, angolo via Domenico Micono. L'edificio è libero su tutti i lati, risulta essere stato realizzato nella prima metà degli anni '60 ed è costituito da cinque p.f.t., oltre a sottotetto e ad un piano seminterrato il cui piano pavimento, ribassato rispetto al marciapiede stradale, coincide però col piano del cortile retrostante. Più precisamente dal piano terreno (rialzato) al quarto sono collocati i vari alloggi presenti, mentre al seminterrato ci sono cantine, autorimesse, depositi, vani tecnici, parti comuni, ecc.... L'accesso all'edificio sia pedonale che carroia, risulta diretto da strada pubblica, quello pedonale avviene dalla via Recrosio, sulla quale vi sono tre distinti ingressi individuati con civici i nn.12-14 e 16. Si accede al bene in oggetto dal civico n. 16, scala A, tramite portone di ingresso condominiale, a struttura metallica con vetri,		

	che immette nell'atrio dotato di gradini e da questo si giunge al vano scala, il quale comprende una rampa di scale doppia che conduce a tutti i piani abitativi dell'edificio ed una rampa che consente di raggiungere il piano seminterrato. Il fabbricato è anche dotato di ascensore. L'alloggio è quello posto al primo piano (secondo piano fuori terra) in tinta azzurra e contraddistinto col numero 4 nella pianta del piano primo nella planimetria facente parte del regolamento di condominio allegato ad atto Notaio Vittorio Massè in data 4 maggio 1965 registrato a Cuornè il 21 maggio 1965 al n. 276, mentre la cantina al piano seminterrato è quella contraddistinta col numero 1 nella planimetria facente parte del regolamento di condominio. L'alloggio è così composto: al piano primo (2° p.f.t.) ingresso, soggiorno, cucinino, servizio igienico, camera, ripostiglio e balcone, balconcino al corrispondente pianerottolo di riposo della scala prospettante il cortile; al piano seminterrato (S1) locale cantina.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.600,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	129,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in mediocre stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Premessa generale riferita al complesso immobiliare. Trattasi di un complesso immobiliare costituito di fatto da un vecchio cascinale distinto in varie unità immobiliari di cui due abitazioni e altre ad uso pertinenziale (tettoie, autorimessa, depositi, ecc...), oltre ad androne carraio e cortili comuni, sito nel Comune di Agliè (TO) Cascine Viacurba n. 21. L'accesso all'intero complesso risulta diretto dalla via sulla quale vi sono due distinti ingressi con cancelli metallici, uno frontale di maggiori dimensioni ed automatizzato, l'altro con apertura manuale a due ante, collocato sul lato est. L'edificio principale di tipo tradizionale comprende le unità abitative, è di antica edificazione, libero a tre lati, ed è costituito da due p.f.t., oltre ad un piano sottotetto. ***** Bene 3 - F. 51 n. 56 sub. 1 Trattasi di un alloggio disposto su due piani oltre al piano sottotetto, posto sul lato est dell'edificio principale sopra descritto. Si accede al bene in oggetto dalla corte comune attraverso portoncino metallico con vetri che immette nel locale cucina soggiorno. Per giungere ai piani superiori occorre invece transitare dal vano scala il quale conduce a tutti i piani abitativi dell'edificio, ma che risulta in proprietà esclusiva del subalterno n. 2. Il sub. 1 ha infatti attualmente il diritto di passaggio sul vano scale, su tratto di balcone al P1° e su disimpegno del P. 2° (sottotetto). L'accesso alla cantina si ha direttamente ed esclusivamente dall'esterno. L'alloggio catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t.) cucina/soggiorno e cantina; al piano primo (2° p.f.t.) due camere, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e tratto di balcone; al piano secondo (3° p.f.t.) sottotetto non abitabile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub.	<b>Superficie</b>	200,25 mq

	2, Categoria A3
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in mediocre stato di conservazione.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un alloggio disposto su due piani oltre al piano sottotetto, posto sul lato ovest dell'edificio principale sopra descritto per il bene n. 3, cui si demanda. Si accede al bene in oggetto dalla corte comune attraverso portoncino metallico con vetri che immette nel vano scale, e da questo alla cucina. Per giungere ai piani superiori occorre invece transitare dal vano scala di proprietà esclusiva, gravato da servitù di passaggio a favore del subalterno 1. L'accesso al locale lavanderia/C.T. avviene transitando nel sottoscala, mentre quello alla cantina si ha direttamente ed esclusivamente dall'esterno. L'alloggio catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) cucina, piccolo disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e cantina; al piano primo (2° p.f.t.) due camere, ripostiglio, servizio igienico, altro ripostiglio separato dal vano scala e tratto di balcone; al piano secondo (3° p.f.t.) disimpegno e sottotetto non abitabile. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il bene n. 3.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

#### Bene N° 5 - Garage

<b>Ubicazione:</b>	Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	33,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una porzione di fabbricato collocata al P.T., che in precedenza veniva utilizzata ad autorimessa. Il bene allo stato attuale costituisce di fatto un unico ampio locale con la porzione del sub. 5 adiacente e dalla quale non risulta separato in alcun modo. Risulta ancora censito come autorimessa nonostante abbia variato di fatto la propria destinazione in magazzino (tavernetta). Si accede al bene in oggetto sia dalla corte comune attraverso portone metallico con vetri che immette nel vano, oppure dall'interno tramite vano scala. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un unico locale, ancora censito come autorimessa. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

#### Bene N° 6 - Deposito

<b>Ubicazione:</b>	Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	71,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzioni di fabbricato pertinenziali collocate verso ovest. Una porzione del bene posta al P.T., allo stato attuale, costituisce di fatto un unico ampio locale con la porzione del sub. 4 adiacente e dalla quale non risulta separata in alcun modo. Sempre al P.T. vi è inoltre una piccola porzione accorpata nel sub. 9, con la quale a sua volta forma un tutt'uno. Il P.1° è costituito da un sottotetto accessibile solo con scala a pioli. Si accede al bene in oggetto dalla corte comune attraverso portoni e porte in legno. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un locale, censito come deposito nonostante		

	abbia variato di fatto la propria destinazione in magazzino vini (tavernetta) unito al sub. 4 e dalla piccola porzione unita al sub. 9; al piano primo (2° p.f.t) da un locale sottotetto. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

<b>Bene N° 7 - Tettoia</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 6, Categoria C7	<b>Superficie</b>	85,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una vecchia ed ampia tettoia posta al P.T., avente altezze considerevoli, ma che essendo priva di solaio intermedio è elevata ad un solo piano fuori terra. Risulta in adiacenza su tre lati ad altre porzioni di fabbricato e libera e completamente aperta sul lato nord rivolto verso la corte dalla quale si accede. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un unico locale. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 8 - Tettoia</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 7, Categoria C7	<b>Superficie</b>	78,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in stato di conservazione medio.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di ampia tettoia al P.T., elevata ad un solo piano fuori terra, avente accesso dalla via e poi transitando sul prato F. 51 n. 56 sub. 8 (bcnc comune ai subb. 2-4-5-6-7). Risulta in adiacenza su tre lati ad altre porzioni di fabbricato e libera e completamente aperta sul lato nord rivolto verso la corte dalla quale si accede. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un unico locale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 9 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 9, Categoria C2	<b>Superficie</b>	95,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione di bene collocata a ovest si presenta in buono stato di conservazione, la porzione ad essa soprastante è in medio stato di conservazione, mentre il basso fabbricato ad est è in cattivo stato di conservazione, in particolare per quanto riguarda il solaio.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzioni di fabbricato ad uso pertinenziale di cui quella di maggiori dimensioni è collocata ad ovest, l'altra è posta sul lato est. La prima di esse risulta in adiacenza su tre lati ad altre porzioni di fabbricato e libera sul lato est rivolto verso la corte dalla quale si accede. Come già riferito è stata unita di fatto alla piccola porzione del sub. 5 posta al P.T., con la quale forma un unico ampio locale. Nella pratica comunale del 2011 detto intervento veniva autorizzato, oltre al cambio d'uso da deposito ex stalla a magazzino (vini e altri prodotti alimentari confezionati). La porzione soprastante, posta al P.1°, è un sottotetto accessibile con scala a pioli, costituente di fatto una classica travata aperta. Il subalterno n. 9 è anche costituito da un piccolo edificio posto verso est, elevato ad un solo piano fuori terra, libero su tre lati ed in adiacenza al sub. 10. Vi si accede dalla corte tramite portone. Il bene catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) da un locale deposito ad ovest (ora accorpato a piccola porzione del sub. 5), altro locale deposito ad est; al piano primo (2° p.f.t) da un locale sottotetto. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

#### Bene N° 10 - Tettoia

<b>Ubicazione:</b>	Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 56, Sub. 10, Categoria C7	<b>Superficie</b>	39,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una vecchia tettoia, avente altezze considerevoli, formata da due porzioni separate da tramezzatura interna. La porzione a sud presenta un solaio in legno e assi (non indicati nella planimetria catastale), l'altra porzione, priva di solaio è a nudo tetto, elevata ad un solo piano fuori terra. L'U.I. risulta in adiacenza su due lati ad altri beni, è posta lungo la via e vi si accede dall'androne comune. La tettoia chiusa catastalmente è così composta: al piano terreno (1° p.f.t) da due locali. Per le premesse generali si demanda a quanto descritto per il Bene n. 3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

#### Bene N° 11 - Ente comune

<b>Ubicazione:</b>	Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ente comune		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di bene comune non censibile, nello specifico corte e androne carraio. Il cortile principale, rivolto a sud, è stato completamente pavimentato con masselli autobloccanti di colore grigio, la piccola porzione a est è area a prato/sterrato. L'androne carraio presenta le stesse caratteristiche tipologiche delle due tettoie tra le quali è collocato (struttura in mattoni, tetto con orditura lignea e manto in coppi).		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

<b>Bene N° 12 - Ente comune</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56 sub. 8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ente comune		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di bene comune non censibile, comune ai sub. 2-4-5-6-7, nello specifico è una porzione di corte retrostante alle abitazioni, destinata prato e priva di recinzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 13 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Agliè (TO) - Cascine Viacurba n. 21 - F. 51 n. 56		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 51, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	989,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di Ente Urbano della superficie di mq 989.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

#### **LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.750,00**

<b>Bene N° 14 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 584, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 584, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	71,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Premessa generale riferita all'intero fabbricato sito nel Comune di Frassinetto (TO) Borgata Puet sn (o Poetti). Trattasi di un edificio di vecchia costruzione, libero a tre lati ed in adiacenza ad altro fabbricato sul lato est, elevato a tre p.f.t. (con riferimento al piano della corte). E' costituito da due unità immobiliari ad uso abitativo con pertinenze, oltre a cortile comune. L'accesso ai beni risulta diretto dalla via, lungo la quale è collocato il cancello metallico carraio/pedonale con apertura manuale a due ante. ***** Bene 13 -		

	F. 28 n. 584 sub. 2 Trattasi di una unità abitativa disposta su due piani e precisamente un locale pertinenziale collocato al P.T., nella porzione ad est, e un alloggio che occupa l'intero P.1°. Si accede al locale posto al P.T. dalla corte comune che immette nel portico (androne) e da questo attraverso un vecchio portoncino in legno si giunge alla cantina, mentre per raggiungere i locali abitativi del piano superiore occorre transitare sulla scala esterna ad uso comune con l'altra U.I. presente nel fabbricato (sub. 3). L'alloggio catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) androne (portico) ed un locale ad uso cantina; al piano primo (2° p.f.t.) sala con cucinino, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone rivolto a sud.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

### LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.000,00

Bene N° 15 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) sn - F. 28 n. 584 sub. 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 584, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 584, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	71,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Per la premessa generale riferita all'intero fabbricato sito nel Comune di Frassinetto (TO) Borgata Puet sn (o Poetti) si demanda al bene n.14. * * * * * Bene 14 - F. 28 n. 584 sub. 3 Trattasi di una unità abitativa disposta su due piani e precisamente un locale pertinenziale collocato al P.T., nella porzione ad ovest, e un alloggio che occupa l'intero P.2°. Si accede al locale posto al P.T. dalla corte comune che immette nel portico (androne) e da questo attraverso un vecchio portoncino in legno si giunge alla cantina, mentre per raggiungere i locali abitativi del piano superiore occorre transitare sulla scala esterna ad uso comune con l'altra U.I. presente nel fabbricato (sub. 2). L'alloggio catastalmente è così composto: al piano terreno (1° p.f.t) androne (portico), un locale ad uso cantina ed un piccolo ripostiglio nel sottoscala; al piano secondo (3° p.f.t.) sala con cucinino, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone rivolto a sud.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - VIA MAURIZIO FARINA N° 88**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino2 il 12/11/2019  
Reg. gen. 45785 - Reg. part. 8339  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: **\*\*omissis\*\***  
A favore di **\*\*OMISSIS\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***  
Capitale: **\*\*omissis\*\***  
Rogante: Tribunale di Torino  
Data: 14/10/2019  
N° repertorio: 9176  
Note: L'ipoteca grava su Rivarolo Canavese F. 13 n. 258 sub. 18, ed erroneamente su F. 13 n. 735 sub. 14 (correttamente sarebbe stato F. 18 n. 735 sub. 14).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Torino 2 il 24/12/2020  
Reg. gen. 46516 - Reg. part. 8009  
Quota: 1/1 Proprietà  
Importo: **\*\*omissis\*\***  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***  
Capitale: **\*\*omissis\*\***  
Spese: **\*\*omissis\*\***  
Interessi: **\*\*omissis\*\***  
Rogante: Tribunale di Ivrea  
Data: 20/11/2020  
N° repertorio: 1646  
Note: L'ipoteca grava sui beni individuati al C.F. del comune di Rivarolo Canavese F. 13 n. 258 sub. 18 e F. 18 n. 735 sub. 14.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 03/11/2023  
Reg. gen. 44904 - Reg. part. 34032  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di **\*\*OMISSIS\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***  
Note: Il pignoramento grava su Rivarolo Canavese F. 13 n. 258 sub. 18, ed erroneamente su F. 13 n. 735 sub. 14 (correttamente sarebbe stato F. 18 n. 735 sub. 14).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - VIA RECROSIO N° 16**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Torino 2 il 24/12/2020  
Reg. gen. 46516 - Reg. part. 8009  
Quota: 1/1 Proprietà  
Importo: \*\*omissis\*\*  
A favore di \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*  
Capitale: \*\*omissis\*\*  
Spese: \*\*omissis\*\*  
Interessi: \*\*omissis\*\*  
Rogante: Tribunale di Ivrea  
Data: 20/11/2020  
N° repertorio: 1646  
Note: L'ipoteca grava sui beni individuati al C.F. del comune di Rivarolo Canavese F. 13 n. 258 sub. 18 e F. 18 n. 735 sub. 14.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 11/07/2024  
Reg. gen. 29946 - Reg. part. 22684  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*OMISSIS\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*  
Note: Il pignoramento grava su Rivarolo Canavese F. 18 n. 735 sub. 14.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ivrea il 12/12/2019  
Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: \*\*omissis\*\*  
A favore di \*\*OMISSIS\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*  
Capitale: \*\*omissis\*\*  
Rogante: Tribunale di Torino  
Data: 14/10/2019  
N° repertorio: 9176  
Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 2**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Ivrea il 24/12/2020

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 853

Quota: 1/1 Proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*omissis\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Spese: **\*\*omissis\*\***

Interessi: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 20/11/2020

N° repertorio: 1646

Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, sui beni individuati al C.F. del comune di Aglié al F. 51 n. 56 subb. 2-4-5-6-7 Grava inoltre su altri beni in Aglié e Frassinetto non oggetto della presente procedura.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 4**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Ivrea il 24/12/2020

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 853

Quota: 1/1 Proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*omissis\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Spese: **\*\*omissis\*\***

Interessi: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 20/11/2020

N° repertorio: 1646

Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, sui beni individuati al C.F. del comune di Agliè al F. 51 n. 56 subb. 2-4-5-6-7 Grava inoltre su altri beni in Agliè e Frassinetto non oggetto della presente procedura.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) -CASCINE VIACURBA N. 21- F. 51 N. 56 SUB. 5**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Ivrea il 24/12/2020

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 853

Quota: 1/1 Proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*omissis\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Spese: **\*\*omissis\*\***

Interessi: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 20/11/2020

N° repertorio: 1646

Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, sui beni individuati al C.F. del comune di Agliè al F. 51 n. 56 subb. 2-4-5-6-7 Grava inoltre su altri beni in Agliè e Frassinetto non oggetto della presente procedura.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 6**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Ivrea il 24/12/2020

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 853

Quota: 1/1 Proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*omissis\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Spese: **\*\*omissis\*\***

Interessi: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 20/11/2020

N° repertorio: 1646

Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, sui beni individuati al C.F. del comune di Agliè al F. 51 n. 56 subb. 2-4-5-6-7 Grava inoltre su altri beni in Agliè e Frassinetto non oggetto della presente procedura.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**BENE N° 8 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 7**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Ivrea il 24/12/2020

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 853

Quota: 1/1 Proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*omissis\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Spese: **\*\*omissis\*\***

Interessi: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 20/11/2020

N° repertorio: 1646

Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, sui beni individuati al C.F. del comune di Agliè al F. 51 n. 56 subb. 2-4-5-6-7 Grava inoltre su altri beni in Agliè e Frassinetto non oggetto della presente procedura.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### **BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A AGLIÈ (TO) -CASCINE VIACURBA N. 21- F. 51 N. 56 SUB. 9**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### **BENE N° 10 - TETTOIA UBICATA A AGLIÈ (TO)-CASCINE VIACURBA N. 21-F. 51 N. 56 SUB. 10**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: \*\*omissis\*\*

A favore di \*\*OMISSIS\*\*

Contro \*\*omissis\*\*

Capitale: \*\*omissis\*\*

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di \*\*OMISSIS\*\*

Contro \*\*omissis\*\*

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**BENE N° 11 - ENTE COMUNE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56 SUB. 3**

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: \*\*omissis\*\*

A favore di \*\*OMISSIS\*\*

Contro \*\*omissis\*\*

Capitale: \*\*omissis\*\*

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**BENE N° 12 - ENTE COMUNE UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56  
SUB. 8**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A AGLIÈ (TO) - CASCINE VIACURBA N. 21 - F. 51 N. 56**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: \*\*omissis\*\*

A favore di \*\*OMISSIS\*\*

Contro \*\*omissis\*\*

Capitale: \*\*omissis\*\*

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di \*\*OMISSIS\*\*

Contro \*\*omissis\*\*

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASSINETTO (TO) - BORGATA PUET (O POETTI)  
SN - F. 28 N. 584 SUB. 2**

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: \*\*omissis\*\*

A favore di \*\*OMISSIS\*\*

Contro \*\*omissis\*\*

Capitale: \*\*omissis\*\*

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà  
A favore di **\*\*OMISSIS\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASSINETTO (TO) - BORGATA PUET (O POETTI)**  
SN - F. 28 N. 584 SUB. 3

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 12/12/2019

Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **\*\*omissis\*\***

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Capitale: **\*\*omissis\*\***

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/10/2019

N° repertorio: 9176

Note: L'ipoteca grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 03/11/2023

Reg. gen. 8455 - Reg. part. 7077

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: Il pignoramento grava su beni individuati nel comune di Aglié al C.F. con il F. 51 n. 56 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. con il F. 51 n. 56, e nel comune di Frassinetto al C.F. con il F. 28 n. 584 subb.2-3 e al C.T. F. 28 n. 584. Inoltre su Frassinetto al C.F. F. 28 n. 322 sub. 2, escluso dal presente pignoramento per rinuncia.