

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.SSA STEFANIA FROJO

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 21/11/2025 ore 11.30

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel **Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 24/2025**

PROMOSSA DA

[REDACTED]

rappresentate da

Avv. TEALDO Raffaella Via Carducci n.4 ACQUI TERME(AL)

(Creditrice Procedente)

CONTRO

[REDACTED]

per l'unità negoziale LOTTO 1 (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

per l'unità negoziale LOTTO 2 (Proprietà 1/1)

(Debitori Esecutati)

COMPENDIO IMMOBILI costituito da

LOTTO1

BENE 1: VILLA con giardino pertinenziale -PT-P1 BENE 2: Box Auto

Siti nel Comune di BOSCONERO (TO) Strada Nazionale n.24

LOTTO2

BENE3: PORZIONE di FABBRICATO in corso di ristrutturazione-PT-P1

BENE4: Terreno Siti nel Comune di BOSCONERO (TO) Strada Nazionale n.24

QUADRO RIASSUNTIVO RELAZIONE PERITALE

TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO2 Nota di trascrizione del 19/03/2025 - Registro Particolare 8119 Registro Generale 10860, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 322 del 27/02/2025 (CFR. ALLEGATO 6)	
Quota colpita:	Pignorata la quota di 1/1, della quota 1/1 di piena proprietà di cadauno lotto negoziale per ogni esecutato.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia LOTTO 1: LOTTO 2:	Comune di BOSCONERO Strada Nazionale n. 24 10080 (TO) Comune di RIVAROLO CANAVESE Strada Nazionale n. 24 10086 (TO)
Identificativi a Catasto Fabbricati:	LOTTO 1 BENE 1 VILLA con giardino pertinenziale Censito al NCEU di Bosconero al foglio 2 , mappale 297 subalterno 1, Strada Nazionale n. 24, piano T-1-2, cat. A7, cl. 2, vani 11, r.c. euro 1.022,58 Ed il giardino pertinenziale contraddistinto al C.T. di Bosconero al foglio 2, mappale 29, ente urbano, di ettari 00.27.90, senza redditi. BENE 2 BOX AUTO Censito al NCEU di Bosconero al foglio 2, mappale 297, subalterno 2 , strada Nazionale n. 24, piano T, cat. C6, cl. 3, mq. 11, r.c. euro 44,88 LOTTO 2 BENE 3 PORZIONE di FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE Censito al NCEU di Rivarolo Canavese al Foglio 53, particella 70, categoria A/3, classe 2, Consistenza vani 10, Rendita Euro 619,75 incidente su terreno ENTE URBANO Foglio 53, particella 70 di mq 1307.

	BENE 4 TERRENO Censito al CT di Rivarolo Canavese al Foglio 54, particella 180, categoria PRATO IRRIG, classe 4, ha are ca 39 98, Reddito Agrario Euro 24,78
VALORE MERCATO:	LOTTO 1 Composto da BENI 1 e 2: VILLA e BOX AUTO con giardino pertinenziale piani T-1 TOTALE Euro € 302.700,00 (diconsi Euro <u>TrecentoduemilaasettecentoEuro,00</u>) QUOTA PIGNORATA 1/1
	LOTTO 2 Composto da BENI 3 e 4: PORZIONE di FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE piani T-1 e TERRENO TOTALE Euro € 145.000,00 (diconsi Euro <u>CentoquarantacinquemilaEuro,00</u>) QUOTA PIGNORATA 1/1
PREZZO BASE D'ASTA	LOTTO 1 - Euro Prezzo base d'asta: € 284.500,00 (diconsi Euro <u>DuecentoottantaquattromilaCinquecento Euro,00</u>) LOTTO 2 - Euro Prezzo base d'asta: € 130.500,00 (diconsi Euro <u>CentotrentamilaCinquecento Euro,00</u>)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti:	<i>Nessuno</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Conforme in quanto risulta esserci corrispondenza tra la Certificato Ipo-Catastale del Notaio VINCENZO CALDERINI in Maddaloni (CE) del 31/03/2025 e le Ispezioni Ipotecarie Allegate del 22/07/2025 (Cfr. allegato 6).</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	<i>Sussiste continuità.</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	<i>Non sussistono vincoli di trasferibilità.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
Stato di occupazione:	<i>LOTTO 1 L'unità immobiliare risulta OCCUPATA dalla [REDACTED] per diritto di ABITAZIONE con i familiari, cose, mobili e animali domestici. LOTTO 2 L'unità immobiliare risulta LIBERA.</i>

NOTE CTU.

LOTTO 1 Si segnala la presenza di tettoie aperte/chiusure in strutture leggere removibili realizzate in aderenza al muro di confine lato nord est in assenza di autorizzazioni ad uso deposito.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

La **BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO S.C. 00236570040** con sede legale in Alba, Via Cavour 4, rappresentata e difesa dall' **AVV. TEALDO Raffaella** Via Carducci n.4 ACQUI TERME(AL) con Atto di precetto ingiuntivo in rinnovamento del 06/11/2024 intimava il pagamento della somma **237.678,38 Euro** con depositata formalità avanti all'Ufficio provinciale di TORINO 2 Nota di Trascrizione 19/03/2025 - Registro Particolare 8119 Registro Generale 10860, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 322 del 27/02/2025 (CFR. ALLEGATO 6), sottopone così a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili dei Sig.ri



per 1/1 di proprietà:

- BENE 1 e BENE 2 Comune di Bosconero (TO) Indirizzo Strada Nazionale n. 24;
- **BENE 1 VILLA** con giardino pertinenziale identificata al Catasto FABBRICATI, Foglio 2, Particella 297, Subalterno 1, Natura A7, Consistenza 11 vani, Piano T-1;
 - Catasto TERRENI, Foglio 2, Particella 297, Subalterno -, Natura. EU (Ente Urbano), Consistenza 27 are 90 centiare;
 - **BENE 2 BOX AUTO** Catasto FABBRICATI, Foglio 2, Particella 297, Subalterno 2, Natura. C6, Consistenza 11Mq, Piano T



per 1/1 di proprietà:

- BENE 3 e BENE 4 Comune di Rivarolo Canavese Strada Provinciale per Rivarossa n. 69;
- **BENE 3 PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE** Catasto FABBRICATI, Foglio 53, Particella 70, Natura. A3, Consistenza 10 vani, Piano T-1;
 - Catasto TERRENI, Foglio 53, Particella 70, Natura EU (Ente Urbano), Consistenza 13 are 7 centiare ;
 - **BENE 4 TERRENO** Catasto TERRENI, Foglio 54, Particella 180, Subalterno -, Consistenza 39 are 98 centiare

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

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
LOTTO 1.....	8-18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24.....	
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24.....	
LOTTO 2.....	19-31
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69.....	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69....	
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	33
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.....	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 284.500,00	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 130.500,00	37

All'udienza del 02/06/2025, il sottoscritto Arch. Chiarioni Augusta Lucia, con studio in Via Magellano, 1 - 10036 - Settimo Torinese (TO), email archi.a@virgilio.it, PEC a.chiarioni@architetttorinopec.it, Tel. 338 3582666, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili e così suddivisi per la stima dal CTU:

LOTTO1

- **Bene N° 1** - Villa con giardino pertinenziale ubicata a Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24

LOTTO2

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risulta esserci corrispondenza tra la trascrizione notarile, Certificazione Notarile Sostitutiva versata in atti dalla Creditrice Procedente sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale del Notaio VINCENZO CALDERINI in Maddaloni (CE) del 31/03/2025 e le Ispezioni Ipotecarie Allegate del 22/07/2025 (Cfr. allegati 5- 6).

LOTTO1

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24

Gli immobili del LOTTO 1 sono ubicati nel Comune di Bosconero (TO), piccolo comune di circa 3.133 abitanti, lungo la Strada Nazionale che porta al Comune di Rivarolo Canavese, in una zona di traffico comoda ai servizi.

Il LOTTO 1 pignorato è costituito da due beni, dal BENE 1 una Villa libera su 4 lati avente annessi, quali

pertinenze il giardino circostante, per la superficie complessiva di metri quadrati 2.790 ed un BENE 2 quale basso fabbricato ad uso autorimessa sito a sud-est del lotto di proprietà.

E più precisamente:

BENE 1 Villa con giardino di circa 2790 mq. libera su 4 lati a tre piani fuori terra fra loro uniti mediante diverse scale composta da abitazione al piano primo e secondo/sottotetto oltre che vani pertinenziali al piano terreno così descritti:

AL PIANO TERRENO (primo fuori terra): tavernetta, cantina, bagno, dispensa, locale caldaia, portico;

AL PIANO PRIMO (secondo fuori terra): soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone;

AL PIANO SECONDO (terzo fuori terra): locale di sgombero, camera, bagno, ripostiglio e balcone.

Censito al Catasto Fabbricati di Bosconero al foglio 2 (due), mappale 297 (duecentonovantasette) subalterno 1 (uno), Strada Nazionale n. 24, piano T-1-2, cat. A7, cl. 2, vani 11, r.c. euro 1.022,58

BENE 2 Basso fabbricato ad uso autorimessa sito nel lotto di proprietà

Censito al Catasto Fabbricati di Bosconero al foglio 2 (due), mappale 297 (duecentonovantasette), subalterno 2 (due), strada Nazionale n. 24, piano T, cat. C6, cl. 3, mq. 11, r.c. euro 44,88

Il tutto corrispondente a quanto descritto al Catasto Terreni di Bosconero al foglio 2 (due), mappale 297 (duecentonovantasette), ente urbano, di ettari 00.27.90, senza redditi.

Titolarità

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Gli immobili oggetto dell'esecuzione del LOTTO 1, appartengono ai seguenti esecutati:

(Proprietà 1/1)

SI PRECISA che il diritto di abitazione costituito, come di seguito indicato, non è opponibile alla procedura esecutiva in quanto è stato trascritto in data successiva alla data in cui è stata iscritta l'ipoteca su entrambi i beni cui essi devono essere posti in vendita come liberi da pesi ex art. 2812 c.c..

(diritto di Abitazione 1/1)

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

(Proprietà 1/1)

Dagli accertamenti esperiti in data 11/04/2025 si è appurato che, alla data di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 Nota di trascrizione del 19/03/2025 - Registro Particolare 8119 Registro Generale 10860, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 322 del 27/02/2025 (Cfr. allegato 6), le unità immobiliari oggetto di perizia, risultano di proprietà del Sigr. PI [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di Atto di compravendita a rogito Notaio Stefano BERTANI di Rivarolo Canavese in data 10 febbraio 2020, Rep. numero 120081/22543, registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 13 febbraio 2020 ai numeri 5610/3980. E che il signor [REDACTED] in data 8 giugno 2021, successivamente alla data 3 giugno 2021 ove i signori [REDACTED]

depositato il ricorso presso la segreteria della Procura della Repubblica di Ivrea per la separazione consensuale, conclusasi con convenzione di negoziazione assistita in data 15/12/2022 trascritta nei registri di matrimonio dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Rivarolo Canavese al n. 4 parte 2 serie C anno 2023 per cui è stato concluso l'accordo di scioglimento del matrimonio controscritto, costituisce con Atto Notaio Cesare Biondo in Torino, Repertorio numero 10531 Raccolta numero 8550, in favore [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] ATTO COSTITUTIVO DI DIRITTO DI ABITAZIONE che accetta ed acquista il diritto di abitazione vitalizio sul fabbricato di civile abitazione sito in BOSCONERO (TO), con accesso da strada Nazionale civico numero 24 (ventiquattro) Fabbricati del Comune di BOSCONERO, al Foglio 2 - n. 297 - sub. 1-2-3 (Cfr. allegati 5- 6).

Si precisa inoltre, [REDACTED]

[REDACTED] è stato libero (Cfr. allegato 12).

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Il Lotto 1 è costituito dai BENI 1-2, il tutto formare un sol corpo confinante con i mappali 296, 74, 104, 331 e 329 del foglio 2 della mappa del C.T. del Comune di Bosconero.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorde	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Pima
Abitazione	90,00mq	112,30mq	1	112,30mq	2,70m	PRIMO
Abitazione	38,00mq	42,00mq	0,90	37,80mq	2,50m	SECONDO/SOTTOTETTO
LOCALI PERTINENZIALI	90,00mq	113,00mq	0,50	56,50mq	2,70m	TERRENO
PORTICO	28,00mq	28,00mq	0,40	11,20mq	0,00m	TERRENO
PORTICO	46,00mq	46,00mq	0,40	18,40mq	0,00m	PRIMO
LOCALI PERTINENZIALI	65,00mq	71,00mq	0,50	35,50mq	2,50m	SECONDO/SOTTOTETTO

GIARDINO	2790,00mq	2790,00mq	0,01	27,90mq	0,00m	
Totale superficie convenzionale:				299,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				299,60 mq		

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	11,00mq	13,00mq	1	20,00mq	0,00m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/2002 al 16/05/2002		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 297 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 976,10 Piano T-1 - 2
Dal 16/05/2002 al 10/02/2020		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 297, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10,5 vani Rendita € 1.022,58 Piano T-1 - 2
Dal 10/02/2020 al 08/06/2021		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 297, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 1.022,58 Piano T-1 - 2
Dal 08/06/2021 al 04/06/2025		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 297, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale 324mq Rendita € 1.022,58

L'unità immobiliare BENE 1 è stata originata a seguito di giusta denuncia presentata al Dipartimento del Territorio di Torino Comune di BOSCONERO, Impianto meccanografico per COSTITUZIONE del 08/03/2002 Pratica n. 172252 in atti dal 08/03/2002 COSTITUZIONE (n. 1424.1/2002)

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, (Cfr. allegato 1) risulta come segue BENE 1:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/07/2012 Pratica n. TO0399341 in atti dal 31/07/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 50409.1/2012) foglio 2 , mappale 297, sub. 1 , Strada Nazionale n. 24, piano T-1-2, cat. A7, cl. 2, vani 10,5 r.c. Euro 976,10
- VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/08/2012 Pratica n. TO0408251 in atti dal 06/08/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.51462.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2013 Pratica n. TO0137232 in atti dal 10/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37132.1/2013) foglio 2 , mappale 297, sub. 1 , Strada Nazionale n. 24, piano T-1-2, cat. A7, cl. 2, vani 11, r.c. Euro 1.022,58

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/2012 al 10/02/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 297, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Rendita € 38,06 Piano T
Dal 10/02/2020 al 08/06/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 297, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Rendita € 44,88 Piano T
Dal 08/06/2021 al 04/06/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 297, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 44,88 Piano T

L'unità immobiliare BENE 1 è stata originata a seguito di giusta denuncia presentata al Dipartimento del Territorio di Torino Comune di BOSCONERO Impianto meccanografico per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/08/2012 Pratica n. TO0408248 in atti dal 06/08/2012 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 7629.1/2012). La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, (Cfr. allegato 1) risulta come segue BENE 2:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2012 Pratica n. TO0584498 in atti dal 26/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82453.1/2012) foglio 2 , mappale 297, sub. 2 , Strada Nazionale n. 24, piano T, cat. C6, cl. 3, mq 11, r.c. Euro 44,88
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie foglio 2 , mappale 297, sub. 2 , Strada Nazionale n. 24, piano T, cat. C6, cl. 3, mq 11, Totale Sup. Catastale 13 mq, r.c. Euro 44,88

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	297	1		A7	2	11 vani	324mq	1022,58 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Rendita dominicale	Rendita agraria	Graffato	
2	297				ENTE URBANO		2790mq				

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta conforme all'ultima variazione catastale presentata per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/08/2012 Pratica n. TO0408251 in atti dal 06/08/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.51462.1/2012) a seguito di pratica comunale per opere interne CILA prot. 3228 presentata in data 08/05/2012 al Comune di Bosconero (Cfr. allegato 7).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	297	2		C6	3		11mq	44,88 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta conforme all'ultima variazione catastale presentata per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/08/2012 Pratica n. TO0408248 in atti dal 06/08/2012 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 7629.1/2012) a seguito di pratica comunale DIA 06/04 Prot. 361 del 16/01/2004 pratica per accesso carraio e realizzazione di box in lamiera Comune di Bosconero (Cfr. allegato 7).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Per quanto riguarda l'immobile BENE 1 bisogna evidenziare che lo stato di conservazione è complessivamente ottimo, sia esternamente che internamente, oltre che ad avere un giardino in buono stato manutentivo.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Per quanto riguarda l'immobile BENE 2, lo stato manutentivo è discreto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Con la pratica Edilizia DIA 06/04 Prot. 361 del 16/01/2004 pratica per accesso carraio, viene costituita una servitù di passaggio a godimento dell'immobile oggetto di pignoramento per accesso provvisorio alla ex SS 460 sul Mappale 297 (Cfr. allegato 13).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Per meglio comprendere le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna dell'Unità immobiliare oggetto di pignoramento, e può così descriversi, vengono allegate planimetria catastale (Cfr. allegato 1), nonché, rilievo

fotografico redatto dallo scrivente corredato di note didascaliche (Cfr. Fotografie allegato 2). Trattasi di villino a due piani f.t., oltre un piano secondo/sottotetto (3° f.t) con giardino, BENE 1, e box auto BENE 2, sulla Strada Nazionale che da Bosconero porta a Rivarolo Canavese.

L'accesso agli immobili avviene da due cancelli in ferro, uno pedonale con copertura a tettoia e uno carrabile, arretrati rispetto al ciglio stradale per permettere lo stallo, il lotto di terreno a giardino di proprietà a forma quadrangolare risulta così delimitato da una recinzione con muretti in cls e ringhiere in ferro su tre lati nord, sud ed ovest, sul lato est è stato realizzato un muretto di confine alto circa 2 metri in blocchetti cls splittati.

L'edificio, BENE1 è stato realizzato tra la fine degli anni '80 e primi anni '90 e presenta una struttura in calcestruzzo armato e tamponature in murature a cassavuota leggermente coibentate, con solai e tetto con

tegole a due falde anch'essi in latero-cemento; le facciate sono in paramano ai piani primo e secondo ft. mentre risultano intonacate e tinteggiate al piano terreno come i marcapiani, inoltre è presente un portico con balconi a disegno in paramano ai piani con pilastri rivestiti in pietra su tutti i livelli.

L'unità abitativa del villino si trova principalmente al piano primo (2° ft.) ed è accessibile attraverso una scala esterna in marmo con muretti rivestiti in pietra. Internamente l'alloggio al piano primo presenta un ingresso living su una ampia zona a soggiorno con cucina, ove si trovano una scala a giorno tipo chiocciola in ferro e legno di collegamento ai vani del piano terzo/sottotetto ed un vano scala in muratura di collegamento al piano terreno, oltre che una camera con balcone ed un bagno. Al piano secondo/sottotetto, collegato al piano primo con scale sia internamente che esternamente così da rendere potenzialmente indipendente il piano, si trovano una camera, un ripostiglio, un bagno ed un grande ambiente ad uso locale di sgombero con un balcone, ambienti illuminati da finestre e n. 2 velux. Il piano terreno è circondato su due lati da un portico e presenta diversi locali pertinenziali, una grande tavernetta con un bagno, una dispensa, una cantina ed un sottoscala con un piccolo ripostiglio. Inoltre, al piano terreno, con un accesso indipendente da un disimpegno sotto il portico, con porta interna tagliafuoco, vi è il locale caldaia ove si trovano gli impianti.

Le principali finiture interne possono così descriversi:

- i bagni sono rivestiti da piastrelle chiare, dotati di tazza a sedere con cassetta esterna, bidet, doccia e mobile con lavabo al piano primo e secondo, al piano terreno e tazza a sedere con cassetta esterna, bidet e lavabo a colonna e doccia al piano primo tutti dotati di miscelatori;

- tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile.

L'unità oggetto di perizia è allacciata a dei servizi essenziali quale rete elettrica e acquedotto:

- è presente impianto citofonico;

- l'impianto elettrico è posto sottotraccia con comandi a muro.

L'altezza interna dei piani, terreno e primo, è circa 2,70 m, i muri e i soffitti sono intonacati, rasati e tinteggiati, i pavimenti sono rivestiti in piastrelle di fattura corrente, tipo gres simil graniglia nella zona a giorno del piano primo, di tipo ceramica simil legno nella camera, e di tipo ceramiche di forma quadrata posati in diagonale e zoccolatura battiscopa nel bagno e nei locali al piano sottotetto e piano terreno.

Il piano secondo/sottotetto presenta altezza minima circa 1,60 m e massima 3,40 m.

La scala interna è rivestita di granito grigio di tipo comune.

Le porte interne sono del tipo legno e vetro e di manifattura corrente per tipologia di costruzione.

I serramenti esterni sono tutti in pvc di colore bianco con vetrocamera e persiane cieche esterne bianche, le finestre al piano terreno sono in ferro di colore bianco.

Nel piano terreno è presente un forno/caminetto in muratura mentre al piano primo è presente una stufa di tipo "putaget", nel locale tavernetta è presente un ventilcovettore di aria calda.

L'impianto di riscaldamento è affidato ad una caldaia a gas con caloriferi ai piani che assicura anche la produzione dell'acqua calda sanitaria.

E' presente sulla copertura un Impianto Fotovoltaico con regolare denuncia di cui però, non si sono reperite le caratteristiche.

Nel lato sud/est del giardino si trova il BENE 2 Box Auto realizzato in lamiera con portone basculante in metallo per il rimessaggio per un posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

In data 03/07/2025, alle ore 11:30 con l'Avv. Mingroni in rappresentanza del Custode nominato, l'Avv. Albero Frasca' si è proceduto al sopralluogo degli immobili pignorati con la verifica delle condizioni generali e dello stato di conservazione. Si è così constatato lo stato dell'immobile, che risulta occupato dalla Sig.ra xxx con il figlio, il Sig. xxx e l'anziana madre, con cose, mobili ed animali per diritto di abitazione ed ivi residente (Cfr. allegato 12)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2002 al 10/02/2020		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio EUGENIO MINASI	16/05/2002	74231	10738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TORINO2	31/05/2002	4011	
Dal 10/02/2020 al 08/06/2021		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BERTANI STEFANO di RIVAROLO CANAVESE	10/02/2020	120081	22543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO2	13/02/2020	5610	3980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TORINO2	13/02/2020	6569 / 1T	
Dal 08/06/2021 al 22/07/2025		Atto COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RONDO CESARE in TORINO	08/06/2021	10531	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal depositato in atti, dalla Creditrice Procedente, Certificato Ipo-Catastale del Notaio VINCENZO CALDERINI in Maddaloni (CE) del 31/03/2025 e le Ispezioni in data 22/07/2025 per le unità immobiliari oggetto di perizia, risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 Nota di trascrizione del 19/03/2025 - Registro Particolare 8119 Registro Generale 10860, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 322 del 27/02/2025 (Cfr. allegato 4), le unità immobiliari oggetto di perizia, risultano in piena proprietà al [REDACTED]

come segue;

- Atto di Compravendita compravendita del 10/02/2020 a rogito Notaio BERTANI STEFANO Sede RIVAROLO CANAVESE (TO) Repertorio n. 120081 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] gli trasferivano l'intera quota di proprietà 1/1

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Eugenio Minasi di Settimo Torinese del 16 maggio 2002, rep. n. 74.231/10.738, registrata a Torino 2 il 31 maggio 2002 al n. 4.011 ove [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/1 trasferiva a cadauno la quota di 1/2 ai [REDACTED]

In relazione all'Atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 08/06/2021 Notaio BIONDO CESARE di TORINO Repertorio n. 10531 in favore della [REDACTED]

[REDACTED] si evidenzia che la Signora accettava ed acquisiva il beneficio di abitazione vitalizio sui BENI 1 e 2.

(Cfr. allegati 5-6)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO2 aggiornate al 22/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a RIVAROLO CANAVESE (TO) il 13/02/2020

Reg. gen. 5611 - Reg. part. 890

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO s.c.

Capitale: € 250.000,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: Notaio BERTANI STEFANO

Data: 10/02/2020

N° repertorio: 120082

N° raccolta: 22544

Trascrizioni

ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a IVREA (TO) il 19/03/2025

Reg. gen. 10860 - Reg. part. 8119

Quota: 1/1

A favore di BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO s.c.

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il costo per i diritti della cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono:

1. Euro 262,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria relativamente al pignoramento;
2. Cancellazione per l'ipoteca legale Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo, oltre il 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a Euro 200,00;
3. Cancellazione all'ipoteca volontaria Euro 35,00.
4. L'importo della trascrizione del decreto di trasferimento ammonta ad Euro 149,00 oltre il pagamento dei valori bollati pari a Euro 16,00 per ogni 4 pagine del decreto 4. Oltre che l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, compresa la voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, la presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per giurisdizione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

BENE N° 2 BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

L'immobile in oggetto viene individuato nel PRGC del COMUNE DI BOSCONERO, Tavola D4 nelle Aree Agricole Produttive Esistenti Confermate -A indicata come A6 all'Art. 29 delle NTA (Cfr. allegato 10).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - STRADA NAZIONALE N.24

A seguito di verifiche d'ufficio, eseguite dal Tecnico Comunale del Comune di BOSCONERO (TO), per istanza CHRGT74P65L219C-13062025-0805, il CTU ha preso visione dei documenti con sessione di lavoro presso L'Ufficio Tecnico per le seguenti pratiche edilizie reperite.

Gli immobili, BENE 1, originariamente vengono realizzati a seguito di una autorizzazione per costruzione di nuova azienda agricola (fabbricato rurale, stalla e tettoia) con atto di vincolo di terreni ai fini agricoli con le seguenti pratiche edilizie (Cfr. allegato 7):

- 1) Concessione Prat.Ed 29/1988 del 30/07/1988
- 2) Concessione n. 134/1988 del 27/12/1989 VARIANTE
- 3) Concessione n. 80/90 del 08/08/1992 VARIANTE
- 4) Concessione in SANATORIA n. 130/92 del 10/12/1992
- 5) Concessione in SANATORIA n. 20/94 del 17/02/1994

Con una pratica per cambio di destinazione d'uso e regolare pagamento degli oneri di urbanizzazione l'immobile BENE 1 si assume la destinazione d'uso di abitativo residenziale con l'autorizzazione

- 6) Concessione per cambio di destinazione d'uso n.26/02 del 24/04/02

Inoltre l'immobile è oggetto di interventi edilizi a seguito delle seguenti pratiche:

- 7) DIA 52/02 Prot. 3178 del 16/05/2002 intervento per scala interna
- 8) DIA 06/04 Prot. 361 del 16/01/2004 pratica per accesso carraio e box auto - realizzazione BENE2
- 9) Prot 1552 del 06/03/2012 Installazione Pannelli Fotovoltaici
- 10) Ultima pratica reperita per intervento riguardante opere interne BENE 1 CILA Prot. 3229 del 08/05/2012

Si precisa che la costruzione degli immobili in oggetto, realizzatasi con vincolo agrario sul mappale incidente ed altri fondi confinanti di proprietà del loro dante causa venne trascritto per vincolo di destinazione all'uso agricolo autenticato dal Notaio Mario Ferrero di Rivarolo Canavese il 24 luglio 1993, rep. n. 112.330, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Torino 2 il 12 agosto 1993 ai n.ri 21.860/15.440 a carico - fra gli altri - dell'allora mappale 72, dal cui frazionamento si è originato quanto in oggetto. Il Comune di Bosconero, con la concessione edilizia n. 26/02 del 24 aprile 2002, infra citata, ne ha espressamente autorizzato il mutamento di destinazione d'uso da quella agricola, oggetto del vincolo, a quella di civile abitazione, riscuotendo i relativi oneri concessori, e il vincolo è poi stato esplicitamente revocato dalla Giunta comunale di Bosconero con deliberazione n. 64 del 1° ottobre 2008.

Si evidenzia pertanto che a seguito del sopralluogo e la confrontanza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate all'ultimo progetto presentato risulta che il fabbricato è corrispondente a quanto depositato così come le planimetrie catastali depositate.

Si segnala infine la presenza di tettoie aperte/chiusure in strutture leggere removibili realizzate in aderenza al muro di confine lato nord est in assenza di autorizzazioni ad uso deposito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile aggiornato / APE.

Dalle verifiche effettuate sul sistema regionale SIPEE il certificato energetico con Codice 2015 100629 0073 data invio del 08/03/2015 riguardante il BENE 1 ad oggi risulta SCADUTO in data 08/03/2025.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

Gli immobili del LOTTO 2 sono ubicati nel Comune di Rivarolo Canavese (TO), in una zona rurale denominata Frazione Argentera, al confine con il Comune di Rivarossa, raggiungibile esclusivamente da strade sterrate tra i campi.

Il Bene N° 3 è un fabbricato in corso di ristrutturazione, costituito da una porzione di cascina entro corte di pertinenza, che sostanzialmente risulta essere un cantiere per ristrutturazione in stato di abbandono.

Il Bene N° 4 è un terreno a prato di 3998 mq. adiacente al fabbricato BENE 3

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda una porzione di cascina storica ad unica travata che si trova in corso di ristrutturazione ma, attualmente con stato di abbandono del cantiere. I lavori sono fermi allo stato grezzo, l'immobile di fatto è privo di rifiniture ed impianti.

Infatti, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune è emerso che è stata presentata una pratica edilizia nel 2015 per ristrutturazione, fatto che attesta lo stato dei lavori fermi da diverso tempo visto quanto si è rilevato.

Il fabbricato allo stato grezzo è così composto e descritto:

- un piano terreno di altezza 2.80 m. composto da 3 vani in successione sul fronte sud e 4 vani sul retro fabbricato a nord con un vano scala, ove è stata realizzata una scala al grezzo in c.a. che collega internamente il piano terreno al primo/sottotetto e una tettoia a portico testata del lato est;
- un piano primo/sottotetto con tetto a vista composto da 4 vani, con differenti altezze medie, ed un balcone lungo il prospetto sud.

BENE 3 Porzione di Fabbricato a 2 p.f.t. sito in strada per Rivarossa n. 69 in frazione Argentera di Rivarolo Contraddistinto al NCEU al Comune di Rivarolo Canavese (TO) Foglio 53, particella 70, categoria A/3, classe 2, Consistenza vani 10, Rendita Euro 619,75 il tutto incidente su terreno di pertinenza ENTE URBANO Foglio 53, particella 70 di mq 1307.

BENE 4 è un terreno a prato di 3998 mq Contraddistinto al C.T. al Comune di Rivarolo Canavese (TO) Foglio 54, particella 180, categoria PRATO IRRIG, classe 4, ha are ca 39 98, Reddito Agrario Euro 24,78

Per i beni in questione, BENE 3 e 4, non è stato effettuato un accesso forzoso, l'immobile è un cantiere in stato di fermo lavorativo, pertanto risulta accessibile. Si è effettuato sopralluogo in due tempi differenti, in presenza dell'Avv. Mingroni in data 27/06/2025 e successivamente per libero accesso in data 29/06/2025 alle ore 11:00.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

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

[REDACTED]

SI PRECISA CHE che il diritto di abitazione costituito, come di seguito indicato, non è opponibile alla procedura esecutiva in quanto è stato trascritto in data successiva alla data in cui è stata iscritta l'ipoteca su entrambi i beni cui essi devono essere posti in vendita come liberi da pesi ex art. 2812 c.c..

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Dagli accertamenti esperiti in data 11/04/2025 si è appurato che, alla data di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 Nota di trascrizione del 19/03/2025 - Registro Particolare 8119 Registro Generale 10860, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 322 del 27/02/2025 (Cfr. allegato 6), le unità immobiliari oggetto di perizia, risultano di proprietà della [REDACTED] in virtù di Atto di compravendita del [REDACTED]

24/10/2011 a rogito Notaio CORDERO DI MONTEZEMOLO in RIVAROLO CANAVESE (TO) Repertorio n. 225812.

E che la [REDACTED] successivamente, in data 28/04/2021 con ATTO Notaio CORDERO DI MONTEZEMOLO in RIVAROLO CANAVESE (TO) Repertorio n. 283098 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, Nota presentata con Modello Unico n. 18069.1/2021 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 01/06/2021, costituisce in favore [REDACTED] diritto di Abitazione 1/1.

CONFINI

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

Lotto 1 costituito dai BENEI 1-2 il tutto formare un sol corpo confinante con i mappali 76, 179, 101, 14 e 74 del foglio 54 della mappa del C.T. del Comune di Rivarolo Canavese.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALI NON ABITABILI PT	20,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	0,00 m	
PIANO PRIMO Abitabile	150,00 mq	179,00 mq	1	179,00 mq	0,00 m	
PORTICO	65,00 mq	65,00 mq	0,30	19,50 mq	0,00 m	
PIANO TERRA Abitabile	165,00 mq	196,00 mq	1	196,00 mq	0,00 m	
LOCALI NON ABITABILI P1	40,00 mq	52,00 mq	0,20	10,40 mq	0,00 m	
CORTE	1307,00 mq	1307,00 mq	0,005	6,54 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				416,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				416,44 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO NON EDIFICABILE	3998,00 mq	3998,00 mq	1	3998,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3998,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	3998,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2001 al 13/12/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg 53, Part 70 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 619,75 Piano T-1
Dal 22/01/2008 al 29/04/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg 53, Part 70 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 619,75 Piano T-1
Dal 29/04/2008 al 24/10/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg 53, Part 70 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 619,75 Piano T-1
Dal 24/10/2011 al 08/06/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg 53, Part 70 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 619,75 Piano T-1
Dal 08/06/2021 al 04/06/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg 53, Part 70 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Superficie catastale 347 mq Rendita € 619,75 Piano T-1

L'unità immobiliare BENE 1 censito Catasto Fabbricati per Comune di RIVAROLO CANAVESE al Fg. 53, Part 70 Categoria A3, Cl. 2, Cons. 10 vani, Superficie catastale 347 mq Rendita € 619,75 Piano T-1 è stata originata a seguito di giusta denuncia presentata al Dipartimento del Territorio di Torino Impianto meccanografico per

Comune di RIVAROLO CANAVESE in COSTITUZIONE del 25/06/2001 Pratica n. 385842 in atti dal 25/06/2001 COSTITUZIONE (n. 4305.1/2001).

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, (Cfr. allegato 3) risulta come segue BENE 1:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2002 Pratica n. 443194 in atti dal 25/06/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18194.1/2002);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati del Fg. 53, Part. 70 Categoria A3, Cl. 2, Cons. 10 vani, Superficie catastale 347 mq Totale, escluse aree scoperte 331 mq., Rendita € 619,75 STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69 Piano T-1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1977 al 07/04/2008		Catasto Terreni Fg 54, Part 152 Qualità Prato irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 8540 Reddito dominicale € 46,31 Reddito agrario € 52,93
Dal 25/06/2001 al 13/12/2007		Catasto Fabbricati Fg 53, Part 70 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 619,75 Piano T-1
Dal 22/01/2008 al 29/04/2008		Catasto Fabbricati Fg 53, Part 180 Categoria T Cl.2, Cons. 10 Rendita € 619,75 Piano T-1
Dal 29/04/2008 al 24/10/2011		Catasto Fabbricati Fg 53, Part 70 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 619,75 Piano T-1

Dal 24/10/2011 al 08/06/2021		Catasto Fabbricati Fg 53, Part 70 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 619,75 Piano T-1
Dal 24/10/2011 al 04/06/2025		Catasto Terreni Fg 54, Part. 180 Qualità Prato irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 3998 Reddito dominicale € 21,68 Reddito agrario € 24,78

Il BENE 4 censito Catasto Fabbricati per Comune di RIVAROLO CANAVESE al Fg. 54, Part. 180 PRATO IRRIGUO Cl 4, 3998 mq, Euro 21,68 dominicale, Euro 24,78 agrario è stato originato a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/04/2008 Pratica n. T00196171 in atti dal 07/04/2008 (n. 196171.1/2008), nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:54 Particella:152 e Foglio:54 Particella:179

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
	53	70			A3	2	10 vani	347 mq	619,75 €	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	Grafato	
53	70				ENTE URBANO		1307 mq				

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente NON è conforme in quanto l'immobile è in stato di abbandono in corso di ristrutturazione, la planimetria agli atti è quella depositata ante intervento (Cfr. allegato 10).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Perz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha arc ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
54	180				Prato irriguo	4	3998mq	21,68 €	24,78 €	

Corrispondenza catastale

Si è verificato che esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente, ovvero prato irriguo (Cfr. allegato 10).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto si ribadisce che si tratta di un fabbricato in corso di ristrutturazione ma, in situazione di fermo di cantiere da tempo, pertanto l'intorno risulta in abbandono con sterpaglie e rovi. Mentre la struttura dell'immobile è in buono stato complessivo in quanto, la copertura, i solai, la struttura della scala in c.a, alcune delle murature esterne e le tramezzature interne sono di nuova realizzazione ma da ultimarsi perché si trovano allo stato grezzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

Per meglio comprendere le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna dell'Unità immobiliare oggetto di pignoramento, e può così descriversi, vengono allegate planimetria catastale (Cfr. allegato 1), nonché, rilievo fotografico redatto dallo scrivente corredato di note didascaliche (Cfr. Fotografie allegato 4). Trattasi di porzione di cascina a due piani ft., ferma in corso di ristrutturazione, entro una corte di pertinenza BENE 1, e un terreno a prato BENE 2 sulla strada sterrata di accesso agli immobili localizzato in un'area agricola già caratterizzata dalla presenza di una borgata sedimentata nel territorio.

L'edificio in oggetto è caratterizzato da una unica manica, ed è costituito da due piani fuori terra in linea con il fabbricato attiguo il cui accesso avviene da via prospiciente il lotto, attraverso un cancello in ferro in cattivo stato manutentivo.

La struttura dell'immobile è di tipo storico con parte in muratura portante e altra parte composta da ossatura mista in calcestruzzo, strutture puntiformi in muratura per quanto riguarda i più recenti interventi che ne

hanno caratterizzato l'attuale stato. Inoltre si rilevano ancora ambienti a volte oltre che i nuovi orizzontamenti, solai in laterocemento e copertura con struttura il legno lamellare e coppi, opera di recente realizzazione.

L'immobile è privo degli intonaci interni presentandosi al grezzo, senza gli impianti, i serramenti e tutti i pavimenti ed i rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

I BENI 1 e 2 risultano liberi da persone e cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1979 al 09/12/1987		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaro Carlo VICARIO in TORINO	21/06/1979	xx	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria TORINO2	11/07/1979	16283	13451
Dal 09/12/1987 al 13/12/2007		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DICHIAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/12/1987		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Moncalieri (TO)	11/05/1992	15842	10974
		Registrazione			
Dal 13/12/2007 al 29/04/2008		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO di COMPRAVENDITA			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio IOL GIOVANNA in Torino		21184	56089
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2	24/12/2007	70585	41643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
Dal 22/01/2008 al 29/04/2008		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO	22/01/2008	303	2002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2	29/01/2008	5236	3553
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2008 al 24/10/2011		ATTO di COMPRAVENDITA			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio IOL GIOVANNA in Torino	29/04/2008	56572	21460
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di	08/05/2008	21896	14122

		TORINO 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2011 al 28/04/2021		ATTO di COMPRAVENDITA			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CORDERO DI MONTEZEMOLO in RIVAROLO CANAVESE	24/10/2011	22581281	20242
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2	23/11/2011	47580	31021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2021 al 22/07/2025		Atto COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CORDERO DI MONTEZEMOLO in RIVAROLO CANAVESE	28/04/2021	283098	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2	01/06/2021	24682	18069
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal depositato in atti, dalla Creditrice Procedente, Certificato Ipo-Catastale del Notaio VINCENZO CALDERINI in Maddaloni (CE) del 31/03/2025 e le Ispezioni in data 22/07/2025 per le unità immobiliari oggetto di perizia, risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2. Nota di trascrizione del 19/03/2025 - Registro Particolare 8119 Registro Generale 10860, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 322 del 27/02/2025 (Cfr. allegato 6), le unità immobiliari oggetto di perizia, risultano in piena proprietà alla [REDACTED]

Proprietà' 1/1 come segue;

- Atto di Compravendita del 29/04/2008 Notaio IOLI GIOVANNA in TORINO (TO) Repertorio n. 56572 ove l'IMMOBILIARE FONTANILI S.R.L.sede in TORINO (TO) 07789940017 Proprietà' 1/1 trasferiva al [REDACTED]

l'intera quota di proprietà 1/1;

- Atto GIUDIZIARIO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 22/072088 Numero di Rep.303/2002 il TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO trasferiva la quota pari a 18/36 dal potere dei coniugi

I, a seguito di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 26/11/2002 Tribunale di Torino Numero di repertorio alla IMMOBILIARE FONTANILI S.R.L.sede in TORINO (TO) 07789940017 aquisiva la quota di Proprieta' 18/36

- Atto di Compravendita del 13/12/2007 Notaio IOLI GIOVANNA in TORINO (TO) Repertorio n. 56572 ove veniva trasferita la quota di Proprieta' 9/18 da parte dei

che aquisiva la quota di Proprieta' 9/18.

- A seguito di Successione in morte di

Den. 47 Vol 335 Ufficio del registro di Moncalieri trascritta 11/05/1992 la quota di 1/9 ciascuno della proprietà a e la quota di 1/6

- Atto di Compravendita del 21/06/1978 Notaio CARLO VICARIO in TORINO (TO) trascritto il 11/07/1979 ai nn.16283/13451 ove il trasferiva la quota di 1/2 ai coniugi in comunione dei beni

- Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte dei

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO2 aggiornate al 22/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TORINO il 23/11/2011
Reg. gen. 47581 - Reg. part. 9191
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.
Contro
Capitale: € 115.000,00

Percentuale interessi: 2,847 %

Rogante: Notaio CORDERO DI MONTEZEMOLO MARCO

Data: 24/10/2011

N° repertorio: 225813

N° raccolta: 20243

Note: [REDACTED] in qualità di DEBITORE NON DATORE di IPOTECA Debitori non datori di ipoteca
Soggetto n. 1 In qualità di [REDACTED]

▪ **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a RIVAROLO CANAVESE (TO) il 13/02/2020

Reg. gen. 5611 - Reg. part. 890

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO s.c.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 250.000,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: Notaio [REDACTED]

Data: 10/02/2020

N° repertorio: 120082

N° raccolta: 22544

▪ **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a IVREA (TO) il 08/07/2021

Reg. gen. 31208 - Reg. part. 5170

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

A favore di BANCA DEL PIEMONTE SPA

Contro [REDACTED]

Capitale: € 93.231,73

Rogante: TRIBUNALE DI IVREA

Data: 22/06/2021

N° repertorio: 707

Trascrizioni

▪ **ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a IVREA (TO) il 19/03/2025

Reg. gen. 10860 - Reg. part. 8119

Quota: 1/1

A favore di BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO s.c.

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il costo per i diritti della cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono:

1. Euro 262,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria relativamente al pignoramento;
2. Cancellazione per l'ipoteca legale Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo, oltre il 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a Euro 200,00;

3. Cancellazione all'ipoteca volontaria Euro 35,00.

4. L'importo della trascrizione del decreto di trasferimento ammonta ad Euro 149,00 oltre il pagamento dei valori bollati pari a Euro 16,00 per ogni 4 pagine del decreto 4. Oltre che l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, compresa la voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, la presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per giurisdizione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

In cartografia di Piano Regolatore Generale, il complesso del cascinale è perimetrato nella zona urbanistica individuata Art.86 Nuclei di antica formazione in ambito agricolo del P.R.G.C. vigente ed in classe 2c della carta di sintesi della pericolosità geomorfologia del P.R.G.C. vigente (Cfr. allegato 11).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

In cartografia di Piano Regolatore Generale, il complesso del cascinale è perimetrato nella zona urbanistica individuata Art.86 Nuclei di antica formazione in ambito agricolo del P.R.G.C. vigente ed in classe 2c della carta di sintesi della pericolosità geomorfologia del P.R.G.C. vigente (Cfr. allegato 11).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA N. 69

A seguito di verifiche d'ufficio, eseguite dal Tecnico Comunale del Comune di RIVAROLO CANAVESE (TO), per istanza CHRGTL74P65L219C-13062025-0805, sono stati inviati al CTU le seguenti autorizzazioni di cui ha preso visione (Cfr. allegato 8).

- 1) La pratica originaria è la "Segnalazione certificata di inizio attività per lavori di rifacimento tetto di copertura fabbricato esistente" (numero pratica 2012/339) presentata in data 19/11/2012
- 2) PERMESSO di COSTRUIRE in SANATORIA n.206/2015 per opere di ristrutturazione edilizia realizzate su fabbricato esistente quali opere di demolizione e ricostruzione realizzate senza autorizzazione
- 3) PERMESSO DI COSTRUIRE N.300/2017 per Lavori di completamento intervento di ristrutturazione edilizia fabbricato esistente già oggetto di sanatoria edilizia n.206/2015 sull'area distinta a Catasto Terreni foglio 53, n.70, foglio 54, n.180 posto in Via Rivarossa - Frazione Argentera n.69.

Considerato lo stato dei luoghi, per riprendere la ristrutturazione del fabbricato saranno necessarie nuove pratiche edilizie da presentarsi sulla base dell'ultima agli atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dalle verifiche effettuate sul sistema regionale SIPEE il certificato energetico con Codice 2011 206292 0035 data invio del 15/10/2011 riguardante il BENE 1 ad oggi risulta SCADUTO in data 15/10/2021.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villa ubicata a Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24
BENE 1 una Villa libera su 4 lati avente annessi, quali pertinenze il giardino circostante, per la superficie complessiva di metri quadrati 2.790

Censito al Catasto Fabbricati di Bosconero al foglio 2 (due), mappale 297 (duecentonovantasette) subalterno 1 (uno), Strada Nazionale n. 24, piano T-1-2, cat. A7, cl. 2, vani 11, r.c. euro 1.022,58

Valore di stima del bene: € 295.705,20

- Bene N° 2** - Box auto ubicato a Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24
BENE 2 quale basso fabbricato ad uso autorimessa sito a sud-est del lotto di proprietà.

Censito al Catasto Fabbricati di Bosconero al foglio 2 (due), mappale 297 (duecentonovantasette), subalterno 2 (due), strada Nazionale n. 24, piano T, cat. C6, cl. 3, mq. 11, r.c. euro 44,88

Valore di stima del bene: € 7.000,00

I BENI 1 e 2 vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24	299,60 mq	987,00 €/mq	€ 295.705,20	100,00%	€ 295.705,20
Bene N° 2 - Posto auto Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24	20,00 mq	350,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00
Valore di stima:					€ 302.700,00
					arrotondato

Valore di stima: € 302.700,00**Deprezamenti**

Tipo log. e deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	6,00	%

Valore finale di stima: € 284.500,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali

vincoli o servitù, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi

elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore di mercato tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni sulla

stima che hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato attuale attraverso la comparazione

dell'immobile con altri immobili di caratteristiche analoghe.

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

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 7), per il Comune di BOSCONERO secondo semestre dell'anno 2024, risultano delle quotazioni al metro quadro per "Abitazioni civili", in condizioni "NORMALI" da un minimo di 700,00 ad un massimo di € 1050,00 al metro quadrato. Mentre il prezzo medio dalle quotazioni delle mediazioni recenti dei borsini immobiliari, alla data odierna, risulta € 1091,00 al metro quadrato, per le unità in zona analoga. Mentre per i box auto da un minimo di 440,00 ad un massimo di € 660,00 al metro quadrato dei Valori OMI.

Considerato Valore OMI ed i prezzi medi di Mercato determinano un valore di 987,00 Euro al mq. per l'immobile residenziale in oggetto, viste le caratteristiche del bene oggetto di stima attraverso le comparazioni

estimative tra immobili simili e un valore di 350,00 Euro al mq. per il box auto prefabbricato.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state mediate e rettifiche valutando che l'immobile appartiene alla tipologia villa con giardino di pertinenza ed autorimessa, e le sue condizioni sono BUONE, non sono necessari interventi di manutenzione per la presa in possesso dell'immobile con riscaldamento autonomo, pur valutando che la tipologia delle rifiniture interne è di tipo comune. Viene così calcolato il Valore di mercato più probabile del BENE oggetto di Stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 70, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 70, Qualità ENTE URBANO

Valore di stima del bene: € 283.000,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69
Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 180, Qualità Prato irriguo
Valore di stima del bene: € 12.000,00

I BENI 3 e 4 vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69	416,44 mq	680,00 €/mq	€ 283.179,20	100,00%	€ 283.000,00
Bene N° 4 - Terreno Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69	3998,00 mq	3,00 €/mq	€ 11.994,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 295.000,00 arrotondato

Valore: € 295.000,00 -150.000

Valore di stima : € 145.000,00

Deprezamenti

Tipo loggia deprezzamento	Valore	Time
Stato d'uso e di manutenzione: costo ultimazione lavori	150000,00	€
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 130.500,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, sto di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali

vincoli o servitù, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore di mercato tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni sulla

stima che hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato attuale attraverso la comparazione dell'immobile con altri immobili di caratteristiche analoghe.

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

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 7), per il Comune di RIVAROLO CANAVESE/SUBURBANA FRAZIONE ARGENTERA secondo semestre dell'anno 2024, risultano delle quotazioni al metro quadro per "Abitazioni civili", in condizioni "NORMALI" da un minimo di 770,00 ad un massimo di € 1150,00 al metro quadrato. Considerati i Valori OMI ed i prezzi medi di Mercato del Borsino Immobiliare determinano un valore di 680 Euro al mq. per l'immobile in oggetto, viste le caratteristiche del bene oggetto di stima attraverso le comparazioni estimative tra immobili simili.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state mediate e rettifiche valutando che l'immobile è in corso di ristrutturazione e che la sua ultimazione comporta un investimento di capitale di circa 150.000 Euro per la realizzazione degli impianti, di tutti gli intonaci e dei rivestimenti oltre che del cappotto esterno e l'installazione dei serramenti che, è stato scomputato dal valore dell'immobile una volta ultimato posto sul mercato immobiliare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Settimo Torinese, lì 05/11/2025

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24
BENE 1 una Villa libera su 4 lati avente annessi, quali pertinenze il giardino circostante, per la superficie complessiva di metri quadrati 2.790
Censito al Catasto Fabbricati di Bosconero al foglio 2 (due), mappale 297 (duecentonovantasette) subalterno 1 (uno), Strada Nazionale n. 24, piano T-1-2, cat. A7, cl. 2, vani 11, r.c. euro 1.022,58
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24
BENE 2 quale basso fabbricato ad uso autorimessa sito a sud-est del lotto di proprietà.
Censito al Catasto Fabbricati di Bosconero al foglio 2 (due), mappale 297 (duecentonovantasette), subalterno 2 (due), strada Nazionale n. 24, piano T, cat. C6, cl. 3, mq. 11, r.c. euro 44,88
I BENI 1 e 2 vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 284.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 70, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 70, Qualità ENTE URBANO
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69
Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 180, Qualità Prato irriguo

I BENI 3 e 4 vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 130.500,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 284.500,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipo loggia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg 2, Part. 297, Sub. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg 2, Part. 297, Qualità ENTE URBANO	Superficie	299,60 mq
Stato conservativo:	Per quanto riguarda l'immobile in oggetto bisogna evidenziare che lo stato di conservazione è complessivamente ottimo sia esternamente che internamente, oltre che ad avere un giardino in buono stato mantentivo.		
Descrizione:	Gli immobili del LOTTO 1 sono ubicati nel Comune di Bosconero (TO), piccolo comune di circa 3.133 abitanti, lungo la Strada Nazionale che porta al Comune di Rivarolo Canavese in una zona di traffico comoda ai servizi. Il LOTTO 1 pignorato è costituito da due beni, dal BENE 1 una Villa libera su 4 lati avente annessi, quali pertinenze il giardino circostante, per la superficie complessiva di metri quadrati 2.790		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Pozzo auto			
Ubicazione:	Bosconero (TO) - STRADA NAZIONALE n.24		
Diritto reale:		Quota	
Tipo loggia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg 2, Part. 297, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Descrizione:	BENE 2 quale basso fabbricato ad uso autorimessa sito a sud-est del lotto di proprietà		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.500,00

Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipo loggia immobile:	Porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg 53, Part. 70, Categoria A3	Superficie	416,44 mq

	Identificato al catasto Terreni - Fg 53, Part. 70, Qualità ENTURBANO
Stato conservativo:	Per quanto riguarda l'immobile in oggetto si ribadisce che trattasi di fabbricato in corso di ristrutturazione ma in situazione di fermo di cantiere da tempo, pertanto l'interno risulta in abbandono con sterpaglie e rovi. L'immobile risulta in buono stato complessivo in quanto la copertura, i solai, la struttura della scala in c.a., alcune delle murature esterne e le tramezzature interne sono di nuova realizzazione ma da ultimarsi perché al grezzo.
Descrizione:	Il Bene N° 1 è un fabbricato in corso di ristrutturazione nel Comune di Rivarolo Canavese (TO), trattasi sostanzialmente di una porzione di cascina entro corte di pertinenza in stato di abbandono in corso di ristrutturazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Rivarolo Canavese (TO) - STRADA PROVINCIALE PER RIVAROSSA n. 69		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg 54, Part. 180, Qualità Prato irriguo	Superficie	3998,00 mq
Descrizione:	Il Bene N° 2 è un terreno a prato di 3998 mq. adiacente al fabbricato BENE 1. BENE 2 è un terreno a prato di 3998 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

1. ALLEGATO 1 - PLANIMETRIE e VISURE relativo LOTTO 1 (Aggiornamento al 04/06/2025)
2. ALLEGATO 2 - RILIEVO FOTOGRAFICO - Rilievo fotografico corredato di note didascaliche LOTTO 1 (Aggiornamento al 03/07/2025)
3. ALLEGATO 3 - PLANIMETRIE e VISURE relativo LOTTO 2 (Aggiornamento al 11/04/2025)
4. ALLEGATO 4 - RILIEVO FOTOGRAFICO - Rilievo fotografico corredato di note didascaliche LOTTO 2 (Aggiornamento al 29/06/2025)
5. ALLEGATO 5 - N° 1 Copia n. 4 Atti di provenienza.
6. ALLEGATO 6- ISPEZIONI Ipotecarie Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 22/07/2025)
7. ALLEGATO 7. - Pratiche Edilizie pervenute da Ufficio Tecnico Comune di BOSCONERO (TO)
8. ALLEGATO 8 - Pratiche Edilizie pervenute da Ufficio Tecnico Comune di RIVAROLO Canavese (TO)
9. ALLEGATO 9 - Altri allegati - LISTINI QUOTAZIONI VALORI OMI BOSCONERO e RIVAROLO CANAVESE
10. ALLEGATO 10 - Doc Urbanistica LOTTO1
11. ALLEGATO 11 - Doc. Urbanistica LOTTO2
12. ALLEGATO 12. Estratti Anagrafici Esecutati