

(\*)*segnalazioni rilevanti  
per il G.E.*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**TRIBUNALE DI IVREA (TO)**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N° 49/2020 + 112/2023 + 158/2024

**G.E.: Dott. Augusto SALUSTRI**

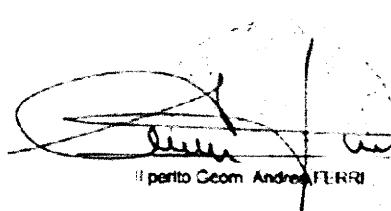
*Il perito: Geom. Andrea FERRI*



oggetto: Relazione estimativa su immobili pignorati siti nel Comune di Pertusio (TO).

Banchette, 25.04.2022 aggiornata al 20.10.2022 ed ulteriormente aggiornata in data **19.02.2025** nelle parti

esposte in azzurro a seguito di estensione del pignoramento su altri beni immobili. Inoltre la presente annulla la precedente del 18.01.2024



Il perito Geom. Andrea FERRI

**ALLEGATI:**

- |     |  |
|-----|--|
| N°1 | DOCUMENTAZIONE CATASTALE   |
|     | DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA  |
| N°3 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA   |
|     | ESTRATTO DOCUMENTAZIONE PRG  |
| N°5 | PRATICHE EDILIZIE  |
|     | ATTI NOTARILI  |
|     | DOCUMENTI AGGIUNTIVI RELATIVI AI NUOVI BENI OGGETTO DI ESTENSIONE DEL PIGNORAMENTO |



TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



<i>Cap.</i>	<b>INDICE</b>	<i>pag.</i>
1 - QUADRO RIASSUNTIVO		2
2 - PREMESSE		3
3 - OGGETTO DI VALUTAZIONE E PROVENIENZA		3
4 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE		9
5 - STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE		16
6 - FORMALITA', VINCOLI E ONERI		17
7 - REGOLARITA' EDILIZIE		19
8 - GIUDIZIO DI STIMA		26
9 - PROSPETTO RIEPILOGATIVO E RIASSUNTIVO		28



*Bleff*  
STUDIO TECNICO

Geom. Andrea FERRI

Via della Tenetra 24/2-10070 Banchette (TO) - P.IvaC786168015  
Tel. 0126/613164 e cell 3478914735 - C.F. FERRNDR69B24E3797  
e-mail: andrea.ferrri@libero.it - e-mail identificata: andrea.ferrri@groupit.it



TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



1 QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE



Trascrizione atto pignoramento:	nota del	26.03.2020	numeri	2069/1712
Trascrizione atto pignoramento:	nota del	05.07.2024	numeri	5653/4707

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

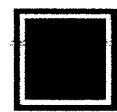
Quota colpita	Lotto unico : proprietà (1/1)		
Ubicazione	Lotto unico PERTUSIO - (TO) - Via Case Ricca n. 4		
Destinazione	Residenziale e accessoria		
Dati catastali	NCEU - F. 9 n. 95 graff. N. 103 sub. 3 et 2 - A/2 - F.9 n. 95 sub. 2 - C/7 - F9 n. 95 sub. 4 C/2 - F.9 n. 95 sub. 3 area cortilizia		
VALORE DI MERCATO	LOTTO UNICO	€ 70.000,00	
BASE D'ASTA	LOTTO UNICO	€ 70.000,00	

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non esecutati: /
Documentazione ex art. 567 cpc: conformi
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: sussistono.
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: sussistono.
Stato di occupazione: occupato dall'esecutata

Note del CTU

Per le segnalazioni rilevanti si rimanda alla pagina 5, 11, 12, 13, 15, 14, 15, 22, 24 e 28 della perizia.



PAGINA 2 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2 10010 Banchette (To) - P.Iva07881680015  
Tel. 010/613164 e cell 3478914735 - C.F. FRRNDR69B24E3797  
e-mail (ordinaria): [bleffe.leg@libero.it](mailto:bleffe.leg@libero.it) - e-mail (confidenziale): [andrea.ferrri@geopea.it](mailto:andrea.ferrri@geopea.it)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



2-PREMESSE

Il sottoscritto, geometra Andrea FERRI con Studio Professionale in Banchette (TO), Via della Torretta n.29/2, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice ed all'Albo Professionale dei Geometri di Torino e Provincia al n.6662, veniva nominato con comunicazione del G.E. in data 16.07.2021, dichiarando di accettare il mandato in via telematica in data 20.07.2021 e provvedendo a rispondere al quesito consultabile presso la cancelleria del Tribunale di Ivrea Ufficio Esecuzioni ed all'interno del provvedimento di nomina, da considerarsi parte integrale della presente ed al cui contenuto si rinvia per l'espletamento della presente perizia. Successivamente su autorizzazione del Giudice veniva esteso il pignoramento anche ai beni immobili F.9 n. 95 sub. 4 (deposito) ed F. 9 n. 95 sub.3 (area cortilizia).

3 - OGGETTO DI VALUTAZIONE E PROVENIENZA (Allegato 2, 6 e 7)

Oggetto di valutazione sono gli immobili descritti nelle note di trascrizione dei due pignoramenti <sup>1</sup> relativamente alle unità immobiliari sotto esposte e raggruppate in un unico lotto di vendita, ossia:

■ LOTTO UNICO

❖ Proprietà per la quota 1/1 in capo all'esecutata, persona fisica in regime di separazione dei beni:

Comune di PERTUSIO (TO) - Catasto Fabbricati (C.E.U.):

Unità negoziale n.1 (primo pignoramento del 2020) immobile n.1:

- **Foglio 9** particella n. 95 sub. 1 graffata con le particelle 103 sub. 2 e 103 sub. 3 del Foglio 9, natura A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7,5 vani, indirizzo Località case Ricca n.c. 4, piano T;

<sup>1</sup> atto esecutivo o cautelare del 02.03.2020 rep. 1137, trascritto ad Ivrea il 26.03.2020 ai nn. 2069/1712, atto esecutivo o cautelare del 06.06.2024 rep. 3674/2024, trascritto ad Ivrea il 05.07.2024 ai nn. 5653/4707.



PAGINA 3 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 292-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881600916  
tel. 0125.613164 e cell. 3476914735 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail ordinanze: bieffe\_eg@tiscali.it - e-mail certificata: andrea.ferr1@geopuc.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Esecuzione immobiliare R.G. Esec. **N.282/2019**



Unità negoziale n.1 (primo pignoramento del 2020) immobile n.2:

- Foglio 9 particella n. 95 sub. 2, natura C/7 tettoie chiuse o aperte, consistenza 56 mq.,  
indirizzo Località case Ricca n.c. 4, piano T.
- ❖ Proprietà per la quota 1/1 in capo all'esecutata, persona fisica in regime di separazione dei beni:

Comune di PERTUSIO (TO) - Catasto Fabbricati (C.E.U.):



Unità negoziale n.1 (secondo pignoramento del 2024):

- Foglio 9 particella n. 95 **sub. 4**, natura C/2 magazzino o locale di deposito, consistenza 30 mq..

Unità negoziale n.2 (secondo pignoramento del 2024):

- Foglio 9 particella n. 95 **sub. 3**, natura ente comune.



I beni oggetto di pignoramento, secondo le ricerche svolte dallo scrivente e la comparazione tra i dati rilevati dagli atti notarili, note di trascrizione dei rogiti (**Allegato 6**), e le risultanze catastali, è pervenuto all'esecutata in virtù dei seguenti titoli:

-) Atto giudiziario – riconoscimento in qualità di erede a favore dell'esecutata del **01.02.2021** rep. n. 3546/2021, trascritto in data 05.05.2021 ai nn. 3706/3119, su immobili siti nel comune di Pertusio (TO), catasto fabbricati:

- Foglio 9 particella n. 95 sub. 1, graffato con il mappale n. 103 sub. 2 ~3, natura A/2 – abitazione di tipo civile consistenza 7,5 vani", per la quota di proprietà pari ad 1/4.
- Foglio 9 particella n. 95 sub. 2, natura C/7 – tettoie chiuse o consistenza 56 mq", per la quota di proprietà pari ad 3/4.



PAGINA 4 DI 39



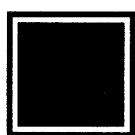
Geom. Andrea FERRI

Via della Tornetta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881580915  
Tel. 0125/613164 e cell. 3478914735 - C.F. FERRNDR69B24F379T  
e-mail (firmata): [bleffe.agg@libero.it](mailto:bleffe.agg@libero.it) - e-mail (certificata): [andrea.ferrini@geopca.it](mailto:andrea.ferrini@geopca.it)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella sezione D – ulteriori informazioni della nota di trascrizione si evince: “**Visto l'art. 702 ter cpc- dichiara la qualità di erede puro e semplice**” dell'esecutata “**nella successione della**” di lei mamma “**deceduta in data 21.07.1998, il cui asse comprende la quota di ¼ dell'immobile censito al catasto fabbricato Foglio 9 particella 95 sub. 1 e la quota di ¾ dell'immobile censito al catasto, fabbricato Foglio 9 n. 95 sub. 2**”.



-) Scrittura privata redatta in data **24.05.2021** in Pertusio (TO) tra l'esecutata ed il vicino confinante (ALLEGATO 2). Si precisa che la stessa non risulta né registrata e né trascritta. Per la sua validità si rimette ogni decisione all'I.I.M.O. G.E. e al delegato alla vendita. Si riporta la narrazione della stessa di seguito omettendo volontariamente per la *privacy* i nomi dei due comparenti sostituendoli - tra le parentesi tonde con: (l'attuale esecutata) e (vicino confinante). Nella stessa si legge:

“Richiamato il rogito 27.04.2021 notaio Antonio Forni rep. n. 127090 – raccolta n. 69567 (ALLEGATO 6), registrato a Torino DP II il 05.05.2021 n. 21840 serie IT e trascritto in data 05.05.2021 reg. gen. N. 3749 e reg. part. N. 3154 presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio / Servizio di Pubblicità immobiliare di Ivrea, Si stabilisce quanto segue:

- 1) La caldaia murale a gas esterna installata nell'anno 2005 a servizio di entrambe le unità immobiliari (F.9 n. 95 sub. 1 graffato con F.9 n. 103 sub. 2-3 e F.9 n. 1455 sub. 4) viene riconosciuta in uso esclusivo all'alloggio del signor” (vicino confinante) “F. 9 n. 1455 sub. 4;
- 2) La Sig.ra” (attuale esecutata) “, provvederà a sua cura e spese (entro 2 anni dalla data della presente scrittura) all'installazione di una nuova caldaia a servizio esclusivo dell'unità immobiliare abitativa F. 9 n. 95 sub. 1 graffato con F9 n. 103 sub. 2-3, con relativo collegamento ai termosifoni già esistenti nei vari locali. La nuova caldaia approvvigionata dal serbatoio GPL interrato, che resta di uso comune per le due unità immobiliari F. 9 n. 1455 sub. 4” (vicino confinante) “e F. 9 n. 95 sub. 1 graffato con F.9 n. 103 sub. 2-3” (attuale esecutata).

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



- 3) "L'U.I.U F.9 n. 1455 sub. 4" (vicino confinante) "dispone anche di un caminetto e di una stufa a legna, mentre l'altra unità immobiliare F.9 n. 95 sub. 1 graffato con F. 9 n. 103 sub. 2-3" (attuale esecutata) "dispone di una stufa a pellet e di una stufa a legna;
- 4) In relazione a quanto precisato al precedente punto 3), il" (vicino confinante) "provvederà a sua cura e spese all'approvvigionamento di legna e/o pellet anche per la signora" (attuale esecutata) "diritto esclusivo" (attuale esecutata), "non cedibile a terzi). Quest'ultima acconsente al deposito della catasta nella tettoia di sua proprietà insistente sul mappale 1481 del F. 9, ove è depositata anche l'attrezzatura agricola in proprietà del signor" (vicino confinante), "che quest'ultimo utilizza per la manutenzione gratuita del prato e delle aree verdi di proprietà (attuale esecutata).
- 5) "Alla data attuale è presente un unico contatore ENEL (energia elettrica) intestato al" (vicino confinante) "ed al servizio di entrambe le unità immobiliari F.9 n. 1455 sub. 4" (vicino confinante) "e F. 9 n. 95 sub. 1 graffato con F. 9 n. 103 sub 2-3" (attuale esecutata).
- 6) "In relazione a quanto descritto al precedente punto 5) entro 2 anni dalla data della presente scrittura il" (vicino confinante) "dovrà provvedere a sua cura e spese all'installazione di un nuovo contatore ENEL (energia elettrica) ad uso esclusivo delle unità immobiliari di sua proprietà F.9 n. 1455 sub. 3 e sub. 4, senza nulla pretendere dalla signora" (attuale esecutata);
- 7) "Sino a quando non sarà realizzato e completato l'intervento descritto al precedente punto 6), il signor" (vicino confinante) "provvederà personalmente al pagamento di tutte le bollette ENEL (energia elettrica) a lui recapitate, senza pretendere alcun rimborso dalla signora" (attuale esecutata);
- 8) "Completato l'intervento descritto al precedente punto 6) – a totale carico del signor " (vicino confinante) "– la signora" (attuale esecutata) "provvederà a sua cura e spese alla voltura del contatore ENEL (energia elettrica) esistente – a suo nome – conservandone l'esclusiva proprietà, a servizio delle U.I.U. F.9 n. 95 sub. 1 graffato con F.9 n. 103 sub. 2 e sub. 3 e F. 9 n.

PAGINA 6 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Tonetta, 292-16010 Banchette (To) - P.IvaC7881660015  
Te. 010-513184 e cell.347/8914735 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail:andrea.bluffe.ag@libero.it - e-mail:certificata.andrea.ferrri@geopecc.it



TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



95 sub. 2".

- 9) La presente scrittura è valevole a tutti gli effetti di legge tra le parti e viene sottoscritta in n. 4 copie originali, di cui n. 2 conservate dal signor (vicino confinante) e n.2 conservate dalla signora (attuale esecutata), per eventuali necessità future.

Letto, confermato, sottoscritto – Pertusio, 24 maggio 2021.



-) Denuncia di successione della mamma dell'esecutata deceduta in data 21.07.1998. Atto amministrativo del 18.01.1999 n. di rep. 7/489 trascritta ad Ivrea (TO) il 04.04.2002 nn. 3093/2610 a favore dell'esecutata, sugli immobili oggetto di pignoramento e così allibrati in detto atto:

**Alla pag. 1:** "Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1 comune di Pertusio (TO) catasto fabbricati Foglio 9 particella n. 95 sub. 1, natura A/2 – abitazione di tipo civile consistenza 7,5 vani", per la quota di proprietà pari ad 1/4.

**Alla pag. 2:** "Unità negoziale n. 1 – immobile n. 2 comune di Pertusio (TO) catasto fabbricati Foglio 9 particella n. 95 sub. 2, natura C/7 – tettoie chiuse o consistenza 56 mq", per la quota di proprietà pari ad 1/4.

**Alla pag. 6:** "Sezione D – Ulteriori informazioni: eredità devoluta per legge soggetto a favore n. 1 – figlia. Il mappale F. 9 n. 95 sub.1 è graffato con il mappale n. 103 sub. 2 -3"

-) Atto notarile di permuta del 28.05.1985 rep. nn. 32.559, Notaio Vincenzo BRUNO di Pont Canavese registrato a Cuorgnè il 17.06.1985 al n. 998, trascritto ad Ivrea il 22.06.1985 nn. 4100/3658. Con detto atto notarile, l'esecutata acquistava per la quota di 3/4 con la di lei mamma quest'ultima per la quota di proprietà di 1/4, su porzione di fabbricato rurale, in pessimo stato di conservazione, composto

di cameretta al primo piano, in mappa al foglio 9 n. 103 sub. 3;



PAGINA 7 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Turretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016  
tel. 0126/613164 e cell. 3478914735 - C.F. FRRNDR69B24E376T  
e-mail: ordinanze.bielle.ag@libero.it - e-mail (certificata): andrea.ferrri@geopea.it

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



-) In pari data all'atto *ut supra* esposto veniva avanzata la seguente nota di trascrizione (Ivrea il 22.06.1985, reg.part. 3659 reg. gen. 4101, rogito Vincenzo BRUNO di Pont Canavese (TO)). In essa

il Notaio, sancisce a favore dell'attuale esecutata e contro la stessa e del di lei marito, quanto segue:

*"Ai sensi dell'art. 2647 Codice Civile si chiede che venga trascritta l'esclusione dell'immobile infra descritto dal regime della comunione legale ai sensi dell'articolo 179 lettera f codice civile in quanto*

*trattasi di beni permutati dalla signora" (attuale esecutata) "(in concorso con la signora" (la di lei mamma)) "con lo scambio di beni personali. Detti immobili che hanno formato oggetto di permuta in favore della signora" (attuale esecutata) "con atto del Notaio BRUNO Vincenzo di Pont Canavese in data 28 maggio 1985 repertorio n. 32.559 registrato a Cuorgnè il 17 giugno 1985 al n. 998 con £ 629.000 ....[omissis]....ragioni di ¾ su: In territorio del Comune di Pertusio, case Ricca: 1) porzione*

*di fabbricato rurale, in pessimo stato di conservazione, composto di cameretta al piano primo; in mappa al foglio nono numero centotrenta subalterno tre (F. 9 n. 103/3); ....[omissis]....".*

-) Atto notarile pubblico per costituzione di servitù di veduta del 29.09.1981, rep. 38.177, rogito

Vittorio MASSE', Notaio in Cuorgnè, registrato il 02.10.1981 al n. 1845 e trascritto ad Ivrea in data 09.10.1981 nn. 6785/6091. L'atto sancisce che l'esecutata e la di lei mamma, "sono comproprietarie

in Pertusio, regione C.se Ricca di un fondo e di un fabbricato distinto a Catasto Terreni al Foglio 9

con il numero 95";



PAGINA 8 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.IVA07881660915  
Tel. 0125/613164 e cell. 0476914735 - C.F. FRRNDR85B24F379T  
e-mail ordinanza: biffe.ag@posta.it - e-mail certificata: andrea.ferrini@geoppc.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- che la confinante è "proprietaria in Pertusio, regione Case Ricca, di un fabbricato distinto a catasto

terreni al Foglio 9 con il numero 105";

- "che detto fabbricato sorge a circa cinquanta centimetri dalla linea di confine con il mappale foglio

9 n. 95 di proprietà" dell'esecutata e della di lei mamma;

"Ciò premesso", l'esecutata e la di lei mamma "concedono alla" confinante, che accetta

il diritto di aprire nel muro verso giorno del fabbricato di sua proprietà sito in Pertusio, regione Case

Ricca, distinto a Catasto Terreni al Foglio 9 con il numero 105, verso il fondo ed il fabbricato di

proprietà di esse concedenti, distinto a Catasto Terreni di Pertusio al Foglio 9 con il numero 95, sei

vedute dirette, tre al piano terreno e tre al piano primo, delle dimensioni che riterrà opportune".

#### 4 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE (Allegato 1 e 3)

##### ■LOTTO UNICO

Comune di PERTUSIO (TO)

Trattasi di edificio di civile abitazione disposto a cortina con altro edificio verso sud-ovest, oltre a

tettoia aperta isolata, magazzino e terreno cortilizio. L'edificio è composto da due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile raggiungibile solo da botola e mai rappresentata nelle schede catastali,

la tettoia aperta è a nudo tetto così come il magazzino. L'area cortilizia sulla quale sorgono gli immobili è caratterizzata dalla presenza di bassi fabbricati dichiarati con missiva del Responsabile

del Servizio Tecnico del 03.02.2022 prot. 221, precari e privi di autorizzazioni edilizie e relativamente

ai quali lo scrivente ne darà maggior trattazione più avanti nel testo. Il compendio oggetto di stima è

sito nel Comune di Pertusio (TO) Via Case Ricca n.c. 4. Per una miglior comprensione della

dislocazione dei due immobili oggetto di pignoramento si riporta di seguito l'elaborato planimetrico

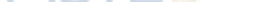
PAGINA 9 DI 39

**Bluffe**  
STUDIO TECNICO

Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2 - 10010 Banchette (TO) - P.IvaC788166C035  
Tel. 0125/613164 e cell 3478914735 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail: [bluffe.spa@libero.it](mailto:bluffe.spa@libero.it) - e-mail: [geom.andrea.fERRI@outlook.it](mailto:geom.andrea.fERRI@outlook.it)

depositato presso il catasto edilizio urbano con sovrapposte le planimetrie catastali dei beni oggetto.

dell'esecuzione epigrafata evidenziati in figura con le colorazioni verde chiaro, verde scuro, azzurro e rosso.: 

Finestra mancante esiste  
nella scheda ma non in situ.

Fabbricato dichiarato dall’Ufficio Tecnico Comunale : *“in assenza di titolo abilitativo e non corrispondenti alle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica e verosimilmente, igienico sanitarie”*

Porticina mancante nella scheda  
mentre esistente *in situ*

- Finestra mancante nella scheda mentre esistente *in situ*

## PIANTA PIANO TERRENO

A hand-drawn sketch of a rectangular frame containing the text "ASTE" and "GINDIZARIE" vertically, with a gavel icon. The sketch is overlaid on a faint background watermark of the same text and a gavel.

Porta mancante nella scheda catastale mentre è presente *in situ*.

— Assenza dell'indicazione scritta della destinazione a servizio igienico.

— Tramezzatura interna mancante in situ e non rappresentata nella scheda.

PAGINA 10 DI 39

**BLEFFE**  
STUDIO TECNICO

Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016  
Tel. 0125/613164 e cell. 3478914735 - C.F. FRRNRD69824E3797  
e-mail ([ordinaria\\_biffi@libero.it](mailto:ordinaria_biffi@libero.it)) - e-mail certificata: [andrea.lgr@compost.it](mailto:andrea.lgr@compost.it)

ASTE GIUDIZIARIE® Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
diffusione pubblica. Codice identificativo: 2022-01-01-A1-M1-Ci-001-BPC-01/07/2022

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



Si segnala che nella comunicazione del Comune di Pertusio esposta integralmente alla pag.20, sull'area F.9 n. 95, vi è un procedimento di accertamento edilizio in corso, segnalato alla Procura della Repubblica da parte dell'Ente.

I beni oggetto di pignoramento sono così composti e disposti nelle planimetrie catastali:



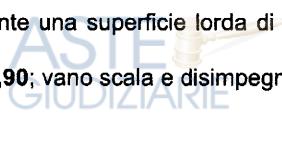
**■ a) Edificio di civile abitazione (Foglio 9 particella n. 95 sub. 1 graffata con le particelle 103 sub. 2 e 103 sub. 3 - A/2 – abitazione di tipo civile):**



-) **Piano terreno:** sgombero, tavernetta, cantina e vano scala, avente una superficie linda di circa mq. 69,60, con altezza dichiarata nella scheda catastale di ml. 2,41 per la tavernetta ed il locale di sgombero e ml. 1,82 per la cantina.

Si precisa che nella scheda catastale è rappresentata una piccola superficie annessa al locale di sgombero. A seguito del sopralluogo *in situ*, si è potuto constatare che all'interno vi sono collocati degli arredi fissi (sanitari). Essa è quindi un servizio igienico. Inoltre si evidenzia che la scheda catastale non riporta all'interno di detta piccola superficie alcuna destinazione, forse per mancanza di spazio idoneo nel disegno grafico rappresentativo all'interno della detta piccola superficie.

-) **Piano primo:** n. 3 camere, cucina e servizio igienico, avente una superficie linda di circa mq. 84,58; n. 2 balconi, aventi una superficie linda di circa mq. 16,90; vano scala e disimpegno, avente una superficie linda di circa mq. 11,10.



Esso risulta così censito al C.E.U. nel Comune di Pertusio (TO):

- Foglio 9 particella n. 95 sub. 1 graffata con le particelle 103 sub. 2 e 103 sub. 3, categoria - A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 152 mq e totale escluse aree scoperte 147 mq (es. balconi, ecc..), rendita € 600,38, indirizzo Via Case Ricca n. 4 piano T e 1°.



L'immobile *de quo*, risulta correttamente intestato nella visura catastale.



Coerenze: F.9 n. 95 sub. 3, 103 sub. 1, 103 sub.4.

PAGINA 11 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.IvaC/881660916  
Tel. 0125/613164 e cell. 3478914735 - C.F. FRRNDR69924E3797  
e-mail (ordinaria): belffe.ag@tiscali.it - e-mail (certificata): andrea.ferrri@geupc.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



L'accesso al bene è garantito percorrendo il terreno cortilizio F.9 n. 95 sub. 3 e poi attraverso il portoncino di ingresso e n. 1 porta attinente il locale tavernetta posto al piano terreno.

Si precisa che dalla comparazione e disamina della scheda catastale con lo stato dei luoghi, risulta assente la finestra posta al piano terreno nel locale tavernetta, la porticina verso ovest e l'indicazione della destinazione a servizio igienico della piccola superficie annessa al locale di sgombero al piano terreno. Pertanto richiamato quindi il D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14, e s.m.i., si consiglia di procedere prima della vendita, alla rettifica della scheda catastale. Il costo ipotetico per detta attività può ammontare - spese incluse ed oneri accessori esclusi (IVA e CIPAG) – a circa € 900,00. Di detto importo ne verrà tenuto conto all'interno della stima finale.

Caratteristiche costruttive generali:

- **Struttura di elevazione:** realizzata in muratura mista;
- **Struttura orizzontale:** composta da solai piani in laterocemento e volte in mattoni;
- **Struttura di collegamento tra i piani:** mediante scala interna tra il piano terreno e primo;
- **Finiture esterne:** Facciate esterne, intonacate e rivestite in legno, in sufficiente stato di conservazione;
- **Impianti:** riscaldamento a termosifoni e caldaia alimentata a gas metano proveniente dal bombolone posizionato su altra proprietà (F.9 n. 101). Presenza dell'impianto elettrico e TV. Per detti impianti non è stata riscontrata la certificazione eventualmente necessaria per legge.

■ b) tettoia aperta isolata (Foglio 9 particella n. 95 sub. 2 - C/7 – tettoie chiuse o aperte, consistenza 56 mq., indirizzo Località case Ricca n.c. 4, piano T).



PAGINA 12 DI 39

**Bluff**  
STUDIO TECNICO

Geom. Andrea FERRI

Via della Tonetta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07851680016  
Te. 0125/613104 e cell. 3478914735 - C.F. FRRRIIDR69B24E3797  
e-mail: andrea.bluff@libero.it - e-mail certificata: andrea.ferrri@goopcc.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# TRIBUNALE DI IVREA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



-) **Piano terreno:** due locali destinati a tettoia, aventi una superficie linda catastale dichiarata in visura di circa **mq. 68,00**, con altezza media dichiarata nella scheda catastale di ml. 2,50.

Esso risulta così censito al C.E.U. nel Comune di Pertusio (TO):

- **Foglio 9** particella n. **95 sub. 2, categoria – C/7 (tettoie chiuse od aperte)**, classe U, consistenza 56 mq., superficie catastale 68 mq, rendita € 25,74, indirizzo Via Case Ricca n. 4, piano T.

L'immobile di cui trattasi, risulta correttamente intestato nella visura catastale, seppur insistono delle piccole difformità di rappresentazione dello stato dei luoghi rispetto a quanto disegnato nella scheda catastale, consistenti: 1) in una finestra non presente *in situ* ma rappresentata nella scheda catastale,

2) in una porta presente *in situ* sulla parete centrale di separazione dei due locali ad uso tettoie ma non disegnata sulla scheda catastale, 3) la realizzazione *in situ* di due tramezze con porta di accesso costituente un nuovo locale, non rappresentato nella scheda catastale, 4) Le destinazioni dei due locali nominati tettoia e tettoia nella scheda catastale non rispettano quanto indicato nella pratica edilizia ossia Autorimessa/deposito attrezzi e legnaia (vedere pag. 18). Pertanto richiamato quindi il

D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14, e s.m.i., si consiglia di procedere prima della vendita, alla rettifica della scheda catastale. Il costo ipotetico per detta attività può ammontare - spese incluse ed oneri accessori esclusi (IVA e CIPAG) - ad € 900,00. Di detto importo ne verrà tenuto conto all'interno della stima finale.

Coerenze: circondato dall'area cortilizia F.9 n. 95 sub. 3. L'accesso al bene è garantito percorrendo detta area - anch'essa oggetto di pignoramento nella procedura epigrafata - attraverso l'esistente accesso pedonale e carraio.

Caratteristiche costruttive generali:

- **Struttura di elevazione:** realizzata in pilastri prefabbricati e tamponature esterne in pannelli prefabbricati in C.A. precompresso.



PAGINA 13 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2 10010 Banchette (To) - P.Iva0788158015  
Tel. 0125.913164 e cell. 3479914733 - C.F. FERRINDR65B24E3797  
e-mail (ordinanza): biffi\_ag@libero.it - e-mail (portafogli): andrea.ferrri@geoupec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



- **Struttura orizzontale:** copertura composta da solaio inclinato in laterocemento.
- **Finiture esterne:** Facciate esterne, non intonacate ma con cemento dei pannelli di tamponatura esterni lasciati a vista.
- **Impianti:** elettrico. Per detto impianto non è stata riscontrata la certificazione eventualmente necessaria per legge.



■ c) magazzino isolato (Foglio 9 particella n. 95 sub. 4 - C/2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 30 mq., indirizzo Via Case Ricca n.c. 5, piano T).

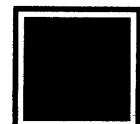
Nella scheda catastale viene così rappresentato e descritto:

-) **Piano terreno:** 3 depositi, aventi una superficie linda catastale dichiarata in visura di circa **mq. 30,00**, con altezza media dichiarata nella scheda catastale di ml. 2,50.

Esso risulta così censito al C.E.U. nel Comune di Pertusio (TO):

- Foglio 9 particella n. **95 sub. 4, categoria – C/2 (magazzini e locali di deposito)**, classe U, consistenza **30 mq.**, superficie catastale 39 mq, rendita € 54,23, indirizzo Via Case Ricca n. 5 piano T.

L'immobile non risulta correttamente intestato nella visura catastale. Inoltre risulta dalla missiva dichiarativa del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pertusio (prot. 221 del 03.02.2022), che detto bene è di epoca successiva a quella delle pratiche edilizie più avanti esposte e quindi edificata "...in assenza di titolo abilitativo e non corrispondenti alle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica e verosimilmente, igienico sanitarie". Occorre quindi procedere alla demolizione della stessa con un importo di circa € 9.000,00 o ad una eventuale sanatoria (previa la verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale e conseguente redazione di progetto edilizio in sanatoria se assentibile), per un importo paritetico a quello sopra esposto (circa € 9.000,00).



PAGINA 14 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2 10010 Banchette (To) - P.Iva0781580015  
Tel. 0125/613164 e cell 3478914735 - C.F. PRRNDR62B24E3797  
e-mail: [andrea.bleffe@libero.it](mailto:andrea.bleffe@libero.it) - e-mail: [certificata.andrea.ferrri@geopoc.it](mailto:certificata.andrea.ferrri@geopoc.it)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Esecuzione immobiliare R.G. Esec. **N.282/2019**



Coerenze: circondato dall'area cortilizia F.9 n. 95 sub. 3. L'accesso al bene è garantito percorrendo detta area - anch'essa oggetto di pignoramento nella procedura epigrafata - attraverso l'esistente accesso pedonale e carraio.



d) area cortilizia (N.C.E.U. Foglio 9 particella n. 95 sub. 3 e C.T. F.9 n. 95 qualità classe ente urbano, sup. 951 mq. - Via Case Ricca n.c. 5, piano T).

Nella scheda catastale denominata elaborato planimetrico viene rappresentata come B.C.N.C

(bene comune non censibile):

Essa risulta così censita al C.E.U. (catasto edilizio urbano) nel Comune di Pertusio (TO):

- Foglio 9 particella n. **95 sub. 3**,

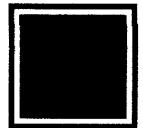
Al C.T. (catasto terreni):

- Foglio 9 particella n. **95, qualità classe ente urbano di superficie 951 mq..**

Su detto bene oltre ad insistere le unità immobiliari sopra descritte (F. 9 n. 95 sub1 graffata con i sub.

2 et 3 del mappale 103, F.9 n. 95 subb. 2 et 4) insistono ulteriori fabbricati, dichiarati dal Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pertusio (Missiva prot. 221 del 03.02.2022) come

segue:



PAGINA 15 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680015  
Tel. 0125/613164 e cell. 3478914735 - C.F. FRRNDR69B24E3/97  
e-mail (ordinanza): bluffe.ag@iperu.it - e-mail certificato: andrea.ferr@geopac.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA FERRI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 7d5270dad2a7c53



TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



Corre l'obbligo di informare che sull'area individuata catastalmente al Foglio 9 particella 95, e conseguentemente anche sui predetti immobili, è pendente procedimento di accertamento edilizio: in particolare si precisa che su tale superficie risultano realizzati e visibili dalla strada, una baracca in lamiera ed alcuni manufatti pertinenziali di carattere precario, privi di autonoma rilevanza ed accesso, destinati per lo più al ricovero di animali; gli stessi risulterebbero di epoca successiva a quella dei succitati atti ed edificati in assenza di titoli abilitativi e quindi non rispondenti alle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica e, verosimilmente, igienico sanitarie.

Tale procedimento, che ha visto anche l'intervento di ARPA Piemonte, è stato segnalato alla Procura della Repubblica di Ivrea in quanto non si è potuto dare corso agli accertamenti all'interno dell'area a seguito impedimento di accesso da parte della [redacted].

Pertanto, salvo la D.I.A. 13/04 per posa bombolone gpl, le consistenze edilizie e lo stato dei luoghi riportati nelle pratiche Concessione 24/80, Condono 01/86 e Concessione 03/86 attestano l'unica situazione effettivamente autorizzata sull'area attualmente individuata catastalmente al Foglio 9 particella 95.



Con l'occasione si pongono distinti saluti



Il Responsabile del Servizio  
CRP310 Antonio [redacted]



Occorre quindi procedere alla demolizione della baracca in lamiera e dei manufatti pertinenziali di carattere precario, diversi da quelli già sopra trattati e descritti per un importo di circa € 10.000,00 o ad una eventuale sanatoria (previa la verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale e conseguente redazione di progetto edilizio in sanatoria se assentibile), per un importo paritetico a quello sopra esposto (circa € 10.000,00).

Coerenze: particella 78, 105, 1415, 103, 101, tutte del Foglio 9 del Comune di Pertusio. L'accesso al bene è garantito dalla visibile strada insistente sulla particella n. 78.

#### 5 – STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento durante il sopralluogo risultava occupato dall'esecutata.



PAGINA 16 DI 39

BLEFFE  
STUDIO TECNICO

Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 39/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016  
Tel. 0126/613104 e cell. 3473914735 - C.F. FRRNDR9934E379T  
e-mail: [bleffe\\_studio\\_tecnico@libero.it](mailto:bleffe_studio_tecnico@libero.it) - [andrea.ferrri@geomec.it](mailto:andrea.ferrri@geomec.it)



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



6 – FORMALITA', VINCOLI E ONERI (Allegato 2):

Dalla certificazione notarile ipocatastale a corredo della procedura, fornita secondo l'ex art. 567 c.p.c., e dalle verifiche svolte dallo scrivente, risultano a carico del bene oggetto di pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli di cui dovrà essere ordinata la cancellazione nel Decreto di Trasferimento, in modo da poter considerare liberi da trascrizioni e iscrizioni gli immobili di cui trattasi.

**TRASCRIZIONI:**

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 02.03.2020 Rep. n. 1137, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea (TO) in data 26.03.2020 ai nn. 2069/1712, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] (vedere nota di trascrizione) per la quota di 1/1 di proprietà, su beni immobili siti nel comune di Pertusio (TO) - Catasto Fabbricati (C.E.U.):

Unità negoziale n.1:

immobile1:

- Foglio 9 particella n. 95 sub. 1 graffata con le particelle 103 sub. 2 e 103 sub. 3 del Foglio 9, natura A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7,5 vani, indirizzo Località case Ricca n.c. 4, piano T;

Unità negoziale n.1:

immobile 2:

- Foglio 9 particella n. 95 sub. 2, natura C/7 tettoie chiuse o aperte, consistenza 56 mq., indirizzo Località case Ricca n.c. 4, piano T.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 10.05.2023 Rep. n. 2472/2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea (TO) in data 23.05.2023 ai nn. 4103/3385, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] (vedere nota di trascrizione) per la quota di 2/4 di proprietà, su beni immobili siti nel comune di Pertusio (TO) - Catasto Fabbricati (C.E.U.):

PAGINA 17 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Tonetta, 29/R-10010 Bandhette (TO) - C.F. 07381560216  
Tel. 0125/573164 e cell. 3478914735 - C.F. FPRNDR69B24E3797  
e-mail:toniniana.bluffe.agr@libero.it - e-mail:certificata.andrea.ferr@geopea.it



TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



Unità negoziale n.1:

immobile 1:

- Foglio 9 particella n. 95 sub. 4, natura C/2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 30 mq;

Unità negoziale n.1:

immobile 2:

- Foglio 9 particella n. 95 sub. 3.

Si precisa che in data 04.07.2024 annotazione n. 360, veniva cancellata detta formalità.



Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 10.05.2023 Rep. n. 2472/2023,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea (TO) in data 14.07.2023 ai nn. 479/4855, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] (vedere nota di trascrizione) per la quota di 2/4 di proprietà,

su beni immobili siti nel comune di Pertusio (TO) - Catasto Fabbricati (C.E.U.):

Unità negoziale n.1:

immobile 1:

- Foglio 9 particella n. 95 sub. 4, natura C/2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 30 mq;

Unità negoziale n.1:

immobile 2:

- Foglio 9 particella n. 95 sub. 3, natura E- Ente comune.

Si precisa che in data 04.07.2024 annotazione n. 361, veniva cancellata detta formalità.



Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 06.06.2024 Rep. n. 3674/2024,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea (TO) in data 05.07.2024 ai nn. 5653/4707,



PAGINA 18 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Forreita, 29/2-10110 Banchette (To) - P.Iva07881660166  
Tel. 0125/513164 e cell. 3478914735 - C.F. FERRIDR69924E3/97  
e-mail (ordinarie) bleff.eg@libero.it - e-mail (certificate) andrea.ferrini@geopea.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



a favore di [REDACTED] e [REDACTED] (vedere nota di trascrizione) per la quota di 1/1 di

proprietà, su beni immobili siti nel comune di Pertusio (TO) - Catasto Fabbricati (C.E.U.):

Unità negoziale n.1:

immobile 1:

- Foglio 9 particella n. 95 sub. 4, natura C/2 – .... deposito, consistenza 30 mq, indirizzo

Località case Ricca n.c. 4;

Unità negoziale n.1:

immobile 2:

- Foglio 9 particella n. 95 sub. 3, natura ENTE URBANO.



Alla data odierna il costo ipotetico dei diritti per la cancellazione della precisata formalità è circa il seguente:

- € 882,00 relativamente ai pignoramenti;

A detti importi andrà aggiunto l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale, compresa la necessaria voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si precisa che dalla banca dati telematica dell'Agenzia del Territorio non vi sono trascritti gravami da censo, livello o uso civico e affrancazione da tali pesi.

7 – REGOLARITA' EDILIZIE (Allegato 4 et 5)

A seguito della documentazione inviata allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Pertusio (TO), si è potuto appurare che le pratiche edilizie attinenti l'immobile oggetto di pignoramenti sono:

**1) Richiesta per sistemazione di fabbricato (tettoia) del 03.06.1980 prot. n. 326. Concessione edilizia n. 24/80 del 05.06.1980. Di detta pratica l'Ufficio Tecnico non ha esposto alcuna planimetria. Dalla dichiarazione del comune si deduce che le planimetrie non sono**

PAGINA 19 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2, 10010 Banchette (To) - P.Iva 0788160015  
Tel. 0125/613164 e cell. 3478914735 - C.F. FRRNDRS9824E3797  
e-mail (ordinarie): biffi.mg@ibero.it - e-mail (certificate): andrea.ferrri@goopcar.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



disponibili:



COMUNE DI PERTUSIO

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Via Femina, 27 - C.A.P. 10100

Tel. 0124-611207 - Fax 0124-659448 - PEC: pertusio@cert.repartipiemonte.it  
Partita I.V.A. 02511250017 - Codice Fiscale 83501630012



Pertusio, li 03.02.2022  
Prot. 221



Spett.le STUDIO TECNICO BIEFFE

C/A Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta 29/2

10010 Banchette (TO)

Email: bieffe.ag@libero.it



Oggetto: Richiesta copia documentazione amministrativa agli atti di questo Ente.

Immobili individuati catastalmente al Foglio 9 particella 95 sub.1 graffato con particella 103 sub.2 e 3 ed al Foglio 9 particella 95(ex 104) sub 2, [REDACTED]

Con riferimento alla Vostra comunicazione pervenuta al prot. 241 del 30.12.2021, riguardante la richiesta di copia di pratiche edilizie agli atti di questo Ente relative ad immobili individuati catastalmente al Foglio 9 particella 95 sub.1 graffato con particella 103 sub.2 e 3 ed al Foglio 9 particella 95 (ex 104) sub.2, di proprietà delle [REDACTED] D. [REDACTED] si trasmette, in allegato, la documentazione richiesta agli atti di questo Comune e meglio di seguito indicata

Oggetto: INTERVENTO DI SISTEMAZIONE FABBRICATO SITO IN CASE RICCA 4

Concessione 24/80, rilasciata a [REDACTED]

- Istanza con foto dell'esistente
- Copia Concessione 24/80
- Comunicazione con prescrizioni e calcolo oneri  
Versamenti

Oggetto: CONDONO EDILIZIO PER REALIZZAZIONE DI BASSO FABBRICATO USO DEPOSITO ATTREZZI REALIZZATO IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA  
Condono 01/86, [REDACTED]

- Istanza e versamento obbligazione allo Stato
- Copia Condono 01/86
- Tav. unica di progetto
- Tavole accostamento
- Rilievo fotografico
- Relazione tecnica
- Lettere richiesta integrazioni
- Dichiarazione sostitutiva atto notorio
- Versamento diritti segreteria



PAGINA 20 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (TO) - P.IVA 07881660016  
Tel. 0125/613164 e cell. 3428914735 - C.F. FRRNDR93B24E3797  
E-mail/ordinanza: bieffe.ag@libero.it - e-mail/certificata: andrea.ferrri@giudiziarie.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# TRIBUNALE DI IVREA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



Oggetto: INTERVENTO DI FORMAZIONE DI RECINZIONE E RICOSTRUZIONE DI TETTOIE ESISTENTI

Concessione 03/86, rifasciata: [REDACTED]

- Istanza
- Richiamo fotografico
- Copia Concessione 03/86
- Comunicazione di sospensione della pratica
- Verbale di istruttoria
- Comunicazioni di inizio lavori
- Tav. unica di progetto

Oggetto: INTERVENTO DI INSTALLAZIONE DEPOSITO GPL INTERRATO

Denuncia Inizio Attività 13/2004:

- Denuncia
- Relazione conformità
- Ricevute versamenti
- Richiesta parere VVFF
- Parere VVFF
- Tav. unica di progetto

Si precisa che i fabbricati su indicati insistono in area che il Piano Regolatore vigente destina a NR: Nuclei Rurali. In merito si trasmette in allegato la seguente ulteriore documentazione:

- Copia Norme Tecniche di attuazione
- Estratto 1: 5.000 tavola D.2 di P.R.G.I.
- Estratto 1: 1.000 tavola D.5 di P.R.G.I.

Cerre l'obbligo di informare che sull'area individuata catastalmente al Foglio 9 partecilla 95, e conseguentemente anche sui predetti immobili, è pendente procedimento di accertamento edilizio in particolare si precisa che su tale superficie risultano realizzati e visibili: dalla strada, una baracca in lamiera ed alcuni manufatti pertinenziali di carattere precario, privi di autonomia rilevanza ed accesso, destinati per lo più al ricovero di animali; gli stessi risulterebbero di epoca successiva a quella dei succitati atti ed edificati in assenza di titoli abilitativi e quindi non rispondenti alle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica e, verosimilmente, igienico sanitarie.

Il tale procedimento, che ha visto anche l'intervento di ARPA Piemonte, è stato segnalato alla Procura della Repubblica di Ivrea in quanto non si è potuto dare corso agli accertamenti all'interno dell'area a seguito impenendimento di accesso da parte della Sg.

Pertanto, salvo la D.I.A. 13/04 per posa bombolone gpl, le conoscenze edilizie e lo stato dei luoghi riportati nelle pratiche Concessione 24/80, Condono 01/86 e Concessione 03/86 attestano l'unica situazione effettivamente autorizzata sull'area attualmente individuata catastalmente al Foglio 9 partecilla 95.

Con l'occasione si pongono distinte saluti.

Il Responsabile del Servizio  
CRISTO Antonello



Comune di Perosa Argentina

**Pertanto non essendo "in atti" del Comune le tavole progettuali degli ultimi interventi sul fabbricato principale, lo scrivente non ha potuto appurare con rituale confronto, se sussistano delle difformità o irregolarità edilizie. Per tale impossibilità ne terrà conto applicando nella tabella di stima sotto esposta, un abbattimento forfetario pari al 15% rispetto non solo al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, ma anche per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti quali anche l'assenza oggettiva delle tavole progettuali utili alla verifica di eventuali difformità urbanistiche o abusi edili;**

PAGINA 21 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613169 - cell 3478914735 - C.F. FRRNDR63B24E379T  
e-mail (ordinanze): bieffe.ag@libero.it - e-mail (certificata): andrea.ferr@geopsc.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



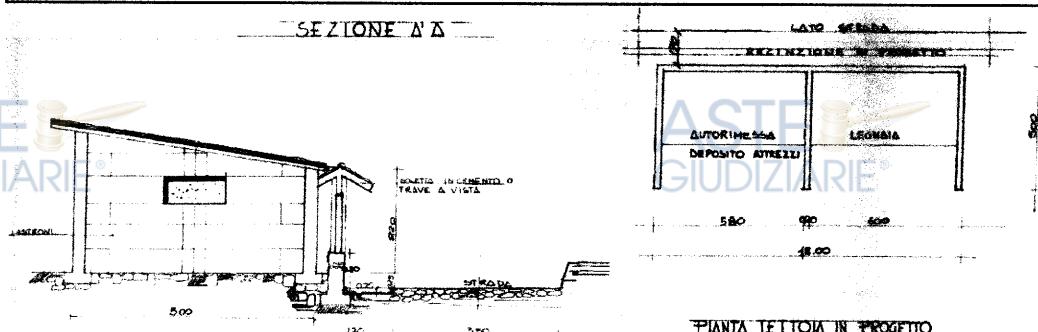
2) Sanatoria edilizia del 01.04.1997, per trasformazione urbanistica ed edilizia attinente al Condomo Edilizio '85 .

3) richiesta di concessione per la formazione di recinzione e ricostruzione tettoie esistenti del 18.02.1986 prot. 149. Concessione n. 3/86 del 20.06.1986;

Comparando lo stato dei luoghi con l'ultima pratica edilizia, sono state riscontrate alcune piccole irregolarità edilizia relative alle due esistenti spallette laterali di chiusura delle aperture frontali, la mancanza del piccolo locale interno con annessa porta, esistente in situ e non rappresentato nella tavola di progetto. Altre difformità sono state riscontrate nel manto di copertura in lamiera rispetto al manto rappresentato nel prospetto grafico, nel posizionamento degli esistenti cancelli carraio e pedonale e nel corretto posizionamento della tettoia rispetto al ciglio strada. Anche l'altezza dell'attuale tettoia differirebbe da quella indicata nel progetto grafico.

Occorrerà quindi redigere una SCIA in sanatoria. La spesa per la detta pratica edilizia, comprensiva dell'oblazione o il ripristino dello stato dei luoghi, potrebbe ammontare a circa € 13.000,00.

STRALCIO TAVOLA PROGETTUALE



STRALCIO TAVOLA PROGETTUALE SULLA QUALE SONO STATE EVIDENZIATE LE OPERE DIFFORMI



PAGINA 22 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2 10010 Banchette (To) - P.Iva07881660915  
Tel. 0125/613164 e cell 3478914735 - C.F. FRRNDR69B24E3797  
e-mail (ordinaria): biffi\_st@libero.it - e-mail (ufficiale): andrea.ferrri@geoper.it



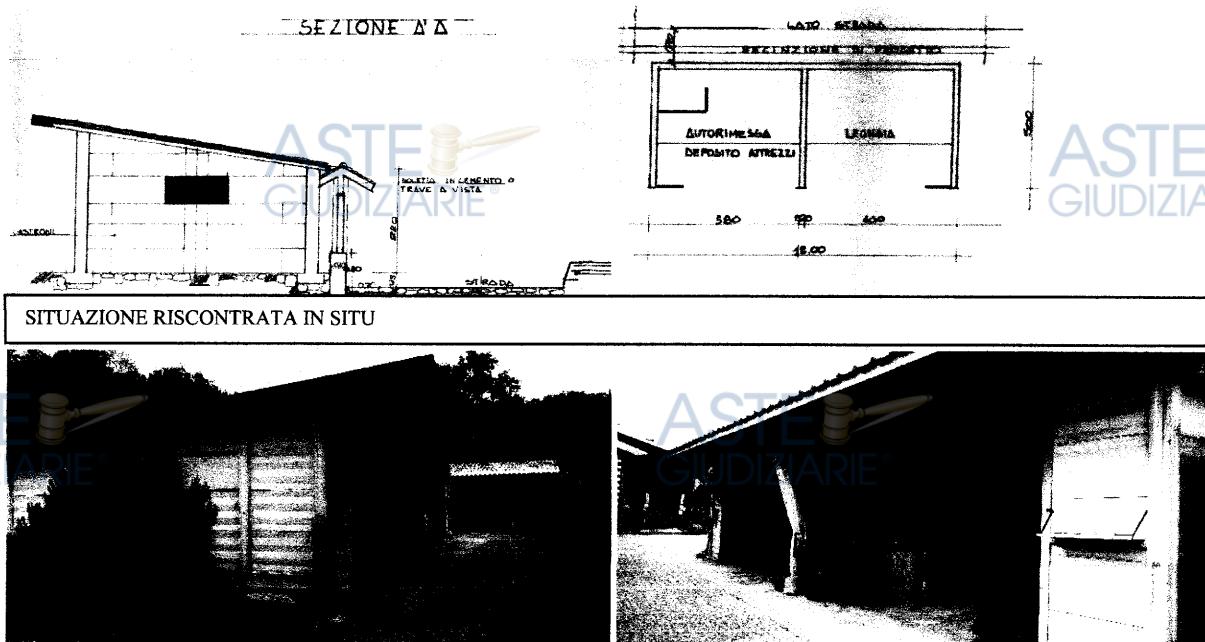
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



Ai sensi dell'art. 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n° 47 art. 13), si ricorda che l'istanza di dichiarazione in sanatoria, deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria, così come dettato dall'art. 46 comma 5 del disposto sopra richiamato. Si precisa che relativamente al suddetto importo, lo scrivente ne terrà conto nella determinazione del valore a base d'asta.

**4) DIA per installazione di un deposito di gpl interrato verticale del settembre 2004 prot. 2586.**

In via generale, per le specifiche urbanistiche sul lotto oggetto di perizia, si rimanda all'allegato n. 4.

Doverosa sottolineatura è da farsi in merito alla fornitura da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale delle pratiche giacenti presso l'Ente ed attinenti gli immobili pignorati. Dalla documentazione esposta non è stato riscontrato alcun documento attinente l'agibilità o l'abitabilità, ed alcun certificazione sugli impianti esistenti.

PAGINA 23 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Turreta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680015  
Tel. 0126/613164 e cell 3478914735 - C.F. FRRNDR69B24F3797  
e-mail (ordinanza) boffe.ag@ libero.it - e-mail (certificata) andrea.ferrini@geonec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## TRIBUNALE DI IVREA

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



Si sottolinea poi che sull'immobile **c) magazzino isolato Foglio 9 particella n. 95 sub. 4**, questo come già sopra scritto, risulta dalla missiva dichiarativa del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pertusio (prot. 221 del 03.02.2022), costruito in epoca successiva a quella delle pratiche edilizie più avanti esposte e quindi edificata "...in assenza di titolo abilitativo e non corrispondenti alle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica e verosimilmente, igienico sanitarie". Occorre quindi procedere alla demolizione della stessa con un importo di circa € 9.000,00 o ad una eventuale sanatoria (previa la verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale e conseguente redazione di progetto edilizio in sanatoria), per un importo paritetico a quello sopra esposto (circa € 9.000,00).

AI sensi dell'art. 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n° 47 art. 13), si ricorda che l'eventuale istanza di dichiarazione in sanatoria, deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria, così come dettato dall'art. 46 comma 5 del disposto sopra richiamato. Si precisa che relativamente al suddetto importo (circa 9.000,00 €), lo scrivente ne terrà conto nella determinazione del valore a base d'asta.

Per quanto poi concerne l'immobile **d) area cortilizia N.C.E.U. Foglio 9 particella n. 95 sub. 3 e C.T. F.9 n. 95**, oltre ad insistevi le unità immobiliari sopra descritte (F. 9 n. 95 sub1 graffata con i sub. 2 et 3 del mappale 103, F.9 n. 95 subb. 2 et 4) vi è la presenza di ulteriori fabbricati dichiarati dal Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pertusio (Missiva prot. 221 del 03.02.2022) come segue:



PAGINA 24 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2 10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016  
Tel. 0125613164 e cell 3478914735 - C.F. FRRMNDR69B24E379T  
e-mail:ordianaria.bleffe.ag@libero.it - e-mail:certificata.andrea.ferr@geopec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



Corre l'obbligo di informare che sull'area individuata catastalmente al Foglio 9 partecilla 95, cconseguentemente anche sui predetti immobili, è pendente procedimento di accertamento edilizio: in particolare si precisa che su tale superficie risultano realizzati e visibili dalla strada, una baracca in lamiera ed alcuni manufatti pertinenziali di carattere precario, privi di autonomia rilevanza ed accesso, destinati per lo più al ricovero di animali; gli stessi risulterebbero di epoca successiva a quella dei succitati atti ed edificati in assenza di titoli abilitativi e quindi non rispondenti alle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica e, verosimilmente, igienico sanitarie.

Tale procedimento, che ha visto anche l'intervento di ARPA Piemonte, è stato segnalato alla Procura della Repubblica di Ivrea in quanto non si è potuto dare corso agli accertamenti all'interno dell'area a seguito impedimento di accesso da parte della Sig.ra [REDACTED]

Pertanto, salvo la D.I.A. 13/04 per posa bombolone gpl, le consistenze edilizie e lo stato dei luoghi riportati nelle pratiche Concessione 24/80, Condonio 01/86 e Concessione 03/86 attestano l'unica situazione effettivamente autorizzata sull'area attualmente individuata catastalmente al Foglio 9 partecilla 95.



Con l'occasione si pongono distinti saluti

Il Responsabile del Servizio  
CRF310 Antonio [REDACTED]



Occorre quindi procedere alla demolizione della baracca in lamiera e dei manufatti pertinenziali di carattere precario, diversi da quelli già sopra trattati e descritti per un importo di circa € 10.000,00 o alla verifica - previ opportuni contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale e conseguente redazione di progetto edilizio in sanatoria - se è possibile procedere ad una sanatoria edilizia, per un importo pressoché paritetico a quello sopra esposto (circa € 10.000,00). Ai sensi dell'art. 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n° 47 art. 13), si ricorda che l'eventuale istanza di dichiarazione in sanatoria, deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria, così come dettato dall'art. 46 comma 5 del disposto sopra richiamato. Si precisa che relativamente al suddetto importo (circa 10.000,00 €), lo scrivente ne terrà conto nella determinazione del valore a base d'asta.



PAGINA 25 DI 39

Bielle  
STUDIO TECNICO

Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680156  
Tel. 0125/513164 e cell. 3475914735 - C.F. FRRNDR65524E3797  
e-mail:ordinanza.bielle.sq@iperia.it - e-mail:certificatai.andrea.ferrri@geospec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



Per dettagliate informazioni urbanistiche/tecniche si consiglia prima della partecipazione in asta di prendere contatto con gli enti preposti per la verifica ulteriore della situazione urbanistico edilizia e sulle difformità ut supra evidenziate.



**8 – GIUDIZIO DI STIMA**



Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche nonché, dei prezzi

mediamente praticati in libero mercato per immobili similari, fatte le dovute proporzioni, tenuta

presente la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso e considerata

l'ubicazione, applicato un abbattimento forfetario pari al 15% rispetto al valore venale reale dei beni,

vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari

calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi



occulti; lo scrivente, considerato l'articolo 568 del decreto legge 83/2015, e s.m.i. procede alla

determinazione del valore di mercato sulla scorta della superficie dell'immobile oggetto di esecuzione

specificando quella commerciale del valore per metro quadro e per valore complessivo, esponendo

analiticamente le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato di cui sopra;

e pertanto ritiene che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire ai medesimi,

è così stimato:



PAGINA 26 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680015  
Tel. 0125/613164 e cell. 3478914735 - C.F. FRRNDR69B24E3797  
e-mail (ordinaria) bieffe\_ag@ibero.t - e-mail (certificata) andrea.ferr@geoupec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



**■LOTTO UNICO - DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO**

**CALCOLO SUPERFICI IMMOBILI - PERTUSIO (TO)**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE (SUP. LORDA)	VALORE €/MQ	QUOTA DI PROPRIETÀ ASSOGGETTATA ALL'ESECUZIONE	VALORE COMPLESSIVO
(a)	(b)	(b1)	(a)x(b)x(b1)=(c)	(€)
EDIFICIO PRINCIPALE A/2 - PIANO 1° n. 3 camere , cucina, servizio igienico (100% del valore stimato in € 540,00)	= 84,58	x 540,00	x 1/1	= € 45.673,20
EDIFICIO PRINCIPALE A/2 - PIANO 1° due balconi (30% del valore stimato in € 540,00)	= 16,90	x 162,00	x 1/1	= € 2.737,80
EDIFICIO PRINCIPALE A/2 - PIANO T e 1° - vano scala, disompegno, sgombro, tavernetta, cantina (50% del valore stimato in € 540,00)	= 80,70	x 270,00	x 1/1	= € 21.789,00
TETTOIA APERTA C/7- (30% del valore stimato in € 540,00)	= 68,00	x 162,00	x 1/1	= € 11.016,00
DEPOSITO C/2 - (50% del valore stimato in € 540,00)	= 30,00	x 270,00	x 1/1	= € 8.100,00
AREA CORTILIZIA - (10% del valore stimato in € 540,00)	= 951,00	x 54,00	x 1/1	= € 51.354,00
VALORE COMPLESSIVO SULLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETÀ (c)				= € 140.670,00

**ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA**

VALORE COMPLESSIVO	(d)	€	140.670,00
ABBATTIMENTO FORFETARIO RISPETTO AL VALORE VENALE REALE DEI BENI,VISTA LA NATURA ESECUTIVA E NON CONTRATTUALE DELLA VENDITA, IN RAGIONE DELLA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PUNTO ANZICHE' SUI VALORI CATASTALI, OLTRE ALL'ASSENZA DI GARANZIA PER EVENTUALI VIZI OCCULTI.	(e)x(...%)=(f)	15%	€ 21.100,50
RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE	(e)x(...%)=(g)	5%	€ 7.033,50
RIDUZIONE PER STATO DI POSSESSO	(e)x(...%)=(h)	6%	€ 8.440,20
ONERI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE O ABBATTIMENTO PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI	(i)	€	33.800,00
IMPORTO DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' APPROVATE DALL'ASSEMBLEA ED INSOLUTE	(l)	€	-
VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	(m)	€	-
VALORE DELL'IMMOBILE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 568 dl 38/2015 (€)	(e-f-g-h-i-l-m)=(n)	(€)	€ 70.295,80
VALORE DELL'IMMOBILE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 568 dl 38/2015 (€)	VALORE ARROTONDATO	(€)	€ 70.000,00

PAGINA 27 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 e cell 3478914735 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferr@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



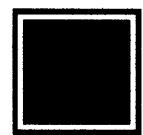
Poiché L'ESECUTATA è persona fisica, detti immobili non possono essere assoggettati ad Imposta

su Valore Aggiunto (I.V.A.), pertanto essi saranno sottoposti alle imposte di registro e ipotecarie.

Non sono state riscontrate, esternamente e allo stato attuale, opere urgenti da eseguirsi. Il sottoscritto, in dotazione alla presente narrazione peritale, fornisce elaborato grafico (planimetria catastale), raffigurante le piante planimetriche relative ai beni oggetto d'esecuzione epigrafata.



Il sottoscritto, verificata la normativa vigente di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successivo D.lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007, non ha riscontrato l'esistenza del certificato di Attestato di Certificazione Energetica (APE) del bene. Si consiglia pertanto prima della vendita di farlo redigere.



Ai fini della vendita all'incanto dell'immobile oggetto di valutazione viene di seguito riportato il progetto di vendita:



■LOTTO UNICO

€ 70.000,00 (Euro settantamila/00).

Comune di Pertusio (TO)

Trattasi di edificio di civile abitazione disposto a cortina con altro edificio verso sud-ovest, oltre a tettoia aperta isolata, magazzino e terreno cortilizio. L'edificio è composto da due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile raggiungibile solo da botola e mai rappresentata nelle schede catastali,

la tettoia aperta è a nudo tetto così come il magazzino. L'area cortilizia con l'insistenza di fabbricati



PAGINA 28 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Tornetta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016  
Tel. 0125/613164 e cell. 3478914735 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria): bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata): andrea.ferrri@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



abusivi. Il compendio oggetto di stima è sito nel Comune di Pertusio (TO) Via Case Ricca n.c. 4.

I beni oggetto di pignoramento sono così composti e disposti nelle planimetrie catastali:

- a) **Edificio di civile abitazione (Foglio 9 particella n. 95 sub. 1 graffata con le particelle 103 sub. 2 e 103 sub. 3 - A/2 – abitazione di tipo civile):**

-) **Piano terreno:** sgombero (con annesso servizio igienico e destinazione non indicata nella scheda catastale), tavernetta, cantina e vano scala, avente una superficie linda di circa **mq. 69,60**, con altezza dichiarata nella scheda catastale di ml. 2,41 per la tavernetta ed il locale di sgombero e ml. 1,82 per la cantina.

-) **Piano primo:** n. 3 camere, cucina e servizio igienico, avente una superficie linda di circa **mq. 84,58**; n. 2 balconi, aventi una superficie linda di circa **mq. 16,90**; vano scala e disimpegno, avente una superficie linda di circa **mq. 11,10**.

Esso risulta così censito al C.E.U. nel Comune di Pertusio (TO):

- **Foglio 9 particella n. 95 sub. 1 graffata con le particelle 103 sub. 2 e 103 sub. 3, categoria - A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 152 mq e totale escluse aree scoperte 147 mq (es. balconi, ecc..), rendita € 600,38, indirizzo Via Case Ricca n. 4 piano T e 1°.**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta correttamente intestato nella visura catastale.

Coerenze: F.9 n. 95 sub. 3, 103 sub. 1, 103 sub.4.

L'accesso al bene è garantito percorrendo il terreno cortilizio F.9 n. 95 sub. 3 ed poi attraverso il portoncino di ingresso e n. 1 porta attinente il locale tavernetta posto al piano terreno.

- b) **tettoia aperta isolata (Foglio 9 particella n. 95 sub. 2 - C/7 – tettoie chiuse o aperte, consistenza 56 mq., indirizzo Località case Ricca n.c. 4, piano T).**

-) **Piano terreno:** due locali destinati a tettoia, aventi una superficie linda catastale dichiarata in

PAGINA 29 DI 39



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 e cell 3478914735 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail (ordinaria) bleff.ug@libero.it - e-mail (certificata) andrea.ferr@geopeca.it

visura di circa **mq. 68,00**, con altezza media dichiarata nella scheda catastale di ml. 2,50.

Esso risulta così censito al C.E.U. nel Comune di Pertusio (TO):

- Foglio 9 particella n. 95 sub. 2, categoria – **C/7 (tettoie chiuse od aperte)**, classe U, consistenza 56 mq., superficie catastale 68 mq, rendita € 25,74, indirizzo Via Case Ricca n. 4 piano T.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta correttamente intestato nella visura catastale.

Coerenze: circondato dall'area cortilizia F.9 n. 95 sub. 3. L'accesso al bene è garantito percorrendo detta area cortilizia anch'essa oggetto di pignoramento nella procedura epigrafata, attraverso l'esistente accesso pedonale e carraio.

- c) magazzino isolato (Foglio 9 particella n. 95 sub. 4 - C/2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 30 mq., indirizzo Via Case Ricca n.c. 5, piano T).

Nella scheda catastale viene così rappresentato e descritto:

-) **Piano terreno:** 3 depositi, aventi una superficie linda catastale dichiarata in visura di circa **mq.**

**30,00**, con altezza media dichiarata nella scheda catastale di ml. 2,50.

Esso risulta così censito al C.E.U. nel Comune di Pertusio (TO):

- Foglio 9 particella n. 95 sub. 4, categoria – **C/2 (magazzini e locali di deposito)**, classe U, consistenza **30 mq.**, superficie catastale 39 mq, rendita € 54,23, indirizzo Via Case Ricca n. 5 piano T.

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta correttamente intestato nella visura catastale.

Coerenze: circondato dall'area cortilizia F.9 n. 95 sub. 3. L'accesso al bene è garantito percorrendo detta area cortilizia anch'essa oggetto di pignoramento nella procedura epigrafata, attraverso l'esistente accesso pedonale e carraio.

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019

d) area cortilizia (N.C.E.U. Foglio 9 particella n. 95 sub. 3 e C.T. F.9 n. 95 qualità classe ente urbano, sup. 951 mq. - Via Case Ricca n.c. 5, piano T).

Nella scheda catastale denominata elaborato planimetrico viene rappresentata come B.C.N.C (bene comune non censibile):

Essa risulta così censita al C.E.U. (catasto edilizio urbano) nel Comune di Pertusio (TO):

- Foglio 9 particella n. **95 sub. 3**,

Al C.T. (catasto terreni):

- Foglio 9 particella n. **95, qualità classe ente urbano di superficie 951 mq.**.

Coerenze: particella 78, 105, 1415, 103, 101, tutte del Foglio 9 del Comune di Pertusio. L'accesso al bene è garantito dalla visibile strada insistente sulla particella n. 78.

Si precisa che su detti beni vi sono delle difformità edilizie e catastali ed inoltre insistono dei fabbricati accessori dichiarati dall'Ufficio Tecnico Comunale, precari ed abusivi

L'esperto, ritiene con la presente relazione, di aver assolto al mandato ricevuto rimanendo a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento. Come citato dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto, provvederà inoltre ad inviare copia della presente relazione al creditore precedente, nonché al debitore a mezzo di posta ordinaria tramite raccomandata A/R.

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Firmato Da: ANDREA FERRI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 7d5270dad2a7c53

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®** PAGINA 31 DI 39

**Bieffé**  
STUDIO TECNICO

Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 e cell 3478914735 - C.F. FRRNDR63B24E379T  
e-mail(ordinaria): bieffe\_ag@ libero.it - e-mail(certificata): andrea.ferr@geopec.it

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**



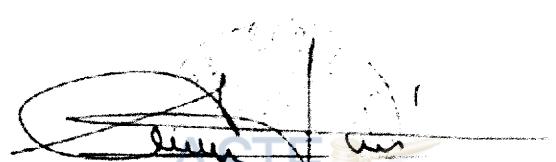
TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.282/2019



Banchette, 25.04.2022 aggiornata al 20.10.2022 ed ulteriormente aggiornata in data 19.02.2025 nelle parti esposte in azzurro a seguito di estensione del pignoramento su altri beni immobili. Inoltre la presente annulla la precedente del 18.01.2024.



  
Il porto Geom. Andrea FERRI  
GIUDIZIARIE®



PAGINA 32 DI 39



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
tel. 0125/613164 e cell. 3478914735 - C.F. PRRNDR69B24E3791  
e-mail(ordinaria) bleffe\_ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferr@geopecc.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: ANDREA FERRI Emissario Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 7d5270dad2a7c753