

TRIBUNALE DI IVREA

G.E. Dott.ssa Debernardi Giovanna

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 176/2025

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Serione Niccolò, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2025 del R.G.E.
promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****

Rinvio udienza: 17/04/2026.

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1.....	4
Bene N° 2 - Locali di deposito e tettoia aperta ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.....	4
Bene N° 3 - Garage e tettoia a nudo tetto ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T-1.....	5
Bene N° 4 - Tettoia a nudo tetto ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.....	5
Bene N° 5 - Box auto ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Beni N° 1, 2, 3, 4 e 5 - Compendio immobiliare ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2.....	5
Titolarità.....	5
Beni N° 1, 2, 3, 4 e 5 - Compendio immobiliare ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1.....	6
Bene N° 2 - Locali di deposito e tettoia aperta ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.....	7
Bene N° 3 - Garage e tettoia a nudo tetto ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T-1.....	7
Bene N° 4 - Tettoia a nudo tetto ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.....	7
Bene N° 5 - Box auto ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.....	7
Beni N° 1, 2, 3, 4 e 5 - Compendio immobiliare ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2.....	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1.....	8
Bene N° 2 - Locali di deposito e tettoia aperta ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.....	8
Bene N° 3 - Garage e tettoia a nudo tetto ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T-1.....	8
Bene N° 4 - Tettoia a nudo tetto ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.....	8
Bene N° 5 - Box auto ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Beni N° 1, 2, 3, 4 e 5 - Compendio immobiliare ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2.....	9
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1.....	11
Bene N° 2 - Locali di deposito e tettoia aperta ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.....	11
Bene N° 3 - Garage e tettoia a nudo tetto ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T-1.....	12
Bene N° 4 - Tettoia a nudo tetto ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.....	12
Bene N° 5 - Box auto ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.....	13
Stato conservativo.....	13
Beni N° 1, 2, 3, 4 e 5 - Compendio immobiliare ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2.....	13
Parti Comuni.....	14

Beni N° 1, 2, 3, 4 e 5 – Compendio immobiliare ubicato a Barone Canavese (TO) – via Cetta 2	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Beni N° 1, 2, 3, 4 e 5 – Compendio immobiliare ubicato a Barone Canavese (TO) – via Cetta 2	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Beni N° 1, 2, 3, 4 e 5 – Compendio immobiliare ubicato a Barone Canavese (TO) – via Cetta 2	15
Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1	16
Bene N° 2 - Locali di deposito e tettoia aperta ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T	17
Bene N° 3 - Garage e tettoia a nudo tetto ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T-1	17
Bene N° 4 - Tettoia a nudo tetto ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T	18
Bene N° 5 - Box auto ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T	18
Stato di occupazione	18
Beni N° 1, 2, 3, 4 e 5 – Compendio immobiliare ubicato a Barone Canavese (TO) – via Cetta 2	19
Provenienze Ventennali	19
Beni N° 1, 2, 3, 4 e 5 – Compendio immobiliare ubicato a Barone Canavese (TO) – via Cetta 2	19
Formalità pregiudizievoli	21
Beni N° 1, 2, 3, 4 e 5 – Compendio immobiliare ubicato a Barone Canavese (TO) – via Cetta 2	21
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	25
Beni N° 1, 2, 3, 4 e 5 – Compendio immobiliare ubicato a Barone Canavese (TO) – via Cetta 2	25
Vincoli od oneri condominiali	30
Beni N° 1, 2, 3, 4 e 5 – Compendio immobiliare ubicato a Barone Canavese (TO) – via Cetta 2	30
Stima / Formazione lotti	30
Stima dei beni	30
Formazione dei lotti	34
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2025 del R.G.E.	40
Lotto Unico	40

All'udienza del 28/10/2025, il sottoscritto Arch. Serione Niccolò, iscritto presso l'Albo degli Architetti di Torino e Provincia alla posizione professionale n. 8966 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Ivrea alla posizione n. 283, con studio in Via Torino, 21 - 10090 - Rivalba (TO), e-mail serione.arch@gmail.com, PEC n.serione@architettitorinopec.it, Tel. 347.000.10.11, Fax 011.960.44.20, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo economico ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1;
- **Bene N° 2** - Locali di deposito e tettoia aperta ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T;
- **Bene N° 3** - Garage e soprastante tettoia a nudo tetto ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1;
- **Bene N° 4** - Tettoia a nudo tetto ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T;
- **Bene N° 5** - Box auto ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.

Nota: lo scrivente segnala la presenza del **bene comune non censibile** individuato al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 1, definito come "*cortile, area verde e androne carraio coperto*". Sulla scorta della disamina del contratto di mutuo a rogito dott. Ugo Presbitero Notaio in Cuorgnè del 27/10/2008 rep. 44.309, racc. 17.522 si evince che l'ipoteca veniva concessa anche sul bene comune non censibile; pertanto, lo scrivente ritiene ricompreso nel pignoramento detto bene.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANI T-1

Trattasi di **abitazione di tipo economico (cat. A/3)** composta da:

- al piano terra (primo fuori terra): un soggiorno, una cucina abitabile, una cantina, una centrale termica, una scala murata ed un ingresso;
- al piano primo (secondo fuori terra): quattro camere, due bagni, una cucina, un corridoio ed un balcone.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un'area privata antistante il fabbricato nonché dall'area cortilizia, entrambe facenti parte di un bene comune non censibile comune a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Il tutto sito nel Comune di Barone Canavese, in via Cetta civico 2.

BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA APERTA UBICATI A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Trattasi di **locali di deposito e tettoia aperta (cat. C/2)** al piano terra.

L'accesso avviene dall'area cortilizia facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Il tutto sito nel Comune di Barone Canavese, in via Cetta civico 2.

BENE N° 3 - GARAGE E TETTOIA A NUDO TETTO UBICATI A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T-1

Trattasi di **garage e tettoia al piano terra, nonché tettoia a nudo tetto al piano primo (cat. C/6)**.

L'accesso avviene dall'area cortilizia facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Il tutto sito nel Comune di Barone Canavese, in via Cetta civico 2.

BENE N° 4 - TETTOIA A NUDO TETTO UBICATA A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Trattasi di **tettoia a nudo tetto (cat. C/7)** al piano terra.

L'accesso avviene dall'androne carraio coperto facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Il tutto sito nel Comune di Barone Canavese, in via Cetta civico 2.

BENE N° 5 - BOX AUTO UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Trattasi di **box auto (cat. C/6)** composto da un singolo locale al piano terra.

L'accesso avviene dall'area scoperta esterna facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Il tutto sito nel Comune di Barone Canavese, in via Cetta civico 2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2**

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

TITOLARITÀ**BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti soggetti:

- *****Omissis*** (Nuda proprietà 1/1)**

Nata [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

residente in via Cetta 2

10010 - Barone Canavese (TO)

- *****Omissis*** (Diritto di abitazione 1/1)**

Nato ad [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- *****Omissis*** (in alcuni documenti [REDACTED] (Proprietà 1/1).**

L'esecutata è in **stato libero**.

Nota 1: lo scrivente rileva che, nelle note di trascrizione relative agli atti di provenienza dei beni staggiti in capo all'esecutata, risulta indicata la titolarità della quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà in capo alla medesima. Tuttavia, considerando che con i medesimi atti veniva contestualmente costituito in diritto di abitazione in favore dell'allora coniuge, si evidenzia una **possibile incongruenza in ordine alla qualificazione del diritto reale effettivamente spettante all'esecutata**, il quale, salvo ulteriori e diverse determinazioni, parrebbe essere più correttamente configurabile quale nuda proprietà.

Nota 2: lo scrivente segnala che con convenzione di negoziazione assistita dagli Avvocati Sibilla Maria Sole e Quaranta Giuseppe, conclusa in data 08/01/2024, trascritta nei registri di matrimonio dell'Ufficio di stato civile del Comune di Barone Canavese al n. 1, parte II, serie C, anno 2024, veniva concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi Sig. *****Omissis***** e Sig.ra *****Omissis*****. Il Sig. *****Omissis***** risulta attualmente **trasferito in altro comune**.

Nota 3: il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni. Lo scrivente osserva che nel **contratto di mutuo fondiario** a rogito dott. Ugo Presbitero Notaio in Cuorgnè del 27/10/2008 rep. 44.309, racc. 17.522 veniva riportato all'**art. 11 denominato "Diritto di abitazione"** quanto in appresso:

*"al solo scopo di garantire la piena libertà dell'immobile ipotecato [...] nel caso di vendita o di assegnazione giudiziale il signor *****Omissis***** [...] rinuncia, ora per allora e sotto la condizione sospensiva di cui sopra, al diritto di abitazione che gli compete sull'immobile su riportato. Lo stesso signor *****Omissis***** si obbliga ad eseguire quanto a suo tempo risultasse necessario perché la detta rinuncia possa conseguire il suo pieno effetto. Per ogni effetto di legge, le parti autorizzano la trascrizione di questo patto, con esonero del competente Conservatore da ogni responsabilità a riguardo".*

Essendosi verificata la condizione di cui sopra, per procedere con il pignoramento lo scrivente riterrebbe prudentiale provvedere alla trascrizione della rinuncia al diritto di abitazione in capo al Sig. ***Omissis***** al fine di garantire la continuità delle trascrizioni.**

Nota 4: lo scrivente evidenzia che **il patto di cui all'art. 11 del contratto di mutuo fondiario non risulta essere stato trascritto**.

CONFINI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANI T-1

Con riferimento alla documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e sulla scorta delle risultanze del sopralluogo:

- **per i locali al piano terra (primo fuori terra):** stessa proprietà al foglio 11 mappale 113 (area scoperta), stessa proprietà stesso stabile (subalterno 6 – bene n. 5 nella presente relazione), altra proprietà altro stabile (al foglio 11 mappale 112), stessa proprietà (subalterno 1 – bene comune non censibile – cortile, area verde e androne carraio coperto), stessa proprietà stesso stabile (subalterno 3 – bene n. 2 nella presente relazione), altra proprietà altro stabile (al foglio 11 mappale 104);
- **per i locali al piano primo (secondo fuori terra):** vuoto su stessa proprietà al foglio 11 mappale 113 (area scoperta), altra proprietà altro stabile (al foglio 11 mappale 112), vuoto su stessa proprietà (subalterno 1 – bene comune non censibile – cortile, area verde e androne carraio coperto), vuoto su stessa proprietà

(subalterno 3 – bene n. 2 nella presente relazione), altra proprietà altro stabile (al foglio 11 mappale 104), vuoto su altra proprietà al foglio 11 mappale 104.

BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA APERTA UBICATI A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Con riferimento alla documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e sulla scorta delle risultanze del sopralluogo: stessa proprietà stesso stabile per due lati (subalterno 2 – bene n. 1 nella presente relazione), stessa proprietà per due lati (subalterno 1 – bene comune non censibile – cortile, area verde e androne carraio coperto), altra proprietà altro stabile al foglio 11 mappale 104.

BENE N° 3 - GARAGE E TETTOIA A NUDO TETTO UBICATI A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T-1

Con riferimento alla documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e sulla scorta delle risultanze del sopralluogo:

- per il garage al piano terra (primo fuori terra): stessa proprietà (subalterno 1 – bene comune non censibile – cortile, area verde e androne carraio coperto), altra proprietà altro stabile (al foglio 11 mappale 112), stessa proprietà stesso stabile (subalterno 5 – bene n. 4 nella presente relazione), stessa proprietà (subalterno 1 – bene comune non censibile – cortile, area verde e androne carraio coperto);
- per la tettoia a nudo tetto al piano primo (secondo fuori terra): vuoto su stessa proprietà (subalterno 1 – bene comune non censibile – cortile, area verde e androne carraio coperto), altra proprietà altro stabile (al foglio 11 mappale 112), vuoto su stessa proprietà stesso stabile (subalterno 5 – bene n. 4 nella presente relazione), vuoto su stessa proprietà (subalterno 1 – bene comune non censibile – cortile, area verde e androne carraio coperto).

BENE N° 4 - TETTOIA A NUDO TETTO UBICATA A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Con riferimento alla documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e sulla scorta delle risultanze del sopralluogo: stessa proprietà stesso stabile (subalterno 4 – bene n. 3 nella presente relazione), altra proprietà altro stabile (al foglio 11 mappale 112), stessa proprietà per due lati (subalterno 1 – bene comune non censibile – cortile, area verde e androne carraio coperto).

BENE N° 5 - BOX AUTO UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Con riferimento alla documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e sulla scorta delle risultanze del sopralluogo: stessa proprietà al foglio 11 mappale 113 (area scoperta), altra proprietà altro stabile (al foglio 11 mappale 112), stessa proprietà stesso stabile per due lati (subalterno 2 – bene n. 1 nella presente relazione).

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2

Per il fondo sul quale giacciono i beni oggetto di pignoramento e con riferimento all'estratto di matra catastale: altre proprietà al foglio 11 del comune di Barone Canavese, mappali 116, 27 et 112, canale demaniale di Caluso, altra proprietà al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, mappale 104.

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANI T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di abitazione	195,19 mq	255,31 mq	1,00	255,31 mq	Varie da 2,45 a 2,80 m	T-1
Balcone	22,59 mq	22,59 mq	0,25	5,65 mq	---	1
Cantina	22,96 mq	28,45 mq	0,50	14,22 mq	varie	T
Centrale termica	4,02 mq	5,23 mq	0,50	2,61 mq	---	T
Totale superficie convenzionale:				277,79 mq		

BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA APERTA UBICATI A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di deposito	38,85 mq	46,20 mq	0,50	23,10 mq	varie	T
Tettoia aperta	29,50 mq	29,50 mq	0,20	5,90 mq	varie	T
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		

BENE N° 3 - GARAGE E TETTOIA A NUDO TETTO UBICATI A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	46,00 mq	55,80 mq	0,50	27,90 mq	Da 1,99 a 2,44 m	T
Tettoia a nudo tetto	71,25 mq	78,50 mq	0,25	15,70 mq		1
Totale superficie convenzionale:				43,60 mq		

BENE N° 4 - TETTOIA A NUDO TETTO UBICATA A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia a nudo tetto	37,90 mq	40,90 mq	0,20	8,18 mq	varie	T
Totale superficie convenzionale:				8,18 mq		

BENE N° 5 - BOX AUTO UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,11 mq	18,04 mq	0,50	9,02 mq	---	T
Totale superficie convenzionale:				9,02 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2

Catasto fabbricati.

Le unità immobiliari da cui sono derivate quelle oggi pignorate risultano essere state generate per **costituzione prot. n. 2068.1/1994 del 11/03/1994** in atti dal 18/04/2000, assumendo presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia le seguenti distinzioni:

- al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), particella 22, subalterno 2 graffato particella 106, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, via Cetta n. 2, piani T-1, rendita catastale 199,87 €;
- al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), particella 22, subalterno 3, graffato subalterno 1, graffato particella 105, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, via Cetta n. 2, piani T-1, rendita catastale 222,08 €;
- al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), particella 22, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, via Cetta n. 2, piano T, rendita catastale 57,84 €.

Nota: dalla disamina dell'elaborato planimetrico catastale al foglio 11 particella 22, 105 e 106 si evince la presenza dell'unità immobiliare censita al foglio 11, particella 22 subalterno 5 definita come bene comune non censibile ai subalterni 1, 2 e 3 - "ingresso vano scala". Si precisa tuttavia che tale bene non risulta presente presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate e che pertanto lo stesso risulta esclusivamente individuato graficamente nell'elaborato planimetrico.

Con **variazione per frazionamento e fusione del 14/02/2008 prot. n. 6957.1/2008**, le unità immobiliari da cui sono derivate quelle oggetto di pignoramento vennero soppresse generando i seguenti immobili:

- bene n. 1 nella presente relazione: al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), particella 113, subalterno 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, via Cetta n. 2, piani T-1, rendita catastale 333,11 €;
- bene n. 2 nella presente relazione: al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), particella 113, subalterno 3, categoria C/2, classe U, consistenza 65 mq, via Cetta n. 2, piano T, rendita catastale 94,00 €;
- bene n. 3 nella presente relazione: al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), particella 113, subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 60 mq, via Cetta n. 2, piano T, rendita catastale 216,91 €;
- bene n. 4 nella presente relazione: al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), particella 113, subalterno 5, categoria C/7, classe U, consistenza 38 mq, via Cetta n. 2, piano T, rendita catastale 72,61 €.

Nota: con variazione prot. 6963.1/2008 del 14/02/2008 veniva altresì costituito il bene comune non censibile individuato al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113 subalterno 1.

Con **variazione per modifica identificativo prot. 7163.1/2008 del 15/02/2008**, il bene precedentemente individuato al foglio 11, particella 22, subalterno 4 assumeva la seguente distinzione:

- **bene n. 5 nella presente relazione:** al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), particella 113, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, via Cetta n. 2, piano T, rendita catastale 57,84 €.

Con **variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015**, i beni assumevano le seguenti distinzioni catastali:

- **bene n. 1 nella presente relazione:** al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), particella 113, subalterno 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 253 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 250 mq, via Cetta n. 2, piani T-1, rendita catastale 333,11 €;
- **bene n. 2 nella presente relazione:** al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), particella 113, subalterno 3, categoria C/2, classe U, consistenza 65 mq, superficie catastale totale 77 mq, via Cetta n. 2, piano T, rendita catastale 94,00 €;
- **bene n. 3 nella presente relazione:** al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), particella 113, subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 60 mq, superficie catastale totale 77 mq, via Cetta n. 2, piano T, rendita catastale 216,91 €;
- **bene n. 4 nella presente relazione:** al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), particella 113, subalterno 5, categoria C/7, classe U, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 43 mq, via Cetta n. 2, piano T, rendita catastale 72,61 €;
- **bene n. 5 nella presente relazione:** al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), particella 113, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 20 mq, via Cetta n. 2, piano T, rendita catastale 57,84 €.

Catasto terreni.

Da **impianto meccanografico del 28/02/1972**, il compendio immobiliare da cui sono derivate le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultava censito presso il N.C.T. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), mappale 22, fabbricato rurale, di are 7 e centiare 46.

Con **variazione prot. 24886 del 30/06/1986**, parte del compendio immobiliare da cui sono derivate le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultava censito presso il N.C.T. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), mappale 22, fabbricato rurale diviso in subalterni, di are 2 e centiare 19;
- al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), mappale 88, fabbricato rurale, di are 4 e centiare 6;
- al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), mappale 89, fabbricato rurale, di are 1 e centiare 21.

Con **variazione d'ufficio prot. 5369.1/1994 del 18/03/1994**, parte del compendio immobiliare da cui sono derivate le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultava censito presso il N.C.T. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), mappale 22, fabbricato promiscuo, di are 2 e centiare 19;
- al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), mappale 105, ente urbano, di are 4 e centiare 6.

Con **variazione d'ufficio prot. 5370.1/1994 del 18/03/1994**, parte del compendio immobiliare da cui sono derivate le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultava censito presso il N.C.T. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), mappale 106, ente urbano, di are 1 e centiare 21.

Con **variazione prot. 664391.1/2007 del 05/10/2007**, il fondo sul quale giace il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento assumeva la seguente distinzione catastale:

- al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), mappale 113, ente urbano, di are 7 e centiare 46.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANI T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	113	2		A3	1	7,5 vani	Totale: 253 mq, escluse aree scoperte: 250 mq.	333,11 €	T-1	

L'unità immobiliare risulta erroneamente intestata in capo al debitore esecutato per la piena proprietà dell'intero e per il diritto di abitazione sull'intero a favore di un soggetto terzo estraneo alla presente procedura esecutiva. Stante l'esistenza di diritti reali di godimento sul bene a favore di un soggetto terzo, a giudizio dello scrivente in capo all'esecutata sussiste la nuda proprietà.

Mappale terreni correlato: al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), mappale 113.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico lo scrivente ha rilevato la presenza di **difformità planimetriche** derivanti sia dalla presenza di irregolarità edilizie che verranno meglio trattate nel corso della presente relazione, sia dal mancato aggiornamento catastale al seguito di interventi edilizi che hanno coinvolto il fabbricato. Inoltre, si segnala l'errata intestazione catastale del bene.

BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA APERTA UBICATI A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

11	113	3		C2	U	65 mq	Totale: 77 mq.	94,00 €	T	
----	-----	---	--	----	---	-------	----------------	---------	---	--

L'unità immobiliare risulta erroneamente intestata in capo al debitore esecutato per la piena proprietà dell'intero e per il diritto di abitazione sull'intero a favore di un soggetto terzo estraneo alla presente procedura esecutiva. Stante l'esistenza di diritti reali di godimento sul bene a favore di un soggetto terzo, a giudizio dello scrivente in capo all'esecutata sussiste la nuda proprietà.

Mappale terreni correlato: al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), mappale 113.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale** a causa dell'errata intestazione catastale del bene.

BENE N° 3 - GARAGE E TETTOIA A NUDO TETTO UBICATI A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	113	4		C6	2	60 mq	Totale: 77 mq.	216,91 €	T	

L'unità immobiliare risulta erroneamente intestata in capo al debitore esecutato per la piena proprietà dell'intero e per il diritto di abitazione sull'intero a favore di un soggetto terzo estraneo alla presente procedura esecutiva. Stante l'esistenza di diritti reali di godimento sul bene a favore di un soggetto terzo, a giudizio dello scrivente in capo all'esecutata sussiste la nuda proprietà.

Mappale terreni correlato: al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), mappale 113.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**: oltre all'errata intestazione catastale, lo scrivente segnala che il bene si sviluppa sia al piano terra (garage) sia al piano primo (tettoia a nudo detto).

BENE N° 4 - TETTOIA A NUDO TETTO UBICATA A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	113	5		C7	U	38 mq	Totale: 43 mq.	72,61 €	T	

L'unità immobiliare risulta erroneamente intestata in capo al debitore esecutato per la piena proprietà dell'intero e per il diritto di abitazione sull'intero a favore di un soggetto terzo estraneo alla presente procedura esecutiva. Sante l'esistenza di diritti reali di godimento sul bene a favore di un soggetto terzo, a giudizio dello scrivente in capo all'esecutata sussiste la nuda proprietà.

Mappale terreni correlato: al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), mappale 113.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale** a causa dell'errata intestazione catastale del bene.

BENE N° 5 - BOX AUTO UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	113	6		C6	3	14 mq	Totale: 20 mq.	57,84 €	T	

L'unità immobiliare risulta erroneamente intestata in capo al debitore esecutato per la piena proprietà dell'intero e per il diritto di abitazione sull'intero a favore di un soggetto terzo estraneo alla presente procedura esecutiva. Sante l'esistenza di diritti reali di godimento sul bene a favore di un soggetto terzo, a giudizio dello scrivente in capo all'esecutata sussiste la nuda proprietà.

Mappale terreni correlato: al foglio 11 del Comune di Barone Canavese (TO), mappale 113.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale** a causa dell'errata intestazione catastale del bene.

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un insediamento di origine agricola di antica edificazione denominato "Cascina Vigliocco". Alle date di espletamento dei sopralluoghi in sito, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si presentava in **condizioni generali tali da rendere necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**.

Nello specifico lo scrivente ha potuto riscontrare la presenza di degradi di alcune componenti edilizie quali la disgregazione di alcune decorazioni interne, la mancanza di alcuni coprifili nelle porte interne, locali segni di termoforesi all'intradosso del solaio verso il sottotetto, il degrado della pellicola pittorica della ringhiera del balcone con conseguente avvio di processi corrosivi delle parti in metallo, la marcescenza di alcuni elementi del perinato ligneo all'intradosso dello sporto della copertura del fabbricato principale, la generalizzata lesione della

pavimentazione del cortile interno in calcestruzzo. Inoltre, si evidenzia che la copertura dei beni n. 3 e 4 presenta segni di invecchiamento tali da suggerire la necessità di dover prevederne il rifacimento nel prossimo futuro.

Al di là degli aspetti più squisitamente manutentivi, occorre precisare che **il fabbricato principale presenta inoltre elementi incompleti e tali da rendere necessari interventi di completamento.**

Segnatamente si rilevano:

- il mancato completamento di alcune decorazioni interne;
- l'assenza di alcune porte interne, le quali presentano unicamente il controtelaio;
- il mancato completamento di alcune quadrature esterne delle aperture;
- l'avvenuta parziale demolizione di una scala interna senza ripristino e/o adeguamento del vano scala.

PARTI COMUNI

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) – VIA CETTA 2

Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti dell'Agenzia delle Entrate risulta la presenza dell'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113 subalterno 1, **bene comune non censibile**, definito come "cortile, area verde e androne carraio coperto". Detto bene risulta rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale e si compone dell'area cortilizia interna, dell'area pavimentata esterna posta a nord del compendio immobiliare, dell'area verde esterna posta a sud del compendio immobiliare, nonché dell'androne coperto che pone in relazione l'area verde esterna con l'area cortilizia.

Al di là di quanto desumibile dalla consultazione della documentazione catastale, lo scrivente ritiene utile segnalare che i beni staggiti fanno parte di un più ampio complesso insediativo di origine agricola denominato "Cascina Vigliocco". Alcuni beni risultano costruiti a confine, realizzati in aderenza e/o in appoggio alle limitrofe costruzioni di proprietà di terzi. Ne consegue pertanto che debbano essere considerate comuni tutte le parti degli edifici necessarie all'uso comune come, ad esempio, il suolo, le fondamenta, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, ed in generale tutte le componenti edilizie che vengono ritenute tali ai sensi del Codice Civile ove non separate sotto il profilo funzionale e/o strutturale.

Nota: lo scrivente ritiene utile evidenziare che su parte del sedime individuato quale subalterno 1 (B.C.N.C.) si protende la copertura dei subalterni 4 e 5 (beni n. 3 e 4 nella presente relazione), formando di fatto una tettoia aperta sorretta da pilastri per una superficie pari a circa 63,00 mq (superficie coperta pari a circa 79 mq se si considera lo sporto della copertura dal filo dei pilastri posti a sostegno della struttura). Alla luce delle dimensioni e delle caratteristiche funzionali, lo scrivente ritiene che la tettoia aperta sia idonea a generare un reddito autonomo; si ravvisa pertanto l'opportunità di procedere al relativo accatastamento, oppure di procedere con la variazione catastale del bene n. 3 integrandone la rappresentazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) – VIA CETTA 2

Nell'atto di provenienza in capo all'esecutata dei beni staggiti a rogito dott. Ugo Presbitero Notaio in Cuorgnè del 23/11/2006 rep. 40.817, racc. 14.777, all'art. 5 viene riportato quanto in appresso:

- "Quanto sopra è dedotto in contratto a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, fissi ed infissi, nonché con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, al medesimo

inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come visto e visitato dalla parte acquirente e trovato di proprio gradimento e con tutti i patti, clausole, servitù e condizioni portato dall'atto di divisione in data 15 giugno 1985 a rogito dottor Aldo FABBI, Notaio in Strambino, Repertorio n. 53269/22.284 registrato a Ivrea in data 1 luglio 1985 al n. 2784, trascritto all'Ufficio del Territorio di Ivrea in data 8 luglio 1985 ai numeri 4460/3977".

Lo scrivente ha provveduto a disaminare la nota di trascrizione dell'**atto di donazione e divisione** del 15/06/1985 a rogito dott. Aldo Fabbi Notaio in Strambino, rep. 53.269, racc. 22.284.

Sulla scorta della disamina di tale documento si evince che i beni da cui sono derivate le unità immobiliari oggi pignorate venivano divise tra due differenti soggetti, i quali si concedevano reciprocamente una servitù di passaggio pedonale e con veicoli gravante sul cortile antistante il fabbricato, con la sola esclusione di una fascia di metri 4 antistante l'unità immobiliare allora censita al foglio 11, particella 22 subalterno 2 (oggi facente parte del bene n. 1), al fine di consentire l'accesso e il recesso alla pubblica via.

Lo scrivente, fatte salve differenti determinazioni, ritiene che la predetta servitù possa ritenersi **estinta per confusione ai sensi dell'art. 1072 del C.C.** in quanto la proprietà risulta all'attualità unificata.

Sulla scorta delle ispezioni ipocatastali condotte dallo scrivente è emersa la presenza dell'**atto di costituzione di servitù** a rogito dott. Simone Campolattaro Notaio in Caluso del 28/12/2022 rep. 1.480, racc. 1.057, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 16/01/2023 ai numeri R.G. 339, R.P. 289. Con tale rogito veniva statuita una "*servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 3,50 (tre virgola cinquanta) sul lato sud.- ovest*" del fondo individuato al foglio 11 particella 104 (fondo servente di proprietà di terzi), a favore del fondo individuato al foglio 11 particella 113 (fondo dominante).

Si rimanda ampiamente alla lettura integrale dell'atto a rogito dott. Simone Campolattaro allegato alla presente, nonché alla disamina dell'elaborato grafico allegato al medesimo.

Lo scrivente segnala che sulla muratura che separa il fondo sul quale giacciono i beni staggiti con la finitima proprietà individuata al foglio 11 mappale 104 è presente un portale chiuso da un cancello metallico: lo scrivente **non** ha reperito trascrizioni relative alla statuizione di un eventuale servitù di passaggio a favore o contro il compendio immobiliare oggetto della presente relazione e che possa riferirsi a tale passaggio. In sede di sopralluogo l'esecutata ha riferito che tale passaggio viene ancora utilizzato, nonostante la statuizione della servitù di passaggio di cui all'atto a rogito dott. Simone Campolattaro Notaio in Caluso del 28/12/2022 rep. 1.480, racc. 1.057 indicato in precedenza. Lo scrivente precisa che **all'attualità detto cancello è l'unico elemento che consente l'accesso veicolare all'interno dell'area cortilizia**, in quanto il tracciato individuato nell'atto di costituzione di servitù non risulta essere stato adeguato al fine di consentire il passaggio veicolare (non è presente alcun tipo di selciato o sedime stradale, né è presente un cancello nella recinzione che chiude il fondo sul quale giacciono i beni oggetto di pignoramento).

Al seguito delle indagini espletate dallo scrivente, le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano in una zona che **non** risulta gravata da usi civici.

Anche dalla disamina dell'atto di provenienza dei beni in capo all'esecutata **non** si evince menzione alcuna relativa a vincoli di censo, livello od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) – VIA CETTA 2

Caratteristiche generali del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un insediamento di origine agricola di antica edificazione denominato "Cascina Vigliocco".

Il complesso edilizio, dal punto di vista morfologico, si articola lungo un asse longitudinale con orientamento nord-sud ed è costituito da due corpi di fabbrica principali separati da un'area cortilizia interposta.

Il corpo di fabbrica situato a nord ospita la porzione abitativa del complesso immobiliare e si configura come un edificio libero su due lati, sviluppato su due piani fuori terra, oltre a un sottotetto ispezionabile. Fanno parte di tale fabbricato le unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterni 2, 3 (in parte) e 6, corrispondenti rispettivamente ai beni n. 1, 2 (limitatamente al locale di deposito entrostante la sagoma, ex stalla) e 5 della presente relazione.

Il corpo di fabbrica posto a sud è costituito da fabbricati di origine rurale, quali tettoie e locali di deposito attualmente adibiti ad autorimessa. A tale edificio afferiscono le unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterni 4 e 5, corrispondenti rispettivamente ai beni n. 3 e 4 della presente relazione.

Completano la proprietà l'area cortilizia interna, nonché due aree esterne all'edificio.

L'area posta a nord del complesso immobiliare risulta costituita da una superficie di modesta estensione superficiale, priva di recinzioni in quanto adibita al transito veicolare e pedonale dei fruitori delle finitime unità immobiliari.

L'area cortilizia interna all'edificio, di forma relativamente regolare, presenta una finitura superficiale della pavimentazione prevalentemente in calcestruzzo: su un lato dell'area cortilizia si sviluppa una tettoia aperta (parte del subalterno 3, corrispondente a parte del bene 2 nella presente relazione). All'interno dell'area cortilizia è presente la fossa biologica posta a servizio dell'abitazione.

L'area posta a sud del complesso immobiliare è lasciata a prato e ospita al suo interno un serbatoio interrato di GPL, destinato ad alimentare la centrale termica dell'abitazione.

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATA A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANI T-1

Trattasi di **abitazione di tipo economico (cat. A/3)** composta da:

- al piano terra (primo fuori terra): un soggiorno, una cucina abitabile, una cantina, una centrale termica, una scala murata ed un disimpegno d'ingresso;
- al piano primo (secondo fuori terra): quattro camere, due bagni, una cucina, un corridoio ed un balcone.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un'area privata antistante il fabbricato nonché dall'area cortilizia, entrambe facenti parte di un bene comune non censibile comune a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Il tutto sito nel Comune di Barone Canavese, in via Cetta civico 2.

La struttura del fabbricato è in muratura portante mentre gli orizzontamenti presentano una pluralità di differenti sistemi strutturali, risultando costituiti da volte in laterizio, da solai in putrelle e voltini, da solai in putrelle e tavelloni, da solai in laterocemento. La copertura presenta un'orditura strutturale in legno e manto di copertura di tipo discontinuo in tegole marsigliesi.

La distribuzione verticale avviene mediante una scala interna. È altresì presente un vano scala ormai inutilizzato nel quale è presente una scala in fase di demolizione.

Le superfici esterne delle murature presentano una finitura in intonaco tinteggiato per l'affaccio verso l'area cortilizia, mentre l'affaccio verso l'esterno della proprietà presenta un rinzafo privo di decorazioni.

Le pareti interne presentano una finitura superficiale in intonaco tinteggiato ad eccezione: della cucina lungo lo sviluppo dell'angolo cottura che presenta una finitura superficiale in gres; dei bagni al piano primo che presentano finiture superficiali costituite da elementi in monocottura; della cucina al piano primo lungo lo sviluppo dell'angolo cottura che presenta una finitura superficiale costituita da elementi in monocottura; della cantina al piano terra che presenta una finitura in intonaco priva di decorazioni, nonché parte delle superfici al grezzo; della centrale termica che presenta una finitura superficiale in intonaco non tinteggiato. Infine, parte dei divisori interni risultano essere stati realizzati in cartongesso e risultano al grezzo.

I soffitti presentano una finitura superficiale in intonaco tinteggiato ad eccezione della cantina e della centrale termica al piano terra che sono al grezzo, nonché della cucina al piano primo che presenta una finitura superficiale costituita da un perlinato ligneo.

La finitura superficiale dei pavimenti è: in gres ceramico per il soggiorno, la cucina e l'ingresso al piano terra; in monocottura per la cucina, i bagni, un antibagno, parte del corridoio ed una camera al piano primo; in graniglia cementizia per parte del corridoio e per un antibagno al piano primo; in battuto di calcestruzzo per la cantina e la centrale termica al piano terra; in cementine per una camera al piano primo; in linoleum per due camere al piano primo.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in PVC con vetro doppio, ad eccezione di alcuni serramenti che risultano in legno con vetro singolo. Nella cantina e nella centrale termica sono presenti delle aperture con serramenti in ferro e specchiature in vetro singolo. Gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane in legno, ad eccezione delle aperture di due camere al piano primo che presentano degli scuri ciechi in legno. Le aperture del soggiorno e della cucina al piano terra nonché di due camere al piano primo risultano prive di elementi oscuranti. Sono inoltre presenti due specchiature in vetrocemento in corrispondenza della scala di distribuzione interna e della cucina al piano primo.

Le porte interne sono cieche in legno tamburato ad eccezione delle porte dei bagni e della cucina al piano primo che presentano specchiature in vetro.

Il portoncino d'ingresso è in legno con specchiature in vetro.

Un bagno al piano primo risulta dotato di lavabo, vaso e vasca corta, oltre alle predisposizioni per l'allacciamento di un bidet e di una lavatrice; il restante bagno al piano primo risulta dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca.

Il balcone presenta una pavimentazione in battuto di calcestruzzo bocciardato, mentre la ringhiera è in ferro verniciato.

L'unità immobiliare risulta dotata di un impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitario alimentato a GPL con generatori posti all'interno della centrale termica: all'interno dei locali sono presenti dei radiatori in alluminio. All'interno della cantina risulta inoltre presente un generatore di calore alimentato a biomassa solida (pellet).

BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA APERTA UBICATI A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Trattasi di **locali di deposito e tettoia aperta (cat. C/2)** al piano terra.

L'accesso avviene dall'area cortilizia facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Il tutto sito nel Comune di Barone Canavese, in via Cetta civico 2.

Un primo locale di deposito risulta ricompreso nella sagoma del fabbricato ad uso abitativo e si configura come un singolo locale, in precedenza utilizzato come stalla.

La finitura superficiale delle pareti è in intonaco tinteggiato.

La finitura superficiale del soffitto è al grezzo, risultando visibile il solaio in putrelle e voltini in laterizio, i quali risultano tinteggiati.

La pavimentazione risulta costituita da un battuto in calcestruzzo.

I serramenti sono costituiti da infissi metallici con specchiature in vetro semplice.

Il secondo locale di deposito risulta costruito in aderenza alla sagoma del fabbricato principale e risulta costituito da un singolo locale di modeste dimensioni.

La finitura superficiale delle pareti e del soffitto è in intonaco.

L'accesso avviene attraverso una serranda metallica a movimentazione manuale.

Infine, lungo il confine con la finitima proprietà, si sviluppa una tettoia che presenta una struttura verticale costituita da muratura portante (corrispondente al muro posto a confine) e pilastri in laterizio, mentre la copertura presenta un'orditura lignea con manto di copertura di tipo discontinuo costituito da tegole marsigliesi (lato verso area cortilizia di proprietà) e da coppi alla piemontese (lato verso la finitima proprietà).

BENE N° 3 - GARAGE E TETTOIA A NUDO TETTO UBICATI A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T-1

Trattasi di **garage e tettoia al piano terra, nonché tettoia a nudo tetto al piano primo (cat. C/6)**.

L'accesso avviene dall'area cortilizia facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Il tutto sito nel Comune di Barone Canavese, in via Cetta civico 2.

La struttura del fabbricato risulta costituita da muratura portante e pilastri in laterizio. L'orizzontamento risulta costituito da un solaio in putrelle e voltini in laterizio. La copertura presenta un'orditura lignea e manto di copertura di tipo discontinuo in tegole marsigliesi.

La finitura superficiale esterna delle murature è intonacata al piano terra, mentre al piano primo è in laterizio a vista.

La finitura superficiale interna delle pareti del garage è in intonaco tintecciato. Il soffitto risulta privo di finitura superficiale in quanto è visibile il solaio in putrelle e laterizio, il quale risulta essere stato tintecciato.

Sono presenti alcuni serramenti in ferro con specchiature in vetro semplice, mentre l'accesso principale al locale risulta privo di serramento.

L'accesso al piano primo (tettoia a nudo tetto) avviene mediante l'utilizzo di scala a pioli: in sede di sopralluogo lo scrivente **non** ha potuto accedervi per assenza di scala.

Nota: nell'area antistante il garage la copertura del fabbricato si protende sul sedime del B.C.N.C. formando una tettoia aperta sorretta da pilastri per una superficie pari a circa 63,00 mq (superficie coperta pari a circa 79 mq se si considera lo sporto della copertura dal filo dei pilastri posti a sostegno della struttura). Tale porzione di fabbricato non risulta rappresentata nelle attuali planimetrie catastali, sebbene la stessa risultasse invece rappresentata nelle planimetrie di primo impianto.

BENE N° 4 - TETTOIA A NUDO TETTO UBICATA A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Trattasi di **tettoia a nudo tetto (cat. C/7)** al piano terra.

L'accesso avviene dall'androne carraio coperto facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Il tutto sito nel Comune di Barone Canavese, in via Cetta civico 2.

L'unità immobiliare fa parte della sagoma del fabbricato di cui fanno parte il garage e la tettoia a nudo tetto (bene n. 3 nella presente relazione).

La struttura dell'unità immobiliare risulta costituita da muratura portante e pilastri in laterizio. La copertura presenta un'orditura lignea e manto di copertura di tipo discontinuo in tegole marsigliesi.

La finitura superficiale delle murature è parzialmente intonacata, mentre per le restanti porzioni risulta in laterizio a vista.

La pavimentazione è costituita da un battuto in calcestruzzo.

BENE N° 5 - BOX AUTO UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2, PIANO T

Trattasi di **box auto (cat. C/6)** composto da un singolo locale al piano terra.

L'accesso avviene dall'area scoperta esterna posta a nord del compendio immobiliare, facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Il tutto sito nel Comune di Barone Canavese, in via Cetta civico 2.

L'autorimessa risulta ricompresa nella sagoma del fabbricato a destinazione d'uso abitativa.

La finitura superficiale delle pareti è in intonaco, mentre il soffitto è al grezzo.

La pavimentazione risulta costituita da un battuto in calcestruzzo.

Il portone d'ingresso è costituito da un serramento metallico con specchiature in vetro, costituito da due ante a movimentazione manuale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) – VIA CETTA 2

Alla data di espletamento del sopralluogo in sito, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risultava **occupato dall'esecutata**.

Al fine di accertare la presenza di eventuali contratti di locazione, lo scrivente interpellava l'Agenzia delle Entrate con opportuna istanza. Sulla scorta della disamina della dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate, lo scrivente può attestare che **non risultano stipulati contratti di locazione e/o titoli opponibili ad eventuali aggiudicatari a nome dell'esecutata**.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) – VIA CETTA 2

Sulla scorta della disamina della certificazione notarile agli atti, nonché in relazione agli accertamenti svolti, lo scrivente è in grado di riferire quanto in appresso.

Alla data del 23/11/2006 i beni da cui sono derivate le unità immobiliari oggi pignorate risultavano in capo:

- all'esecutata Sig.ra ***Omissis*** per la **proprietà** nonché al Sig. ***Omissis*** per il **diritto di abitazione**, per acquisto fattone dal Sig. ***Omissis*** in virtù di:
 - o per i beni all'epoca censiti presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 22 subalterno 2 graffata particella 106:
 - **atto di compravendita** a rogito dott. Ugo Presbitero Notaio in Cuornè del 23/11/2006 rep. 40.817, racc. 14.777, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuornè in data 19/12/2006 al n. 1.939 serie 1T, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 20/12/2006 ai numeri R.G. 12.104, R.P. 8.216.
 - o per i beni all'epoca censiti presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 22 subalterno 1 graffata particella 22 subalterno 3 e particella 105, nonché al foglio 11 particella 22 subalterno 4:
 - **atto di compravendita** a rogito dott. Ugo Presbitero Notaio in Cuornè del 23/11/2006 rep. 40.816, racc. 14.776, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuornè in data 19/12/2006 al n. 1.938 serie 1T, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 20/12/2006 ai numeri R.G. 12.103, R.P. 8.215.

Nota: lo scrivente rileva che, nelle note di trascrizione relative agli atti di provenienza dei beni staggiti in capo all'esecutata, risulta indicata la titolarità della quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà in capo alla medesima. Tuttavia, considerando che con i medesimi atti veniva contestualmente costituito in diritto di abitazione in favore dell'allora coniuge, si evidenzia una **possibile incongruenza in ordine alla qualificazione del diritto reale effettivamente spettante all'esecutata**, il quale, salvo ulteriori e diverse determinazioni, parrebbe essere più correttamente configurabile quale nuda proprietà.

Alla data del 13/02/2006 i beni da cui sono derivate le unità immobiliari oggi pignorate risultavano in capo:

- al Sig. ***Omissis*** in virtù di **atto di compravendita** a rogito dott. Ugo Presbitero Notaio in Cuornè del 13/02/2006 rep. 38.660, racc. 13.481, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuornè in data 07/03/2006 al n. 322, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 08/03/2006 ai numeri R.G. 2.015, R.P. 1.432 con il quale **acquistava dalla Sig.ra ***Omissis*** la quota pari a 1/1 della**

piena proprietà del bene all'epoca censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al **foglio 11** del Comune di Barone Canavese, **particella 22 subalterno 2 graffata particella 106**, nonché la **quota pari ad 1/2 della piena proprietà** del bene all'epoca censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al **foglio 11** del Comune di Barone Canavese, **particella 22 subalterno 3**.

Il **primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 24/09/2025** è il seguente:

- **atto di donazione e divisione** a rogito dott. Aldo Fabbi Notaio in Strambino del 15/06/1985 rep. 53.269, racc. 22.284, registrato ad Ivrea in data 01/07/1985 al n. 2.784, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 08/07/1985 ai numeri R.G. 4.460, R.P. 3.977.

Con tale atto:

- 1) la **Sig.ra ***Omissis***** generalizzata in precedenza, la **Sig.ra ***Omissis***** ed il **Sig. ***Omissis*****, donavano al **Sig. ***Omissis***** le **quote di comproprietà** sui beni all'epoca censiti presso il Catasto Terreni di Torino e Provincia al **foglio 11 del Comune di Barone particella 22**, fabbricato rurale di are 7 e centiare 46, rispettivamente nella misura pari a **8/144 della piena proprietà (Sig.ra ***Omissis***), 1/144 della piena proprietà (Sig.ra ***Omissis***), e 11/144 della piena proprietà (Sig. ***Omissis***).**

- 2) Venivano formati quattro lotti dei quali:

- **Lotto 1:** assegnato alla **Sig.ra ***Omissis***** generalizzata in precedenza, formato da:
 - La **quota pari a 1/1 della piena proprietà** dei beni censiti al **foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 22, subalterno 2**, fabbricato rurale senza superficie, e **foglio 11 particella 89**, fabbricato rurale di are 1 e centiare 21;
 - la **quota pari ad 1/2 della piena proprietà** della porzione di fabbricato censita al **foglio 11 particella 22 subalterno 3**, porzione di fabbricato rurale senza superficie.
- **Lotto 2:** assegnato al **Sig. ***Omissis***** generalizzato in precedenza, formato da:
 - La **quota pari a 1/1 della piena proprietà** dei beni censiti al **foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 22, subalterno 1**, porzione di fabbricato rurale senza superficie, e **foglio 11 particella 88**, fabbricato rurale di are 4 e centiare 6;
 - la **quota pari ad 1/2 della piena proprietà** della porzione di fabbricato censita al **foglio 11 particella 22 subalterno 3**, porzione di fabbricato rurale senza superficie.

Nota 1: il predetto atto di donazione e divisione coinvolgeva ulteriori due soggetti ai quali vennero assegnati i lotti 3 e 4, formati da ulteriori beni estranei alla presente procedura.

Nota 2: alla data del 30/10/1993 i beni all'epoca censiti presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al **foglio 11** del Comune di Barone Canavese **particella 22 subalterno 4** nonché al **foglio 11 particella 22 subalterno 1 graffato subalterno 3 e graffato particella 105** pervennero in capo al **Sig. ***Omissis***** generalizzato in precedenza in virtù di **certificato di denunciata successione** trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 12/06/1995 ai numeri R.G. 3.747 / R.P. 3.098 in morte del **Sig. ***Omissis***** generalizzato in precedenza.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- In relazione a quanto riportato in precedenza, a giudizio dello scrivente e fatte salve differenti determinazioni, **sussiste la continuità nelle trascrizioni** per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 24/09/2025. Nonostante il fatto che non risulti trascritta l'accettazione dell'eredità in morte del **Sig. ***Omissis***** generalizzato in precedenza, lo scrivente rileva come il passaggio di proprietà mortis causa risulti ultraventennale. Inoltre, l'erede **Sig. ***Omissis*****, sottoscrivendo gli atti di compravendita a favore dell'esecutata, ha agito come erede puro e semplice.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nota: sul punto si richiama quanto indicato nel paragrafo dedicato alla titolarità dei beni staggiati.

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) – VIA CETTA 2**Iscrizioni****- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 13/11/2008 ai numeri R.G. 9.653 / R.P. 1.677.

Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia, Comune di Barone Canavese, al foglio 11, particella 113, subalterni 2, 3, 4, 5, 6 e 1.

A favore di: ***Omissis*** per la piena proprietà.

Contro: ***Omissis*** per la **piena proprietà**.
(Debitore non datore di ipoteca: Sig. ***Omissis***).

Nota: l'ipoteca ricade anche sul bene comune non censibile individuato presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113 subalterno 1.

Trascrizioni**- Verbale di Pignoramento immobiliare.**

Trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 24/09/2025 ai numeri R.G. 7.410 / R.P. 6.091.

Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia, Comune di Barone Canavese, al foglio 11, particella 113, subalterni 2, 3, 4, 5 e 6.

A favore di: ***Omissis*** per la piena proprietà.

Contro: ***Omissis*** per la **piena proprietà**.

Nota: in considerazione del fatto che nel contratto di mutuo a rogito dott. Ugo Presbitero Notaio in Cuorgnè del 27/10/2008 rep. 44.309, racc. 17.522 l'ipoteca veniva concessa anche sul bene comune non censibile, lo scrivente, fatte salve differenti determinazioni, riterrebbe maggiormente prudentiale, a garanzia dell'eventuale aggiudicatario, presentare una nota integrativa alla trascrizione del pignoramento che inserisca nelle unità negoziali anche il bene individuato al N.C.E.U. al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113 subalterno 1, oppure, in subordine, che integri la "Sezione D – Ulteriori informazioni" con una precisazione del seguente tenore: "Con riferimento agli immobili di cui al Quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze, accessori, parti comuni ed ai frutti relativi".

Oneri di cancellazione

Gli oneri previsti per la cancellazione del pignoramento, fatte salve differenti determinazioni, risultano pari a 294,00 €.

NORMATIVA URBANISTICA**P.R.G.C.**

Il Comune di Barone Canavese è dotato di PRGC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 01/06/2022 che è stata pubblicata sul Bollettino ufficiale regionale n. 38 del 21/09/2023.

I beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno della perimetrazione di un'area normativa definita di **Tessuto storicamente consolidato (TSC)**, la quale viene disciplinata dall'art. 19 delle N.T.A.. Dette aree

normative vengono definite come parti del territorio urbano comprendente le porzioni dell'insediamento di più antico impianto, e dove si riscontrano in modo diffuso i caratteri tipici dell'architettura e dell'assetto urbanistico della tradizione locale. Tale ambito è assimilabile alla **zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68**.

Il PRGC garantisce il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario di impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti. In tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, con particolare accento sui caratteri architettonici e sulle valenze storico-artistiche e tipologiche tradizionali degli edifici e manufatti in genere. È inoltre obiettivo del piano la riqualificazione degli edifici che in epoche più recenti hanno subito interventi edilizi inappropriati, che ne hanno snaturato i caratteri originali, presentando elementi in contrasto con le tipologie e i materiali della tradizione.

La **destinazione d'uso ammessa** è quella residenziale-abitativa (usi compatibili).

Sono sempre ammessi gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria**, nonché i tipi di intervento relativi a ciascun edificio come indicati puntualmente sull'elaborato TAV. B5, in scala 1: 1.000.

Nello specifico, sulla scorta della disamina del predetto elaborato cartografico, per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risultano possibili i seguenti interventi:

- per l'edificio principale composto dall'abitazione (bene n. 1), da un locale di deposito (parte del bene n. 2) e dal garage (bene n. 5):

è possibile effettuare interventi **fino alla Ristrutturazione edilizia di tipo A** (Rea): sono ammessi anche interventi di **Restauro** (RC1) e di **Risanamento Conservativo** (RC2), nonché il **mutamento della destinazione d'uso** (MD).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal PRG nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate su spazi pubblici dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;
- conservazione dell'impianto strutturale originario, pure con l'adozione di procedure e sistemi atti al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico.
- integrare le aperture in facciata: le nuove aperture dovranno essere, per dimensione e tipologia, assimilabili a quelle esistenti, fatti salvi i casi in cui diverse dimensioni si rendano necessarie per la unitarietà compositiva delle facciate o per il soddisfacimento dei requisiti di aerazione e soleggiamento;
- introdurre impianti e servizi igienici necessari all'uso attuale, o ascensori e scale, interni, che non compromettano la struttura dell'edificio, sempre che non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;
- modificare la distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
- realizzare avancorpi in volume chiuso per l'adeguamento o la creazione di nuovo sistema distributivo verticale, alle seguenti condizioni:
 - gli avancorpi siano realizzati ad una delle estremità del fronte
 - gli avancorpi non comportino modifica di allineamento del fronte per un tratto superiore a m. 3,00
 - la copertura risulti coerente (stessa pendenza) alla copertura dell'edificio
 - sia rispettata la confrontanza rispetto a edifici di altra proprietà
 - la nuova SC non sia superiore a mq 15,00
 - è richiesto l'assenso del confinante, tranne nei casi di costruzione in aderenza a fabbricati preesistenti di altezza pari o superiore
 - all'interno di tali avancorpi, ove esistano i requisiti di legge, è ammessa la realizzazione di servizi igienici e/o locali accessori;
- traslare i solai, senza incremento del numero dei piani fuori terra e della superficie lorda, ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza netta minima dei locali abitabili;
- modificare l'andamento dei tetti, senza incrementi considerevoli dell'altezza media interna del piano sottotetto, al fine di uniformarli alla tipologia tradizionale, nel caso abbiano subito nel tempo trasformazioni improprie;

- sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme;
- recuperare alla destinazione d'uso abitativa o accessoria all'abitazione volumi vuoti interstiziali, ex fienili o travate e porticati di carattere permanente, nell'ambito della sagoma dell'edificio e nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali, da valorizzare con opportuni accorgimenti compositivi (materiali, rientranze, sfondati, ecc.); in tal caso la visuale libera delle eventuali finestre ricavate nelle opere di completamento non potrà essere inferiore al ribaltamento del più alto degli edifici antistanti e comunque mai inferiore a m. 5,00 per edifici ricadenti nella stessa proprietà, a m. 10,00 se la confrontanza interessa edifici di diversa proprietà; le norme sulla confrontanza tra edifici non si applica per fronti di edifici prospettanti su viabilità pubblica o di uso pubblico.

Contemporaneamente agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.

- per i restanti beni formati da locale di deposito e tettoia aperta (pare del bene n. 2), dal garage e tettoia a nudo tetto (bene n. 3) e dalla tettoia a nudo tetto (bene n. 4):

l'intervento indicato è la **Conservazione allo stato di fatto** (CSF) per il quale valgono le prescrizioni di cui all'art. 12, c. 10.

Sugli edifici per i quali è prescritta la conservazione dello stato di fatto nelle aree del Tessuto Storicamente Consolidato, topograficamente individuati dal PRGC, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Essi sono per lo più fabbricati accessori alla residenza, di recente costruzione o riadattamento. I fabbricati che presentano caratteristiche di accessori rurali, ormai non più utilizzati per la loro funzione originaria, e per i quali è prescritto l'intervento di conservazione allo stato di fatto, possono essere adibiti ad usi accessori alla residenza, quali deposito ed autorimessa, con opere edilizie riconducibili alla manutenzione straordinaria. Di tali fabbricati è altresì ammessa, previo conseguimento di Permesso di Costruire, la sostituzione edilizia con nuove costruzioni di altezza non superiore a m. 4 realizzati con materiali tradizionali e copertura a falde; sono in ogni caso da rispettare le prescrizioni di PRG relative alla conservazione dei fronti. Sugli stessi fabbricati ex rurali è ammesso:

- innalzare le linee di gronda e di colmo esistenti, in allineamento alle coperture di edifici latitanti, sempre che risultino rispettate le norme di confrontanza dagli edifici antistanti;
- realizzare solai interpiano o soppalchi al fine di adibire tali nuove superfici a deposito e/o altri usi accessori alla residenza;
- sono sempre ammessi interventi di demolizione parziale o totale, diretti al contenimento degli indici di utilizzazione del lotto e/o delle sagome plano-volumetriche esistenti.

I fabbricati contigui a edifici assoggettati agli interventi di Ristrutturazione Edilizia, possono essere acquisiti alla unità funzionale e strutturale dell'edificio principale, e sottoposti, come questo, a interventi fino alla ristrutturazione totale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio principale, purché non vengano a costituire unità immobiliari autonome, ossia interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per tali fabbricati è altresì ammessa la sostituzione edilizia con nuove costruzioni di altezza non superiore a m 4 realizzati con materiali tradizionali e copertura a falde.

Si precisa che a nord dell'edificio principale (abitazione - bene n. 1 e garage bene n. 5) viene individuata una **facciata con vincolo di revisione** in corrispondenza dell'avancorpo volumetrico che caratterizza la superficie. Segnatamente lo strumento urbanistico generale individua con indicazione cartografica alcune facciate che hanno subito nel tempo interventi edilizi non conformi ai caratteri originali degli edifici e risultano quindi morfologicamente in contrasto con il contesto urbano del tessuto storico consolidato.

In occasione di interventi edilizi sull'edificio, eccedenti la manutenzione straordinaria, è prescritta la revisione compositiva della facciata, con tipologie e materiali indicati all'art. 106 del Regolamento Edilizio Comunale e secondo le indicazioni contenute nel Piano del Colore, ad esso allegato.

I **parametri di zona** sono **confermati in quelli esistenti** per quanto riguarda l'**indice di edificabilità fondiario** (IF), **indice di copertura** (IC) e l'**altezza dell'edificio** (H), fatti salvi gli incrementi ammessi edificio per edificio,

per interventi di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione, e la possibilità di nuova costruzione di fabbricati accessori.

Le **destinazioni d'uso in atto degli edifici** sono di norma **confermate**, salvo che gli edifici stessi vengano definiti dal PRG a destinazione d'uso incompatibile o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Il PRGC ammette la facoltà di assoggettare complessi immobiliari o porzioni di tessuto edificato a strumento urbanistico esecutivo (Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e smi). Il ricorso a tale strumento deve avere come obbiettivo prioritario il riassetto ambientale e infrastrutturale e la ricostituzione del patrimonio edilizio per la migliore utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture. Nell'area soggetta a strumento urbanistico esecutivo la precisazione dei tipi di intervento, oltre a quella stabilita dal PRGC, è demandata allo strumento esecutivo stesso; in ogni caso gli interventi dovranno interessare almeno un'intera proprietà catastale, con l'edificio principale e le sue pertinenze, ed essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al presente titolo.

Le aree più vaste assoggettate a Piano di Recupero possono, con deliberazione del Consiglio Comunale, essere articolate in comparti di intervento, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, sui quali si formano gli strumenti esecutivi stessi.

Il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo prevede la disponibilità, con cessione o assoggettamento al Comune, delle aree per servizi, impianti e infrastrutture previste dal PRGC, in quota proporzionale alla quantità edificatoria.

L'ambito territoriale in cui ricadono i beni staggiati risulta ricompreso nella **fascia di rispetto del reticolo idrografico principale**, derivante dalla vicinanza con il Canale di Caluso. Per gli ambiti edificati compresi all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua **non** sono ammessi ampliamenti in pianta della sagoma edilizia esistente e la realizzazione di edifici accessori (box, tettoie, ricoveri attrezzi, ecc.).

Nella porzione di terreno di profondità pari a m. 4 dalle sponde non sono consentite modificazioni morfologiche (quali movimenti di terra o riporti), se non previsti da specifici studi idraulici, né recinzioni.

Infine, si riferisce che il complesso immobiliare oggetto di pignoramento viene individuato nella cartografia di P.R.G.C. come facente parte dell'isolato 5, **area r5.14**.

Pericolosità geomorfologica.

Il fondo sul quale giacciono i beni oggetto di pignoramento ricade in differenti ambiti territoriali caratterizzati da differenti gradi di pericolosità geomorfologica, meglio dettagliati in appresso:

- **Classe IIb2:** in tale area ricade la maggior parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, interessando l'abitazione, i locali deposito e tettoia aperta ed il box auto (rispettivamente beni n. 1, 2 e 5 nella presente relazione), nonché buona parte dell'area cortilizia. Tali porzioni di territorio vengono definite come aree già antropizzate all'interno della Classe IIIa, come riportate in cartografia di Piano, caratterizzate da fenomeni di laminazioni con acque a bassa energia, prive di trasporto solido e con altezza di alcuni centimetri. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti all'allegato A, paragrafo 7.1, della DGR 07.04.2014 n. 64-7417, nel rispetto delle prescrizioni dei tipi di intervento previsti alla Tav. B5 del PRGC; in particolare saranno ammesse nuove edificazioni in sopraelevazione e ampliamenti con possibilità di incremento del carico antropico, rimanendo esclusi i piani terreni.
- **Classe IIb3:** in tale area ricade una parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, interessando il garage e le tettoie a nudo tetto poste a sud dell'area cortilizia (rispettivamente beni n. 3 e 4 nella presente relazione).



Tali porzioni di territorio vengono definite come aree già antropizzate all'interno della Classe IIIa, come riportate in cartografia di Piano, caratterizzate da fenomeni di dissesto areale elevato (EbA). Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti all'allegato A, paragrafo 7.1, della DGR 07.04.2014 n. 64-7417, nel rispetto delle prescrizioni dei tipi di intervento previsti alla Tav. B5 del PRGC; tali interventi devono determinare un modesto incremento del carico antropico, con esclusione di nuove unità abitative e rimangono in ogni caso esclusi i piani terreni. Per tali aree la prevenzione del dissesto e le opere di riassetto da cronoprogramma saranno legate alla manutenzione del Canale, alla realizzazione di opere di scolo delle portate di piena e all'eventuale realizzazione di rialzi di sponda in corrispondenza delle sezioni critiche, la cui efficacia sia validata attraverso specifiche verifiche idrauliche.

- **Classe IIIa:** in tale area ricade una porzione residuale del fondo, corrispondente a parte dell'area verde a sud del compendio immobiliare e prossima al Canale di Caluso.

Tali aree vengono definite come porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti; per tali aree è prescritta l'inedificabilità assoluta.

Le porzioni del compendio immobiliare ricadenti all'interno delle aree di classe IIIb3 e IIIa risultano ricomprese in un'area di dissesto areale.

Classificazione acustica.

I beni oggetto della presente relazione ricadono in ambito territoriale individuato di **Classe acustica III - Aree di tipo misto.**

Per una migliore comprensione dei parametri di zona e della normativa urbanistica si rimanda alla disamina del P.R.G.C. vigente, con particolare riferimento alle norme tecniche d'attuazione ed agli estratti allegati alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2

Pratiche edilizie

Presso l'archivio edilizio comunale di Barone Canavese risulta la presenza delle seguenti pratiche:

- **Nulla osta n. 252 (data rilascio nulla osta non presente sul documento, verosimilmente riconducibile all'anno 1974)** per la "Trasformazione di una tettoia in garage e la costruzione di servizi igienici al primo piano".
Istanza prot. n. 677 del 15/05/1974.
Non sono presenti elaborati grafici allegati alla pratica.
- **Autorizzazione n. 383 del 16/05/1986** per l'esecuzione di "Scala interna e due bagni in locali esistenti - apertura porta verso strada".
Istanza prot. n. 508 del 24/03/1986.
Data inizio lavori dichiarata: 24/11/1986.
- **Autorizzazione n. 489 del 17/11/1987** per l'esecuzione di "variante in corso d'opera all'autorizzazione edilizia n. 383 del 16/05/1986".

Istanza prot. n. 2065 del 24/09/1987.

Data di ultimazione dei lavori: 14/01/1988.

- **Pratica edilizia n. 23/2017 prot. n. 2944 del 11/12/2017 - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)** per manutenzione straordinaria, avente ad oggetto *"Demolizione tramezzo, realizzazione vespaio, rifacimento pavimento e intonaco"*.

Data inizio lavori dichiarata: 12/12/2017.

Non risulta depositata la fine dei lavori.

L'Ufficio tecnico comunale **non** ha indicato o fornito allo scrivente ulteriori pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Agibilità

Presso l'archivio edilizio comunale del Comune di Barone Canavese **non** risulta la presenza dell'agibilità relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Presso il Sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici (SIPEE) **non** risulta la presenza di un certificato energetico in corso di validità relativo all'abitazione oggetto di pignoramento.
- Presso l'Archivio edilizio del Comune di Barone Canavese **non** risulta la presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti posti a servizio delle unità immobiliari.

Indicazioni relative allo stato legittimo dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento

In relazione a quanto desumibile dalla disamina della documentazione tecnico amministrativa conservata presso l'Archivio edilizio del Comune di Barone Canavese, appare immediatamente rilevabile una sostanziale **carenza documentale**, con ogni probabilità derivante dal fatto che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta di antica edificazione.

Segnatamente si evidenzia che:

- il Nulla Osta n. 252 del 1974, ancorché privo di elaborati grafici, si riferisce con ogni probabilità all'attuale subalterno 6 (bene n. 5 nella presente relazione), nonché l'abitazione in relazione alla formazione di un bagno al piano primo.
- dalla disamina degli elaborati grafici a corredo dell'Autorizzazione n. 383 del 16/05/1986 e successiva variante in corso d'opera (Autorizzazione n. 489 del 17/11/1987) si desume la conformazione planimetrica dei subalterni 2, 3 (parte) e 6, rispettivamente beni n. 1, 2 (limitatamente al locale di deposito entrostante la sagoma principale del fabbricato) e 3 nella presente relazione.
- La CILA prot. n. 2944 del 11/12/2017 riporta una rappresentazione grafica del solo piano terra del fabbricato residenziale, corrispondente a parte dei subalterni 2 e 3, rispettivamente bene n. 1 e 2 nella presente relazione.
- Lo scrivente, al contrario, **non** ha reperito alcuna pratica amministrativa che contenga una rappresentazione grafica della restante parte del complesso immobiliare oggetto di pignoramento, formata dagli attuali subalterni 3 (parte esterna alla sagoma dell'edificio residenziale), 4 e 5 (rispettivamente parte del bene n. 2, e beni 3 e 4 nella presente relazione).
- Mancano completamente rappresentazioni di eventuali sezioni, mentre le rappresentazioni dei prospetti risultano estremamente basilari e povere di particolari.

Alla luce di tali presupposti, si rende necessario procedere alla **ricostruzione dello stato legittimo del compendio immobiliare oggetto di pignoramento**. A tal fine lo scrivente ritiene opportuno esprimere alcuni ragionamenti allo scopo di valutare la regolarità edilizia dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

- 1) I beni staggiati fanno parte di un più ampio **complesso edilizio di origine agricola, di antica edificazione, denominato "Cascina Vigliocco"**. Tale ambito territoriale viene individuato nella cartografia di P.R.G.C. come *"Tessuto storicamente consolidato"*.
- 2) Sulla parete del corpo di fabbrica formato dai subalterni 4 e 5 è presente la **scritta "1929 V.co G.mo"**. Tale scritta veniva usualmente riportata sugli edifici recando la **data di completamento o della costruzione, o della ristrutturazione dei fabbricati**, nonché le iniziali di chi aveva commissionato l'opera (lo scrivente suppone possa riferirsi al Sig. ██████████ indicato proprietario dei fabbricati limitrofi nell'elaborato planimetrico catastale risalente al 1994). Se ne può trarre che la costruzione, o comunque un intervento importante sull'edificio preesistente, risulti antecedente al 31/10/1942, periodo nel quale **non** risultava obbligatoria la presentazione di una pratica edilizia per la costruzione di fabbricati **esterni alla perimetrazione del centro abitato**, come nel caso di specie.
- 3) Disaminando l'estratto di **mappa catastale originale d'impianto (periodo di riferimento ricompreso tra il 1886 ed il 1956)** si evince che:
- a. il corpo di fabbrica ex rurale costituito dagli attuali subalterni 4 e 5 (rispettivamente beni n. 3 e 4 nella presente relazione) risultava rappresentato in mappa con un'estensione in pianta coerente con l'attuale situazione (fatta eccezione per la tettoia presente sul lato verso l'area cortilizia, la quale, tuttavia, essendo costituita appunto da una tettoia poteva **non** essere rappresentata nell'estratto di mappa originale d'impianto);
 - b. una porzione del corpo di fabbrica ad uso abitativo corrispondente agli odierni subalterni 2 (parte) e 3 (parte) risultava rappresentato in mappa. Più precisamente, sovrapponendo l'attuale sviluppo del fabbricato alla mappa catastale originale d'impianto, la porzione di edificio che dal muro di spina centrale si sviluppa verso l'area cortilizia risultava graficamente rappresentato.
- 4) Le **planimetrie catastali di primo impianto risalgono al 10/02/1994** e, sebbene non possano essere prese in considerazione per stabilire la conformazione dei beni in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Ponte (01/09/1967) forniscono comunque **elementi utili a comprendere la possibile recente evoluzione del complesso immobiliare**, quantomeno quella successiva appunto al 10/02/1994.
- 5) La tipologia edilizia, con particolare riferimento al sistema strutturale nonché all'impiego di materiali tradizionali, risulta coerente con l'edilizia agricola della prima metà del Novecento. La presenza nella tessitura muraria di mattoni albasì e ferrioli suggerisce a sua volta che l'edificazione dei fabbricati sia avvenuta non oltre la prima metà del Novecento.

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che:

- lo stato legittimo del **corpo di fabbrica a destinazione residenziale** possa essere ricondotto agli elaborati grafici contenuti nell'**Autorizzazione n. 383 del 16/05/1986 e successiva variante** per quanto riguarda il piano primo, mentre per il piano terra può essere ricondotto a quanto indicato nella documentazione grafica a corredo della **CILA prot. n. 2944 del 11/12/2017**;
- lo stato legittimo del **corpo di fabbrica di origine ex rurale**, in considerazione delle caratteristiche costruttive, del fatto che la sagoma dell'edificio risulta rappresentata nella mappa catastale originale d'impianto, nonché del fatto che **sul fabbricato è presente la data della sua presumibile edificazione o ristrutturazione importante**, documentandone l'edificazione in data antecedente al 31/10/1942, appare coerente con la situazione esistente. Tale assunto appare peraltro rafforzato dalla tipologia edilizia di tipo tradizionale che caratterizza il fabbricato, nonché dalla tipologia di materiali impiegati (presenza di mattoni albasì e ferrioli). Sotto il profilo grafico, tuttavia, lo scrivente evidenzia che le più vecchie rappresentazioni grafiche disponibili, trascurando la mappa catastale originale d'impianto, corrispondono alle planimetrie di primo impianto risalenti al 10/02/1994;
- per quanto riguarda la tettoia ed il locale di deposito costituenti parte del subalterno 3 (bene n. 2 nella presente relazione), posizionati lungo il muro di confine con la finitima proprietà, lo scrivente rileva che le caratteristiche costruttive risultano del tutto simili a quelle dei subalterni 4 e 5 (beni n. 3 e 4 nella presente relazione), portando dunque a supporre che la costruzione possa essere avvenuta in una data prossima alla realizzazione dei predetti beni, fatta eccezione per il solaio di copertura del locale di deposito esterno alla sagoma del fabbricato residenziale, la quale appare riconducibile ad un periodo successivo alla costruzione delle sottostanti murature. Anche in questo caso lo scrivente evidenzia che l'unico documento che può

documentare uno stato cronologicamente definito dei manufatti può ricondursi solamente alle planimetrie di primo impianto risalenti al 10/02/1994.

In base alle considerazioni espone in precedenza, lo scrivente ha proceduto con un'analisi comparativa tra lo stato di fatto riscontrato in sede dei sopralluoghi in sito e la summa del corpus documentale richiamato in precedenza, il quale, per quanto deficitario, può consentire di dedurre il possibile stato legittimo del complesso immobiliare oggetto di pignoramento.

Irregolarità edilizie

• Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1.

Riferimento pratiche:

- Autorizzazione n. 383 del 16/05/1986;
- Autorizzazione n. 489 del 17/11/1987;
- CILA prot. n. 2944 del 11/12/2017.

Irregolarità:

- **al piano terra (primo fuori terra): modifiche interne (anche di valenza strutturale) e di facciata.** Nello specifico: il vano porta che collegava il disimpegno d'ingresso con la cucina risulta essere stato tamponato e risulta essere stato creato un nuovo passaggio nel muro maestro; è stata ampliata la luce del passaggio che collega la cucina al soggiorno (amministrativamente individuata come camera); la scala di collegamento interna di antica edificazione è stata in parte demolita, con contestuale avvenuto tamponamento del foro porta che collegava la scala alla cucina; è presente un'apertura ricavata all'interno della muratura che consentirebbe l'accesso al sottoscala, tuttavia il foro porta risulta essere stato provvisoriamente tamponato con una lastra in cartongesso; le aperture dei locali cucina e soggiorno stono state variate sia nel numero, sia nelle dimensioni con passaggio da finestra a portafinestra di un'apertura, apertura di nuova finestra e allargamento di portafinestra preesistente.
- **al piano primo (secondo fuori terra): modifiche interne (anche di valenza strutturale) e di facciata, ampliamento volumetrico (recupero ex travata a favore della residenza).** Nello specifico: il divisorio interno posto tra bagno ed antibagno risulta essere stato traslato a vantaggio di una maggiore estensione superficiale dell'antibagno; differente sviluppo superficiale dell'altro bagno il quale ha una forma regolare (estensione del solaio verso scala interna e differente conformazione delle tramezze interne); realizzazione di parte di corridoio di distribuzione in luogo del pianerottolo della scala interna; differente conformazione di una camera la quale ha assunto una forma regolare mediante la realizzazione di una tramezza interna (la porzione di camera tamponata è "confluita" in una nuova camera ricavata all'interno dell'ex fienile); differente conformazione delle aperture con sostituzione di una finestra con portafinestra in una camera, e sostituzione di portafinestra con finestra in altra camera, realizzazione di solaio a chiusura del vano scala creando il pavimento di parte di una nuova camera ricavata nell'ex fienile; estensione del balcone fronte cortile. Si evidenzia inoltre che in luogo del fienile a nudo tetto (travata) sono stati ricavati: una camera da letto, parte di una camera da letto, parte di un corridoio di distribuzione, un ripostiglio.

• Bene N° 2 - Locali di deposito e tettoia aperta ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.

Riferimento pratiche:

- Autorizzazione n. 383 del 16/05/1986;
- Autorizzazione n. 489 del 17/11/1987;
- CILA prot. n. 2944 del 11/12/2017.

Nota: nelle summenzionate pratiche viene data rappresentazione del **solo** locale di deposito (ex stalla) **entrostante** la sagoma del fabbricato principale. Per quanto riguarda la restante porzione del bene (locale di deposito esterno alla sagoma del fabbricato principale e tettoia aperta), lo scrivente ha esclusivamente a disposizione la planimetria catastale di primo impianto, la quale tuttavia risale al 11/03/1994.

Irregolarità:

- per il locale di deposito (ex stalla) entrostante la sagoma dell'edificio principale: **modifica di facciata**. Si segnala l'avvenuta apertura di una finestra di modeste dimensioni con affaccio verso l'area cortilizia;
 - per il locale di deposito esterno alla sagoma dell'edificio principale: le strutture verticali appaiono coerenti con il contesto di più antica edificazione (tipologia edilizia tradizionale e presenza di mattoni albasì e ferrioli), mentre la copertura appare come una **soletta piana in calcestruzzo armato**. La copertura ha assunto inoltre il ruolo di terrazzino accessibile sia dal balcone al piano primo del bene n. 1, sia dalle camere ricavate all'interno dell'ex fienile al piano primo del bene n. 1.
 - per la tettoia aperta: la tipologia edilizia di tipo tradizionale nonché la presenza di mattoni albasì e ferrioli suggeriscono che la struttura sia di antica edificazione.
- **Bene N° 3 - Garage e soprastante tettoia a nudo tetto ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1 e Bene N° 4 - Tettoia a nudo tetto ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.**

Riferimento pratiche:

- Nessuna pratica presente presso l'archivio edilizio comunale.

Irregolarità:

lo scrivente ha a disposizione esclusivamente la planimetria catastale di primo impianto, la quale tuttavia risale al 11/03/1994. Come indicato in precedenza, appare verosimile che il fabbricato sia stato edificato in data antecedente al 31/10/1942. L'unico **elemento che appare incoerente con il contesto è costituito da un pilastro realizzato con elementi in calcestruzzo vibrocompresso** che l'attuale proprietà ha dichiarato essere stato realizzato al fine di irrobustire la struttura della copertura che iniziava ad assumere una flessione rilevante.

- **Bene N° 5 - Box auto ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.**

Riferimento pratiche:

- Nulla osta n. 252 del 1974;
- Autorizzazione n. 383 del 16/05/1986;
- Autorizzazione n. 489 del 17/11/1987;
- CILA prot. n. 2944 del 11/12/2017.

Irregolarità:

- **Modifiche interne**. La finestra che poneva in relazione l'autorimessa con il soggiorno al piano terra è stata tamponata con blocchi in gasbeton.

Indicazioni relative all'eventuale possibilità di regolarizzare le difformità che caratterizzano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento

Nel caso in esame, al fine di poter regolarizzare le irregolarità evidenziate nel corso della presente relazione risulta possibile presentare una **sanatoria prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (accertamento di conformità)**, **fermo restando che dovrà essere verificata la sussistenza della doppia conformità delle opere**. Nello specifico **non è in grado di riferire se gli interventi eseguiti senza idoneo titolo e che hanno interessato le parti strutturali dei beni possano o meno soddisfare gli attuali parametri di verifica**, pertanto, l'istanza di permesso di costruire in sanatoria dovrà considerare l'analisi e la verifica degli aspetti strutturali. Inoltre, occorrerà verificare, con specifico riferimento all'incremento volumetrico realizzato mediante recupero della travata, l'adeguatezza degli elementi di tamponamento sotto il profilo delle attuali norme in materia di risparmio energetico.

Al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi del predetto art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., risulta necessario che:

- la richiesta di sanatoria venga **presentata prima che siano scaduti gli eventuali termini per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione (ove emessa) e fino alla irrogazione di sanzioni amministrative**;
- gli **interventi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza (doppia conformità)**;

- sia **integralmente corrisposta** la somma per **oblazione, corrispondente al doppio del contributo di costruzione**.

Il costo per la predisposizione della predetta pratica edilizia in sanatoria è stimabile nell'importo complessivo di 10.000,00 € (euro diecimila/00) oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione e deposito di pratica, al quale occorrerà sommare la sanzione amministrativa che lo scrivente ha calcolato preliminarmente pari ad un importo non inferiore a 6.300,00 € (euro seimilatrecento/00), tenendo però in considerazione che tali costi sono assolutamente presunti e che saranno strettamente correlati alla definizione della pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barone Canavese in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative.

Relativamente alle opere di carattere strutturale, risulta necessario provvedere alla presentazione di una denuncia postuma da presentarsi congiuntamente alla sanatoria, previa esecuzione di eventuali sondaggi demolitivi, il cui costo viene stimato dallo scrivente in un importo pari a 3.500,00 € (euro tremilacinquecento/00) oltre oneri di Legge. Lo scrivente evidenzia che solamente al seguito delle indagini conoscitive effettuate sulle strutture sarà possibile verificarne o meno l'adeguatezza e che pertanto non risulta possibile escludere a priori la necessità di realizzare eventuali interventi che migliorino le caratteristiche strutturali dei fabbricati.

Occorrerà infine presentare una pratica di aggiornamento catastale (DocFa) relativa al bene n. 1, il cui costo viene stimato dallo scrivente in 800,00 € (euro ottocento/00) oltre oneri di Legge ed in € 140,00 (euro centoquaranta/00) quali diritti erariali.

Riassumendo, i costi stimati preliminarmente dallo scrivente per regolarizzare le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- 10.000,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01;
- 6.300,00 € fatte salve differenti determinazioni quale oblazione;
- 3.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della denuncia postuma relativa alle opere strutturali eseguite senza titolo;
- 800,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 140,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A BARONE CANAVESE (TO) - VIA CETTA 2

Non risulta la presenza di un regolamento di condominio relativo al compendio immobiliare oggetto di pignoramento, non rivestendone comunque i fabbricati le caratteristiche previste dal Codice Civile.

Sulla scorta degli accertamenti effettuati **non** risultano pertanto vincoli od oneri condominiali che interessino i beni oggetto di pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stima dei beni.

Il valore commerciale dei beni viene stimato dallo scrivente secondo il metodo del confronto di mercato (MCA), procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra gli immobili oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Sulla scorta delle ricerche espletate dallo scrivente, il mercato immobiliare del Comune di Barone Canavese appare poco dinamico in termini di numero di compravendite, le quali peraltro interessano prevalentemente il concentrico edificato del territorio comunale. Lo scrivente ha potuto reperire, sulla scorta delle ricerche espletate, due comparabili dei quali ha potuto reperire copia degli atti di compravendita, copia degli attestati di prestazione energetica, copia delle planimetrie catastali e delle visure. Di questi, lo scrivente ha ritenuto di non poter considerare un comparabile in quanto il valore di vendita dichiarato appariva oltremodo sottostimato, soprattutto in relazione a quanto desumibile dalla consultazione delle quotazioni di zona deducibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Lo scrivente ha provveduto a valutare le caratteristiche quantitative riferite alle superfici (principali e secondarie) ed alle dotazioni impiantistiche, nonché qualitative valutando in una scala ordinale il grado di manutenzione degli esterni e degli interni (per quanto desumibile dalla lettura degli atti e dagli interventi manutentivi dichiarati sugli immobili), escludendo le caratteristiche che non contribuiscono alla determinazione del prezzo dei beni staggit.

Lo scrivente, analizzato l'andamento del mercato immobiliare di zona avvalendosi della disamina dei valori rilevabili dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2024 ed al secondo semestre del 2025 (ultimo dato disponibile), ha provveduto a calcolare il saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato relativo ad abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, riferito alla zona B1 - Centrale / Intero territorio comunale - del Comune di Barone Canavese, ottenendo i seguenti risultati.

Per le abitazioni di tipo economico (cat. A/3)

$$\text{Valore unitario medio 1° semestre 2024} = \frac{(\text{Valore minimo} + \text{Valore Massimo})}{2}$$

$$\frac{\left(370,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} + 550,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}\right)}{2} = 460,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

$$\text{Valore unitario medio 1° semestre 2025} = \frac{(\text{Valore minimo} + \text{Valore Massimo})}{2}$$

$$\frac{\left(370,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} + 550,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}\right)}{2} = 460,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

$$\text{Saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato} = \frac{460,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} - 460,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}}{460,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}} = \pm 0,00$$

Il saggio di variazione annuale dei prezzi degli immobili relativo ad abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale risulta pari a $\pm 0,00\%$, descrivendo pertanto un mercato stazionario.

1.TABELLA DATI		
Prezzo caratteristiche	Compravendite Unità A	Subject Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	65.000,00 €	Incognita
Data DAT (mesi)	8	0
Superficie principale SUP (mq)	114,00	255,31
Balconi BAL (mq)	5,92	22,59
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	22,96
Autorimessa BOX (mq)	29,68	73,84
Centrale termica CT (mq)	0	4,02
Depositi DEP (mq)	0	46,02
Tettoie aperte TTA (mq)	0	29,50
Tettoie e nudo tetto TNT (mq)	33,14	119,40

Servizi SER (n)	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2	1
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	1	1

2. INDICI MERCANTILI	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	0,0163
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,250
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	1,08
p(CT)/p(SUP)	0,50
p(DEP)/p(SUP)	0,50
p(TTA)/p(SUP)	0,20
p(TNT)/p(SUP)	0,25
Costo intervento manut est. (€)	15.000,00
Costo intervento manut int. (€)	15.000,00

2.1 CALCOLO COSTO DEPREZZATO	
Servizi	
Costo (€)	7.000,00
Vetustà (t)	25
Vita attesta (n)	25
Costo dep. (€)	0,00
Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	7.000,00
Vetustà (t)	25
Vita attesta (n)	25
Costo dep. (€)	0,00
Impianto elettrico	
Costo (€)	7.000,00
Vetustà (t)	25
Vita attesta (n)	25
Costo dep. (€)	0,00

3.CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	mq.
SUP commerciale comparabile A	147,53
SUP commerciale subject	354,19

4.CALCOLO PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE	€/mq
Prezzo medio comparabile A	440,58
Stima del rapporto di posizione s	0,90
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	396,52

5. ANALISI PREZZI MARGINALI	
Prezzo marginale	p(...) A
p(DAT) (€/mese)	0,00
p(SUP) (€/mq)	396,52

p(BAL) (€/mq)	99,13
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	99,13
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	198,26
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	428,24
p(CT) (€/mq)	198,26
p(DEP) (€/mq)	198,26
p(TTA) (€/mq)	79,30
p(TNT) (€/mq)	99,13
p(SER) (€)	0,00
p(RIA) (€)	0,00
p(RIC) (€)	0,00
p(ELE) (€)	0,00
p(STMe) (€)	20.000,00
p(STMi) (€)	20.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica		Unità A
PRZ	(€)	65.000,00
DAT	(€)	0,00
SUP	(€)	56.031,92
BAL	(€)	1.652,49
TER	(€)	0,00
CAN	(€)	4.552,02
BOX	(€)	18.911,04
CT	(€)	797,00
DEP	(€)	9.159,56
TTA	(€)	2.339,45
TNT	(€)	8.550,90
SER	(€)	0,00
RIA	(€)	0,00
RIC	(€)	0,00
ELE	(€)	0,00
STMe	(€)	-20.000,00
STMi	(€)	0,00
PREZZI CORRETTI		146.994,38
VALORE ARROTONDATO		€ 147.000,00

Valore di stima dei Beni: € 147.000,00 (centoquarantasettemila/00 euro).

Al fine di integrare la stima di cui in precedenza, essendo stata condotta su un unico comparabile, lo scrivente ha integrato i calcoli riportati nelle tabulazioni precedenti effettuando ricerche di mercato presso agenzie locali, nonché valutando la congruità del valore di mercato unitario calcolato (pari a 396,52 €/mq) con le quotazioni fornite dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti secondo semestre del 2025 (valori ricompresi tra un minimo di 370,00 €/mq ed un massimo pari a 550,00 €/mq).

Alla luce di tali ulteriori verifiche, lo scrivente ritiene che la stima sia supportata dal reale andamento del mercato immobiliare di zona e che tenga in considerazione le caratteristiche degli immobili.

Il prezzo base per la vendita viene ricavato applicando le seguenti detrazioni:

- 10 % in relazione all'assenza di garanzia di vizi occulti, come richiesto dal quesito (- 14.700,00 €);
- 10.000,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01;

- 6.300,00 € fatte salve differenti determinazioni quale oblazione;
- 3.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della denuncia postuma relativa alle opere strutturali eseguite senza titolo;
- 800,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 140,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa.

In conclusione, prezzo base per la vendita è pari ad € 147.000,00 – 14.700,00 € – € 10.000,00 – € 6.300,00 – € 3.500,00 – € 800,00 – 140,00 € = **€ 111.560,00 → approssimabili a 112.000,00 €.**

Prezzo base per la vendita: € 112.000,00 (centododicimila/00 euro).

Formazione dei lotti.

In considerazione della natura dei beni pignorati lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di un **lotto unico** così costituito:

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo economico ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1.
Trattasi di **abitazione di tipo economico (cat. A/3)** composta da:
 - al piano terra (primo fuori terra): un soggiorno, una cucina abitabile, una cantina, una centrale termica, una scala murata ed un disimpegno d'ingresso;
 - al piano primo (secondo fuori terra): quattro camere, due bagni, una cucina, un corridoio ed un balcone.
 L'accesso all'unità immobiliare avviene da un'area privata antistante il fabbricato nonché dall'area cortilizia, entrambe facenti parte di un bene comune non censibile comune a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.
Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 2** - Locali di deposito e tettoia aperta ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.
Trattasi di **locali di deposito e tettoia aperta (cat. C/2)** al piano terra.
L'accesso avviene dall'area cortilizia facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.
Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 3.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 3** - Garage e tettoia a nudo tetto ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1.
Trattasi di **garage e tettoia al piano terra, nonché tettoia a nudo tetto al piano primo (cat. C/6)**.
L'accesso avviene dall'area cortilizia facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.
Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 4.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 4** - Tettoia a nudo tetto ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.
Trattasi di **tettoia a nudo tetto (cat. C/7)** al piano terra.
L'accesso avviene dall'androne carraio coperto facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.
Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 5.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 5** - Box auto ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.

Trattasi di **box auto (cat. C/6)** composto da un singolo locale al piano terra.

L'accesso avviene dall'area scoperta esterna facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Completa il lotto il **bene comune non censibile** individuato al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 1, definito come *"cortile, area verde e androne carraio coperto"*.

Il tutto sito nel Comune di Barone Canavese, in via Cetta civico 2.

Valore di stima del Lotto Unico: € 147.000,00 (centoquarantasettemila/00 euro).

Prezzo base per la vendita del Lotto Unico: € 112.000,00 (centododicimila/00 euro).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Con riferimento a quanto emerso nel corso dello svolgimento del mandato, lo scrivente ritiene opportuno riepilogare le osservazioni già indicate nel corso della presente relazione:

Bene comune non censibile (BCNC):

- a. Si segnala la presenza del bene comune non censibile censito al N.C.E.U. del Comune di Barone Canavese (foglio 11, particella 113, subalterno 1), descritto come *"cortile, area verde e androne carraio coperto"*.
- b. Dalla disamina del contratto di mutuo fondiario del 27/10/2008 (rep. 44.309, racc. 17.522, Notaio dott. Ugo Presbitero) risulta che l'ipoteca è stata estesa anche a tale bene; pertanto, lo stesso deve ritenersi ricompreso nel pignoramento.
- c. A titolo prudenziale, lo scrivente CTU riterrebbe opportuno, a tutela dell'eventuale aggiudicatario, procedere: o con una nota integrativa alla trascrizione del pignoramento, includendo espressamente il bene comune non censibile; oppure, in alternativa, integrare la Sezione D (*"Ulteriori informazioni"*) precisando che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, accessori, parti comuni e frutti relativi ai beni pignorati.

Titolarità del diritto reale in capo all'esecutata:

- a. Lo scrivente rileva che, nelle note di trascrizione relative agli atti di provenienza dei beni staggiti in capo all'esecutata, risulta indicata la titolarità della quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà in capo alla medesima.
- b. Considerando che con i medesimi atti veniva contestualmente costituito in diritto di abitazione in favore dell'allora coniuge, si evidenzia una **possibile incongruenza in ordine alla qualificazione del diritto reale effettivamente spettante all'esecutata**, il quale, salvo ulteriori e diverse determinazioni, parrebbe essere più correttamente configurabile quale nuda proprietà.
- c. Lo scrivente osserva che nel **contratto di mutuo fondiario** a rogito dott. Ugo Presbitero Notaio in Cuorgnè del 27/10/2008 rep. 44.309, racc. 17.522 veniva riportato all'**art. 11 denominato "Diritto di abitazione"** quanto in appresso: *"al solo scopo di garantire la piena libertà dell'immobile ipotecato [...] nel caso di vendita o di assegnazione giudiziale il signor ***Omissis*** [...] rinuncia, ora per allora e sotto la condizione sospensiva di cui sopra, al diritto di abitazione che gli compete sull'immobile su riportato. Lo stesso signor ***Omissis*** si obbliga ad eseguire quanto a suo tempo risultasse necessario perché la detta rinuncia possa conseguire il suo*

pieno effetto. Per ogni effetto di legge, le parti autorizzano la trascrizione di questo patto, con esonero del competente Conservatore da ogni responsabilità a riguardo”.

- d. Lo scrivente evidenzia che il patto di cui all'art. 11 del contratto di mutuo fondiario **non** risulta essere stato trascritto.
- e. **Essendosi verificata la condizione di cui sopra, per procedere con il pignoramento lo scrivente riterrebbe prudentiale provvedere alla trascrizione della rinuncia al diritto di abitazione in capo al Sig. ***Omissis*** al fine di garantire la continuità delle trascrizioni.**
- f. Con convenzione di negoziazione assistita dagli Avvocati Sibilla Maria Sole e Quaranta Giuseppe, conclusa in data 08/01/2024, trascritta nei registri di matrimonio dell'Ufficio di stato civile del Comune di Barone Canavese al n. 1, parte II, serie C, anno 2024, veniva concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi Sig. ***Omissis*** e Sig.ra ***Omissis***. Il Sig. ***Omissis*** risulta attualmente **trasferito in altro comune.**

Lo scrivente CTU non ritiene di dover esprimere riserve o di dover segnalare ulteriori particolarità rispetto a quanto indicato nel corso del trattamento del proprio mandato.

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.

Rivalba, li 18/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Serione Niccolò

ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 Documentazione fotografica;
- All. 2 Estratto di mappa catastale al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, mappale 113;
- All. 3 Estratto di mappa catastale di primo impianto al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, mappale 113;
- All. 4 Visure catastali storiche al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113 subalterni 2, 3, 4, 5, 6 e 1, nonché relative ai precedenti dati censuari al foglio 11, particella 22, subalterni 1, 2, 3 e 4;
- All. 5 Visure catastali storiche al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, mappale 113, nonché relative ai precedenti dati censuari al foglio 11, mappali 22, 88, 89, 105 et 106;
- All. 6 Planimetrie catastali delle unità immobiliari al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113 subalterni 2, 3, 4, 5 e 6;
- All. 7 Planimetrie catastali di primo impianto al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 22 subalterno 1 graffata sub.3 e particella 105, al foglio 11 particella 22 sub. 2 graffata particella 106, al foglio 11 particella 22 subalterno 4;

- All. 8 Elaborato planimetrico catastale al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, nonché della precedente particella 22;
- All. 9 Elenco subalterni assegnati al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, nonché della precedente particella 22;
- All. 10 Informativa dell'Agenzia delle Entrate relativa all'assenza di contratti di locazione e/o titoli opponibili ad eventuali aggiudicatari;
- All. 11 Certificati anagrafici dell'esecutata;
- All. 12 Atto di compravendita a rogito dott. Ugo Presbitero Notaio in Cuornè del 23/11/2026 rep. 40.817, racc. 14.777;
- All. 13 Atto di compravendita a rogito dott. Ugo Presbitero Notaio in Cuornè del 23/11/2026 rep. 40.816, racc. 14.776;
- All. 14 Documento comprovante l'assenza di Attestato di Prestazione Energetica relativa ai beni pignorati;
- All. 15 Documentazione tecnico-amministrativa reperita presso l'Archivio edilizio comunale;
- All. 16 Estratti da P.R.G.C.;
- All. 17 Ispezioni ipotecarie;
- All. 18 Atto di costituzione di servitù a rogito dott. Simone Campolattaro Notaio in Caluso del 28/12/2022 rep. 1.480, racc. 1.057.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo economico ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1.
Trattasi di **abitazione di tipo economico (cat. A/3)** composta da:
 - al piano terra (primo fuori terra): un soggiorno, una cucina abitabile, una cantina, una centrale termica, una scala murata ed un disimpegno d'ingresso;
 - al piano primo (secondo fuori terra): quattro camere, due bagni, una cucina, un corridoio ed un balcone.L'accesso all'unità immobiliare avviene da un'area privata antistante il fabbricato nonché dall'area cortilizia, entrambe facenti parte di un bene comune non censibile comune a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.
Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 2** - Locali di deposito e tettoia aperta ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.
Trattasi di **locali di deposito e tettoia aperta (cat. C/2)** al piano terra.
L'accesso avviene dall'area cortilizia facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.
Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 3.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 3** - Garage e soprastante tettoia a nudo tetto ubicati a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1.
Trattasi di **garage e tettoia al piano terra, nonché tettoia a nudo tetto al piano primo (cat. C/6)**.
L'accesso avviene dall'area cortilizia facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.
Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 4.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 4** - Tettoia a nudo tetto ubicata a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.
Trattasi di **tettoia a nudo tetto (cat. C/7)** al piano terra.
L'accesso avviene dall'androne carraio coperto facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.
Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 5.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 5** - Box auto ubicato a Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T.
Trattasi di **box auto (cat. C/6)** composto da un singolo locale al piano terra.
L'accesso avviene dall'area scoperta esterna facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.
Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Completa il lotto il **bene comune non censibile** individuato al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 1, definito come "cortile, area verde e androne carraio coperto".





Il tutto sito nel Comune di Barone Canavese, in via Cetta civico 2.

Valore di stima del Lotto Unico: € 147.000,00 (centoquarantasettemila/00 euro).

Prezzo base per la vendita del Lotto Unico: € 112.000,00 (centododicimila/00 euro).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico			
Ubicazione:	Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piani T-1		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione di tipo economico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 113, Sub. 2, Categoria A/3.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione di tipo economico (cat. A/3) composta da: - <u>al piano terra (primo fuori terra)</u>: un soggiorno, una cucina abitabile, una cantina, una centrale termica, una scala murata ed un disimpegno d'ingresso; - <u>al piano primo (secondo fuori terra)</u>: quattro camere, due bagni, una cucina, un corridoio ed un balcone. L'accesso all'unità immobiliare avviene da un'area privata antistante il fabbricato nonché dall'area cortilizia, entrambe facenti parte di un bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione. Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Barone Canavese, particella 113, subalterno 2.		
Vendita soggetta a IVA:	No		

Bene N° 2 - Locali di deposito e tettoia aperta			
Ubicazione:	Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locali di deposito e tettoia aperta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 113, Sub. 3, Categoria C/2		
Descrizione:	Trattasi di locali di deposito e tettoia aperta (cat. C/2) al piano terra. L'accesso avviene dall'area cortilizia facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.		
Vendita soggetta a IVA:	No		

Bene N° 3 - Garage e tettoia a nudo tetto			
Ubicazione:	Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage e tettoia a nudo tetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 113, Sub. 4, Categoria C/6		
Descrizione:	Trattasi di garage e tettoia al piano terra, nonché tettoia a nudo tetto al piano primo (cat. C/6) . L'accesso avviene dall'area cortilizia facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.		
Vendita soggetta a IVA:	No		

Bene N° 4 - Tettoia a nudo tetto			
Ubicazione:	Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 113, Sub. 6, Categoria C/7		
Descrizione:	Trattasi di tettoia a nudo tetto (cat. C/7) al piano terra. L'accesso avviene dall'androne carraio coperto facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.		
Vendita soggetta a IVA:	No		

Bene N° 5 - Box auto			
Ubicazione:	Barone Canavese (TO) - via Cetta 2, piano T		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 113, Sub. 4, Categoria C/6		
Descrizione:	Trattasi di box auto (cat. C/6) composto da un singolo locale al piano terra. L'accesso avviene dall'area scoperta esterna facente parte del bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.		
Vendita soggetta a IVA:	No		