

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. SALUSTRI AUGUSTO

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 05/12/2025 ore 10.00

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 232/2024+130/2025

PROMOSSA DA

████████████████████
rappresentata da Avv. Andrea GUASCHINO Via Palmieri 13 - 10143 TORINO
(Creditrice Procedente)

████████████████████
rappresentata da Avv. Giovanni Simone Via Gabrio Serbelloni n. 4 20122 - Milano MI
(Intervenuta ex Art.499 c.p.c.)

CONTRO

(Proprietà 1/2)

(Debitore Esecutato)

(Proprietà 1/6)

(Debitore Esecutato)

(Proprietà 1/6)

(Debitore Esecutato)

(Proprietà 1/6)

(Debitore Esecutato)

Unità immobiliari site nel Comune di BARBANIA (TO)

LOTTO1 -BENE 1-IMMOBILE Via TOMMASO FERRERI n.2 p. T-1

LOTTO2 -BENE 2-IMMOBILE Piazza UMBERTO 1 n.8 p. T-1

LOTTO3 -BENE 3-IMMOBILE Via TOMMASO FERRERI n.4 p. T

QUADRO RIASSUNTIVO RELAZIONE PERITALE

<u>TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> TRASCritto PRESSO Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 Nota di Trascrizione del 11/07/2025 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 31222, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 4088/2025 del 01/07/2025 (Cfr. ALLEGATO 4)	
Quota colpita:	Pignorata la quota di 1/1 la quota di piena proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di BARBANIA 10070 (TO)
Identificativi a Catasto Fabbricati:	<u>LOTTO 1</u> <u>BENE 1 IMMOBILE VIA TOMMASO FERRERI n. 2</u> piano T-1 - Foglio 17 numero 200 Categoria A/2 Classe 1, VANI 5,5 vani Rendita Euro 369,27 <u>LOTTO 2</u> <u>BENE 2 IMMOBILE PIAZZA UMBERTO I n. 8 Piano S1-T-1-2</u> al Foglio 17 numero 191 SUB 4 Categoria A/4 Classe 2, VANI 8,5 Rendita Euro 210,71 <u>LOTTO 3</u> <u>BENE 3 IMMOBILE - PIAZZA UMBERTO I n. 8 effettivamente invece in VIA TOMMASO FERRERI n. 4</u> Piano T-1 Foglio 17 numero 191 SUB 5 Categoria C/2 Classe U, Rendita Euro 197,70
VALORE MERCATO:	<u>LOTTO UNO</u> <u>BENE 1. IMMOBILE VIA TOMMASO FERRERI n. 2</u> piano T-1 <u>Euro € 81.650,00</u> <u>QUOTA PIGNORATA 1/1</u> <u>LOTTO DUE</u> <u>BENE 2 IMMOBILE PIAZZA UMBERTO I n. 8 Piano S1-T-1-2</u> <u>Euro € 131.100,00</u> <u>QUOTA PIGNORATA 1/1</u>

	<u>LOTTO TRE</u> BENE 3. IMMOBILE - PIAZZA UMBERTO I n. 8 effettivamente invece in VIA TOMMASO FERRERI n. 4 <u>Euro € 127.680,00</u> <u>QUOTA PIGNORATA 1/1</u>
--	---

PREZZO BASE D'ASTA	<u>LOTTO UNO - Euro</u> Prezzo base d'asta: <u>Euro € 77.000,00</u> <u>QUOTA PIGNORATA 1/1</u> <u>LOTTO DUE - Euro</u> Prezzo base d'asta: <u>Euro € 124.000,00</u> <u>QUOTA PIGNORATA 1/1</u> <u>LOTTO TRE - Euro</u> Prezzo base d'asta: <u>Euro € 108.700,00</u> <u>QUOTA PIGNORATA 1/1</u>
--------------------	--

<u>SINTESI ACCERTAMENTI</u>	
---	--

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde: 1/1 di proprietà aggiornato alla riunione delle RGE 232/24 e 130/25</i>
Comproprietari non eseguiti:	<i>Nessuno con la riunione delle RGE 232/24 e 130/25</i> N.B.: Con atto a rogito notaio Gianluca Agosto in Castellamonte in data 16/07/2024 (Rep. n. 9527/7880, trascritto ai nn. 31152/23589 in data 17/07/2024), i signori Michelina Ivana Ozella, Dario Pasta e Piero Giorgio Pasta, chiamati alla successione <i>ab intestato</i> del signor Franco Pasta (deceduto in data 25/05/2024), hanno accettato l'eredità morendo dismessa dal

	<i>de cuius con beneficio di inventario.</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Risulta esserci Certificato Ipotecario Speciale n.ro TO 436937 anno 2024 rilasciato da Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 del 31/10/2024 e che sono stati allegati atti di provenienza in originale e copia di trascrizione pignoramento Rep.4088/2025.</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	<i>Sussiste continuità, ma non risulta regolare denuncia di successione agli atti per gli eredi del [REDACTED] che hanno invece accettato eredità con Atto Notaio G. Agosto in data 16/07/2024 Rep. n. 9527/7880, trascritto ai nn. 31152/23589 in data 17/07/2024</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	<i>Non sussistono vincoli di trasferibilità.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
Stato di occupazione:	<i>BENE 1. Occupato dall'esecutato Sig. [REDACTED] ed ivi residente con cose e mobili BENE 2. Libero da persone ma occupato da cose e mobili BENE 3. Occupato dall'esecutato Sig. [REDACTED] ed ivi residente</i>

NOTE DEL CTU

- 1.BENE 1 Presenta lievi difformità edilizie regolarizzabili con pratica comunale di Cila in Sanatoria previa sanzione amministrativa e relative Variazioni Catastali per diversa distribuzione interna.
- 2.BENE 2 Per il BENE 2 occorre presentare Nuove Variazioni Catastali per diversa distribuzione interna degli immobili.
- 3.BENE 3 Il BENE 3 presenta una considerevole difformità edilizia, anche di tipo strutturale, perché viene rilevato un soppalco all'interno dell'alloggio al piano primo che non è presente sugli elaborati tecnici reperiti nel 2° Accesso agli Atti Comunali, regolarizzabile con una Sanatoria Edilizia attraverso il pagamento di oneri da stabilire da parte del tecnico del Comune. Inoltre è altresì importante presentare preventivamente Nuove Variazioni Catastali AGGIORNATE, con l'indicazione del piano primo NON REGOLARMENTE ACCATASTATO e attribuire le giuste rendite a tutti gli immobili che ad oggi costituiscono il bene3.
- 4.BENE 3 IMMOBILE - PIAZZA UMBERTO I n. 8 effettivamente invece in VIA TOMMASO FERRERI n. 4

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

La [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Guaschino (C.F. GSCNDR81D14L219U) con Atto di precetto ingiuntivo notificato 19/07/2024 intima il pagamento della somma 93.316,58 Euro con depositate formalità avanti all'Ufficio provinciale Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, Nota di Trascrizione del 31/10/2024 - Registro Particolare 33414 Registro Generale 44451, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 6349/2024 del 22/10/2024 e successivamente Nota di Trascrizione del 11/07/2025 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 31222, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 4088/2025 del 01/07/2025 (CFR. ALLEGATO 4), inoltre a seguito

- Come da unione RGE 232/2024 alla RGE 110/2025 in data 30/07/2025
- Come da Atto di Intervento ex Art. 499 c.p.c. di creditore chirografario del 19/09/2025 nella procedura rubricata al R.G.E 232/2024 + 130/2025 della [REDACTED], sede legale in Roma (RM), Via Gino Nais n.16, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Simone Via Gabrio Serbelloni n. 4 20122 - Milano MI per il complessivo importo di 167.461,34 Euro

Viene sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente compendio immobiliare per la totalità della Quota di Proprietà 1/1 dei Sig.ri:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
per Proprietà per 1/2 (QUOTA E DIRITTO)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
per Proprietà per 1/6 (QUOTA E DIRITTO)

per Proprieta` per 1/6 (QUOTA E DIRITTO)

per Proprieta` per 1/6 (QUOTA E DIRITTO)

Compendio di n. 3 Beni sito nel Comune di Comune di BARBANIA(TO) così suddiviso e determinato:

LOTTO 1

BENE 1 IMMOBILE VIA TOMMASO FERRERI n. 2 piano T-1 - Foglio 17 numero 200 Categoria A/2 Classe 1, VANI 5,5 vani Rendita Euro 369,27

LOTTO 2

BENE 2 IMMOBILE PIAZZA UMBERTO I n. 8 Piano S1-T-1-2 al Foglio 17 numero 191 SUB 4 Categoria A/4 Classe 2, VANI 8,5 Rendita Euro 210,71

LOTTO 3

BENE 3 IMMOBILE - PIAZZA UMBERTO I n. 8 effettivamente invece in VIA TOMMASO FERRERI n. 4 Piano T -1 Foglio 17 numero 191 SUB 5 Categoria C/2 Classe U, Rendita Euro 197,70

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

SOMMARIO

Incarico	9
Premessa	9
Descrizione	9
 Lotti 1-2-3	 10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	12
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	13
Regolarità edilizia	15
 Lotto 1	 19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	20
Stato conservativo	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
 Lotto 2	 19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	20
Stato conservativo	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
 Lotto 3	 23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	23
Stato conservativo	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	25

Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Lotto 3	27
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Lotto 3	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 232/2024 del R.G.E.....	30



All'udienza del 18/11/2024, il sottoscritto Arch. Chiarioni Augusta Lucia, con studio in Via Magellano, 1 - 10036 - Settimo Torinese (TO), email archi.a@virgilio.it, PEC a.chiarioni@architettitorinopec.it, Tel. 338 3582666, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica. Successivamente all'udienza del 19/09/2025 l'esperto veniva incaricato di aggiornare la perizia RGE 232/2024 depositata il 20/02/2025 per procedura riunita RG 232/2024 + RG 130/2025.

PREMESSA - FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili :

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Barbania (TO) - Via TOMMASO FERRERI n. 2

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Immobile ubicato a Barbania (TO) - PIAZZA UMBERTO I n. 8

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Immobile ubicato a Barbania (TO) - PIAZZA UMBERTO I n. 8 ma correttamente Via TOMMASO FERRERI n. 4

DESCRIZIONE BENI 1-2-3- LOTTI 1-2-3

Gli immobili della suddetta perizia sono ubicati nel Centro Storico del Comune di Barbania (TO), piccolo comune di circa 1565 abitanti della città metropolitana di Torino che è situato nella parte sud-occidentale del Canavese, al margine del pianalto della Vauda.

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A BARBANIA (TO) - VIA TOMMASO FERRERI N. 2

BENE 1-LOTTO 1

Il BENE 1 è un fabbricato di tipo residenziale a due piani f.t., sito in un interno cortile. L'accesso al cortile avviene a partire da un passaggio privato, che si trova sulla piazza principale Umberto I, ovvero un androne coperto per cui si accede ad una corte in ghiaia comune a tutte le unità prospicienti, ove l'impianto storico originario dei fabbricati si è mantenuto ben leggibile. Il BENE 1 si sviluppa internamente a questa corte in un continuum di fabbricati a livelli diversi. L'immobile oggetto di perizia BENE 1 formante il LOTTO 1 risulta essere un fabbricato residenziale ad una manica rettangolare a due piani f.t. aderente ad altre unità, ed è così composto e descritto:

- il piano terra composto da un unico vano a soggiorno e cucina, con un bagno ed un disimpegno con vano scala di collegamento interno al piano primo;
- il piano primo composto da due camere comunicanti in successione, un bagno, un disimpegno/vano scala ed un balcone prospiciente verso la corte comune.

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A BARBANIA (TO) - PIAZZA UMBERTO I N. 8

BENE 2-LOTTO 2

L'edificio BENE 2 è un fabbricato di tipo residenziale composto da tre piani fuori terra ed uno interrato, che prospetta direttamente sulla piazza centrale del paese, piazza Umberto I, occupandone un angolo, ove presenta una piccola resede di proprietà fronte l'ingresso dell'immobile. Inoltre fa parte della proprietà un passaggio privato, un androne coperto, da cui si accede ad un cortile interno in ghiaia comune su cui aggetta l'immobile in oggetto insieme ad altre unità prospicienti ed in aderenza ad esso.

L'abitazione collegata ai piani da scale interne è così composta: al piano terreno una cucina ed una camera, tre camere e due servizi al piano primo e due vani con un locale di sgombero al piano secondo, oltre una cantina al piano interrato.

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A BARBANIA (TO) - VIA TOMMASO FERRERI N. 4

BENE 3-LOTTO 3

L'edificio BENE 3, fabbricato di tipo residenziale a due piani f.t. si trova anch'esso a partire dal passaggio privato, l'androne coperto per cui si accede al cortile in ghiaia comune a tutte le unità prospicienti già precedentemente menzionato. Trattasi di un fabbricato, BENE 3 che si sviluppa internamente alla corte in aderenza ad altre unità su tre lati. L'immobile è così composto e descritto:

- il piano terra è composto da n. 2 vani ad uso deposito, una camera con wc ed un vano scala di accesso al piano primo;
- il piano primo composto da un vano unico con zona soggiorno e cucina che è parzialmente soppalacato per la creazione di una camera su soppalco, che si affacciano con balconi sulla corte comune, oltre che un bagno con disimpegno.

Inoltre si evidenzia che il BENE 3 in oggetto è Censito al NCEU al Comune di BARBANIA (TO), in PIAZZA UMBERTO I n. 8 mentre effettivamente a livello comunale è indicato in VIA TOMMASO FERRERI n. 4.

Per il BENI 1-2-3 in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTE 1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risulta esserci Certificato Ipotecario Speciale n.ro TO 436937 anno 2024 rilasciato da Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 del 31/10/2024 e che sono stati allegati atti di provenienza in originale richiesti all'Archivio Notarile Distrettuale di Torino in data 02/12/2024. Successivamente a seguito di unione tra procedure RG 232/2024 e 130/2025 viene depositato copia di trascrizione pignoramento Rep.4088/2025 (Cfr. allegati 3- 4).

TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/2)

(Proprietà 1/6)

(Proprietà 1/6)

Proprietà 1/6)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

Dagli accertamenti esperiti in data 21/02/2025 si è appurato che, alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 Nota di Trascrizione del 31/10/2024 - Registro Particolare 33414 Registro Generale 44451, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 6349/2024 del 22/10/2024 e successivamente Nota di Trascrizione del 11/07/2025 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 31222, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 4088/2025 del 01/07/2025 (Cfr. allegato 4), le unità immobiliari oggetto di perizia, risultavano complessivamente in effetti in piena proprietà agli odierni esecutati per 1/2, il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 1/2 (QUOTA E DIRITTO), per 1/6 cadauno i Sig.ri [REDACTED], Proprieta' per 1/6 (QUOTA E DIRITTO), [REDACTED], Proprieta' per 1/6 (QUOTA E DIRITTO), [REDACTED], Proprieta' per 1/6 (QUOTA E DIRITTO)

Per il Sig. [REDACTED] e del comproprietario per la quota di 1/2 decuius, Sig. PA [REDACTED] per cui con come segue:

BENE 1 in virtù di Con Atto di Compravendita del 03/10/1992 a rogito del Notaio Fiorenzo RICHIARDI, Notaio in Ciriè, rep./racc. nn.64735/4874 trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 in data 10/10/1992 ai nn. 20202 Registro Particolare e 30056 Registro Generale, (Cfr. allegato 3), relativamente alle unità immobiliari:

BENE 1 sito nel Comune di BARBANIA (TO), 10070- VIA TOMMASO FERRERI n. 2 piano T-1 riportate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Cfr. allegato 1) Bene N° 1 censito al Foglio 17 numero 200 Categoria A/2 Classe 1, VANI 5,5 vani Sup Catastale Totale: 110 m² Totale: escluse aree scoperte 107 m², Rendita Euro 369,27

BENI 2 e 3 in virtù di Con Atto di Compravendita del 05/06/1990 a rogito del Notaio Luciano PROST, Notaio in Lanzo Torinese, rep./racc. nn.187.032/20.106 trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 in data 21/06/1990 ai nn. 13703 Registro Particolare e 20136 Registro Generale, (Cfr. allegato 3), relativamente alle unità immobiliari:

BENE 2 site nel Comune di BARBANIA (TO), 10070- PIAZZA UMBERTO I n. 8 Piano S1-T-1-2 riportate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Cfr. allegato 1) Bene N° 2 censito al Foglio 17 numero 191 SUB 4 Categoria A/4 Classe 2, VANI 8,5 vani Sup Catastale Totale: 270 m² Totale: escluse aree scoperte 261 m², Rendita Euro 210,71

BENE 3 site nel Comune di BARBANIA (TO), 10070- PIAZZA UMBERTO I n. 8 effettivamente invece in VIA TOMMASO FERRERI n. 4 Piano T -1 riportate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Cfr. allegato 1) Bene N° 3 censito al Foglio 17 numero 191 SUB 5 Categoria C/2 Classe U, Sup Catastale Totale 87 m², Rendita Euro 197,70

- Per i Sig.ri [REDACTED] in virtù di ACCETTAZIONE DI EREDITA CON BENEFICIO DI INVENTARIO, eredi del [REDACTED], con ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 16/07/2024 Numero di Rep. 9527/7880 Notaio AGOSTO GIANLUCA in CASTELLAMONTE (TO), trascritto ai nn. 31152/23589 in data 17/07/2024) per cui hanno accettato l'eredità ma non si è reperita regolare successione.

L'immobile in oggetto **BENE 1**, articolato nei piani terreno e primo collegato fra di loro da una scala interna tra piani, è individuato al Catasto Terreni del Comune di Barbania Foglio 17 Mappale 200. Si individuano così precisamente le coerenze al C.T. medesimo Foglio 17, a Nord e Ovest corte comune Mappale 199, a Est immobili Mappali 189 e 744, a Sud immobile medesima proprietà Mappale 201.

L'immobile in oggetto **BENE 2**, in posizione angolare ed articolato nei piani terreno con androne, primo e secondo collegati fra di loro da scale interne tra i piani, oltre che un piano interrato è individuato al Catasto Terreni del Comune di Barbania Foglio 17 Mappale 191 a cui risultano graffiati porzioni di resede. Più precisamnete a Nord resede triangolare su Piazza Umberto I, resede triangolare sulla Via Tommaso Ferreri e a Sud altra resede verso corte comune Mappale 199.

Si individuano inoltre le coerenze altri immobili al C.T. medesimo Foglio 17, a Est Mappale 190 e a Ovest Mappale 193

L'immobile in oggetto **BENE 3**, articolato nei piani terreno e primo collegato fra di loro da una scala interna tra piani, è individuato al Catasto Terreni del Comune di Barbania Foglio 17 Mappali 201 con resede, 198 e 99 formante unico immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 17 Mappale 201 SUB 5. Si individuano così precisamente le coerenze al C.T. medesimo Foglio 17, a Nord corte comune Mappale 199 e immobile Mappale 200 medesima proprietà, ed altri immobili a Est Mappale 744, a Ovest Mappale 187 e a Sud Mappale 643.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 aggiornate al 29/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO NOTARILE: COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a TORINO il 30/07/2010

Reg. gen. 17528 - Reg. part. 6272

Quota: 1/1

Note: 1- Annotazione n. 3129 del 19/06/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2 - Annotazione n. 1355 del 14/03/2018 (INEFFICACIA PARZIALE)

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CONSERVATORIA di TORINO2 il 31/10/2024

Reg. gen. 44451 - Reg. part. 33414

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] 1/2

Note: ATTO GIUDIZIARIO del 22/10/2024 Numero di repertorio 6349/2024 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI IVREA Codice fiscale 930 015 40017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Richiedente [REDACTED] C/O AVV.ANDREA GUASCHINO VIA PALMIERI N. 13 - 10143 TORINO

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CONSERVATORIA di TORINO2 il 11/07/2025

Reg. gen. 31222 - Reg. part. 23273

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] 1/6proprietà, [REDACTED] 1/6proprietà

Note: ATTO GIUDIZIARIO del 01/07/2025 Numero di repertorio 4088/2025 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI IVREA Codice fiscale 930 015 40017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Richiedente [REDACTED] C/O AVV.ANDREA GUASCHINO VIA PALMIERI N. 13 - 10143 TORINO

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il costo per i diritti della cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono: 1. Euro 262,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria relativamente al pignoramento; 2. Cancellazione per ogni Ipoteca legale Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo, oltre il 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a Euro 200,00

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

Inoltre si rilevano:

1. Domanda di annotazione Registro generale n. 20867 Registro particolare n. 3129 Presentazione n. 37 del 19/06/2015

ASTE GIUDIZIARIE
ALTRO ATTO Data 09/03/2015 Numero di repertorio 5343/2015
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO Codice fiscale 063 633 91001 ROMA (RM)
Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE
Descrizione 703 AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE
Formalità di riferimento Trascrizione Numero di registro particolare 22039 del 05/08/2010
Richiedente STUDIO LEGALE VALLOSIO
Indirizzo VIA PASSALACQUA, 14 - TORINO

2. Nota di trascrizione Registro generale n. 7414 Registro particolare n. 5343 Presentazione n. 42 del 09/03/2015

DOMANDA GIUDIZIALE Data 26/01/2015 Numero di repertorio 730/2015

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IVREA Codice fiscale 930 000 60017

DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Richiedente STUDIO LEGALE VALLOSIO

Indirizzo VIA PASSALACQUA, 14 - TORINO

ASTE GIUDIZIARIE
NOTA : SIMULAZIONE ASSOLUTA, OVVERO, IN SUBORDINE, INEFFICACE EX ART. 2901 C.C. NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOC. COOP. LA COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE A ROGITO NOTAIO LUIGI MIGLIARDI DI TORINO 30.07.2010, REP. N. 17.528/6.272, TRASCRITTO IN DATA 05.08.2010 AI NN. 34185/22039 CON RIFERIMENTO AI SEGUENTI CESPITI IMMOBILIARI: IN BARBANIA (TO), IMMOBILE AD USO ABITAZIONE SITO IN VIA TOMMASO FERRERI N. 2, CENSITO AL LOCALE C.U. AL F. 17, MAPP. 200, CAT. A/2 - VANI 5,5 - PT/1; IN BARBANIA (TO), IMMOBILE AD USO ABITAZIONE SITO IN PIAZZA UMBERTO I N. 8, CENSITO AL LOCALE C.U. AL F. 17, MAPP. 191, SUB. 4, CAT. A/4 - VANI 8,5 - PT1/1/S1; IN BARBANIA (TO), IMMOBILE AD USO ABITAZIONE SITO IN PIAZZA UMBERTO I N. 8, CENSITO AL LOCALE

ASTE GIUDIZIARIE
C.U. AL F. 17, MAPP. 191, SUB. 5, CAT. C/2 - MQ. 87 - PT - INT. A. IN OGNI CASO: DICHIARARE CHE IL NEGOZIO DE QUO NON PRODUCE ALCUN EFFETTO NEI CONFRONTI DEL CREDITORE BANCO POPOLARE SOC. COOP. E DI CONSEGUENZA DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL DIRITTO DI QUEST'ULTIMO AD ACCENDERE IPOTECA SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI DETTA STIPULAZIONE, AL FINE DI GARANTIRE IL SODDISFACIMENTO DEI PROPRI CREDITI, NONCHE' LA VALIDITA' ED EFFICACIA DELLE EVENTUALI ISCRIZIONI DA ESSO MEDIO TEMPORE EFFETTUATE DICHIARARE, INFINE, IL BUON DIRITTO DEL BANCO POPOLARE SOC. COOP. AD AGIRE SUI CESPITI IN QUESTIONE AL FINE DEL SODDISFACIMENTO DEI PROPRI CREDITI.

3. Domanda di annotazione Registro generale n. 10246 Registro particolare n. 1355 Presentazione n. 4 del 14/03/2018

ATTO GIUDIZIARIO Data 18/12/2017 Numero di repertorio 1122

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IVREA Codice fiscale 930 000 60017

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE

Formalità di riferimento Trascrizione Numero di registro particolare 22039 del 05/08/2010

Richiedente HOIST ITALIA S.R.L. Indirizzo VIA GINO NAIS, 16 - ROMA

ASTE GIUDIZIARIE
IL TRIBUNALE DI IVREA, DEFINITIVAMENTE PRONUNZIANDO HA DICHIARATO L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DI BANCO POPOLARE SOC. COOP. DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE IN NOT. LUIGI MIGLIARDI DEL 30/07/2010, REP.17528/6272 TRASCRITTO PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 05/08/2010 AI NN.34185/22039.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 23/09/2025 il CTU invia pec (Cfr. allegato 8) all'ufficio tecnico del Comune di Barbania per la richiesta di ulteriori verifiche edilizie sugli immobili in oggetto, al fine di perfezionare l'accesso agli atti precedente del 21/02/2025 come da provvedimento dell'Ill.mo Giudice.

Dalle nuove ricerche effettuate dal tecnico comunale sono così emersi ulteriori documenti, dei quali il CTU ha preso visione presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Barbania in data 25/09/2025. Pertanto dalla consultazione e disamina tra i documenti già reperiti, la nuova documentazione (Cfr. allegati 5) e lo stato dei luoghi si segnala quanto segue:

BENE 1

Riguardo il BENE 1 sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA 55/93 del 29/07/1996 per "Ristrutturazione edilizia con recupero di volumi di fabbricato"
- E successiva VARIANTE in Corso d'Opera CONCESSIONE EDILIZIA 47/94 del 20 /10/1994 con fine lavori in data 29/06/1996
- CERTIFICATO di AGIBILITA' del 16/12/1996

Dal confronto tra lo stato dei luoghi del bene e la disamina dei titoli edilizi individuati emergono lievi difformità interne, consistenti in demolizione di tramezzi per diversa distribuzione interna al piano terreno ed al piano primo che, dovranno essere regolarizzate **con una pratica di sanatoria per opere interne ed il pagamento di una sanzione amministrativa pari a Euro Mille oltre le spese professionali e i costi per la Variazione Catastale** necessaria in quanto da aggiornare quella agli atti del 17/07/1996, depositata a variazione per ristrutturazione.

BENE 2

Riguardo il BENE2 è stato rilasciato un regolare Condono Edilizio: PRATICA di CONDONO EDILIZIO presentata in data 13/02/1986 Prot. N. 364 PE n.8 in data 08/06/1990 Concessione n. 73 per "Opere abusive di ristrutturazione, ampliamento di edificio di civile abitazione e restauro e risanamento di locali deposito" immobili al Foglio 17 Mappali 99 e 191.

Inoltre una ultima pratica edilizia reperita ha portato l'attuale conformazione planimetrica dell'immobile con la CONCESSIONE EDILIZIA 6/98 del 07/07/1998 per "Sistemazione interna di fabbricato con parziale cambio di destinazione d'uso", data inizio lavori del 14/03/1998 e fine lavori del 29/09/1998.

L'ultima planimetria catastale agli atti fa riferimento a una Variazione Catastale del 16/04/1987 ma risulta essere non conforme allo stato dei luoghi, pertanto **occorre aggiornare il Catasto.**

BENE 3

Riguardo tale bene è stato reperito un titolo edilizio, CONCESSIONE EDILIZIA n. 75/77 del 25/02/1978 per "Sistemazione Fabbricato esistente con rifacimento solette tetto" con denuncia di FINE LAVORI del 09/12/1978 per immobili al Foglio 17 Mappali 99 e 198 e 201 che riguarda la sistemazione delle strutture degli orizzontamenti, solai e coperture per locali ad uso deposito ed autorimessa al piano terreno e locali a travata tetto nudo piano primo/sottotetto. Successivamente viene rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA 6/91 del 09/02/1991 "Ristrutturazione edilizia con recupero di volumi esistenti e mutamento di destinazione d'uso con denuncia inizio lavori del 23/03/1991 e fine lavori in data 05/03/1994.

Attualmente lo stato dei luoghi corrisponde con l'ultimo titolo rilasciato, ad eccezione di un'opera edilizia non autorizzata e rilevata al piano primo/sottotetto consistente in un soppalco non indicato sui progetti depositati che può rappresentare superficie utile. Al fine di regolarizzare tale opera occorre così verificare la puntuale fattibilità, con il confronto delle NTA del Comune di Barbania alla luce delle nuove normative in materia di sanatorie edilizie, per l'istruttoria di **una pratica di Sanatoria con denuncia strutturale tardiva per la regolarizzazione del soppalco rilevato**. **Il costo della sanzione, per sanare le opere non autorizzate, sarà oggetto di computo da parte del responsabile del procedimento del Comune e potrà variare tra la somma di 1.032 a 10.328 euro oltre il costo delle pratiche professionali. Come verrà meglio evidenziato è importante però che sia rivisto, innanzitutto il Catasto per il Bene 3 che NON è corrispondente né per le rendite né per rappresentazione grafica.** Le Variazioni Catastali sono necessarie preventivamente anche al fine di regolarizzazione edilizia dell'immobile.

Per gli immobili in oggetto NON sono presenti Certificati Energetici.

LOTTO 1-BENE 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati censuari salienti relativi alla suddetta unità immobiliare BENE 1 derivano dalle seguenti variazioni catastali:

- COSTITUZIONE del 10/02/1992 in atti dal 27/06/1996 DOCFA N.8648/96 (n. 998/1992)
- VARIAZIONE del 17/07/1996 in atti dal 17/07/1996 per RISTRUTTURAZIONE (n. G01434.1/1996)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	200			A2	1	5,5 VANI	110 mq	369,27 €	T-1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per il BENE 1 NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti, occorre presentare nuova planimetria catastale per diversa distribuzione interna previa regolarizzazione edilizia.
(Cfr. allegati 1e 5)

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato oggetto di pignoramento BENE 1 - LOTTO 1, immobile in interno cortile, aderente ad altre unità immobiliari, che si sviluppa su due livelli, per cui è avvenuta una trasformazione dell'organismo architettonico per cambio d'uso da locali di deposito ad unità abitabile nel 1996, come attestato da variazione catastale, si presenta in stato d'uso, manutenzione e di conservazione nel suo complesso, esternamente, in buone condizioni. Infatti non si rilevano necessari particolari interventi manutentivi. Tuttavia, fermo e restando che è un immobile occupato ma che, a causa di una cattiva gestione interna, per assenza di manutenzione costante, risulterebbero necessari interventi di risanamento, soprattutto al piano primo ove sono presenti muffe sui soffitti dei vani. Il piano terreno risulta in uno stato di conservazione migliore, presentandosi invece maggiormente utilizzato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per meglio comprendere le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna dell'Unità immobiliare BENE 1 a formare LOTTO 1 oggetto di pignoramento, e può così descriversi, vengono allegate planimetria catastale (Cfr. allegato 1), nonché, rilievo fotografico redatto dallo scrivente corredato di note didascaliche (Cfr. Fotografie allegato 2).

L'immobile, a civile abitazione si articola su due piani fuori terra, piano terreno, zona giorno e primo zona notte.

Si presenta con due fronti liberi, il fronte principale che prospetta sulla corte comune presenta le aperture ed un balcone al piano primo, il lato di tamponamento a Nord presenta al piano terreno una finestra con tettoia a copertura, il lato posteriore sino alla metà del piano primo risulta in aderenza ad altri fabbricati più bassi, mentre è in continuità ed aderenza, verso sud, con altro immobile, indipendente ma attualmente della medesima proprietà.

Trattasi sostanzialmente di immobile con strutture in muratura miste muratura portante in mattoni pieni e murature a cassavuota, piano primo, solai di orizzontamento interni laterizi piani, con copertura in struttura in legno e tegole laterizie ad una falda.

L'accesso avviene dal piano terreno in modo diretto dal cortile attraverso un marciapiede che percorre l'unità immobiliare, internamente invece una scala in legno distribuisce ai piani.

Le principali finiture interne possono così descriversi:

- i serramenti sono in alluminio con vetrocamera con le persiane in legno;
- le porte interne sono di tipo normale in legno tamburato;
- i pavimenti sono con piastrelle di tipo gres di colore beige sia al piano terreno che primo;
- il bagno si presentano con rivestimento completo con piastrelle di colore grigio chiaro dotati di lavandino, wc tazza a sedere con cassetta, bidet e doccia;
- tutte le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate al civile esternamente di colore giallo Torino.

L'unità oggetto di perizia è asservito dei seguenti impianti tecnici, dando atto che non è stato possibile verificare la corretta funzionalità e corrispondenza alle varie normative vigenti e, precisamente ai servizi essenziali quale rete elettrica e acquedotto:

- l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e produzione acs, diffuso da radiatori in ghisa con caldaietta a

metano tra piano terreno e primo, oltre che si rileva la presenza di una stufa a pellet;
- l'impianto elettrico è posto sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. PASTA Dario senza titolo.

In data 16/12/2024, alle ore 12:00 con il Custode nominato, l'Avv. VALERIA GIACHETTO si è proceduto al sopralluogo degli immobili pignorati con la verifica delle condizioni generali e dello stato di conservazione. Si è così constatato lo stato dell'immobile, occupato dall'esecutato Sig. PASTA Dario ed ivi residente come riferito senza un regolare contratto in quanto in comodato d'uso non registrato. Da interrogazione, da parte del Custode, all'Agenzia delle Entrate non si rilevano contratti di locazione. (Cfr. allegato 7)

PROVENIENZE VENTENNALI BENE 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1992 al 21/02/2025		ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RICHIARDI Fiorenzo in Ciriè	03/10/1992	64735	4874
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria TORINO2	10/10/1992	30056	20203
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal depositato in atti, dalla Creditrice Procedente, Certificato Ipotecario Speciale n.ro TO 436937 anno 2024 rilasciato da Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 del 31/10/2024 e che è stato allegata copia atto di provenienza in originale richiesti all' Archivio Notarile Distrettuale di Torino in data 02/12/2024.

Per l'unità immobiliare oggetto di perizia BENE 1, risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 Nota di Trascrizione del 31/10/2024 - Registro Particolare 33414 Registro Generale 44451, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI

PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 6349/2024 del 22/10/2024 e successivamente Nota di Trascrizione del 11/07/2025 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 31222, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 4088/2025 del 01/07/2025 (Cfr. allegato 4), l'unità immobiliare BENE 1 risulta complessivamente in effetti in piena proprietà

- per 1/2 all'odierno debitore esecutato, il [REDACTED] Proprietà per 1/2 (QUOTA E DIRITTO) ed al decuis Sig. [REDACTED] Comproprietario per 1/2 (QUOTA E DIRITTO) dal trasferimento del BENE 1 da parte del Sig. [REDACTED] PIENA Proprietà 1/1 fino al 03/10/1992 per il BENE 1 in virtù di Atto di Compravendita del 03/10/1992 a rogito del Notaio Fiorenzo RICHIARDI, Notaio in Ciriè, rep./racc. nn.64735/4874 trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 in data 10/10/1992 ai nn. 20202 Registro Particolare e 30056 Registro Generale, (Cfr. allegato 3),
- per 1/6 cadauno ai Sig.ri [REDACTED], Proprietà per 1/6 (QUOTA E DIRITTO), [REDACTED], Proprietà per 1/6 (QUOTA E DIRITTO), [REDACTED], Proprietà per 1/6 (QUOTA E DIRITTO) in virtù di ACCETTAZIONE DI EREDITA CON BENEFICIO DI INVENTARIO del [REDACTED] Sig. [REDACTED] Proprietà per 1/2 (QUOTA E DIRITTO), per ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 16/07/2024 Numero di Rep. 9527/7880 Notaio AGOSTO GIANLUCA in CASTELLAMONTE (TO), trascritto ai nn. 31152/23589 in data 17/07/2024) per cui hanno accettato l'eredità ma non si è reperita regolare successione.

Relativamente alle unità immobiliari BENE 1 site nel Comune di BARBANIA (TO), 10070- VIA TOMMASO FERRERI n. 2 piano T-1 riportate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Cfr. allegato 1) Bene N° 1 censito al Foglio 17 numero 200 Categoria A/2 Classe 1, VANI 5,5 vani Sup Catastale Totale: 110 m² Totale: escluse aree scoperte 107 m², Rendita Euro 369,27

LOTTO 2-BENE 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Immobile ubicato a Barbania (TO) - PIAZZA UMBERTO I n. 8

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	225,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	0,00 m	T-1-2
Cantina	30,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				285,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				285,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati censuari salienti relativi alla suddetta unità immobiliare BENE 1 derivano dalle seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 16/04/1987 in atti dal 18/10/1997 FUSIONE -NOTIFICA N. 11116/97COLL (n. 743/1987)
Mappali Terreni Correlati

Foglio 17 - Particella 99 - Foglio 17 - Particella 191 - Foglio 17 - Particella 198- Foglio 17 - Particella 201

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	191	4		A4	2	8,5 VANI	270 mq	210,71 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per il BENE 2 NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti: occorre presentare nuova planimetria catastale per diversa distribuzione interna come si evince dalle pratiche edilizie regolarmente presentate.

(Cfr. allegati 1e 5)

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato oggetto di pignoramento BENE 2 - LOTTO 2, immobile ad angolo sulla piazza e verso via, nel suo complesso, sia esternamente che internamente è in buone condizioni, è stato oggetto di ristrutturazione negli anni '80 per cui ha fatto seguito un Condonò edilizio riguardante il suo ampliamento ravvisabile nella porzione verso gli spazi pubblici ed una pratica di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso. Il dato si evince a vista in quanto è presente un solaio di orizzontamento piano, differentemente agli altri vani interni con caratteristiche volte originarie. Lo stato d'uso e di manutenzione interna è discreto benché datato e soggetto a eventuale ristrutturazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per meglio comprendere le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna dell'Unità immobiliare BENE 2 a formare LOTTO 2 oggetto di pignoramento, e può così descriversi, vengono allegate planimetria catastale (Cfr. allegato 1), nonché, rilievo fotografico redatto dallo scrivente corredato di note didascaliche (Cfr. Fotografie allegato 2).

L'immobile, a civile abitazione si articola su tre piani fuori terra il piano terreno, zona giorno, con un tinello in cui è presente una scala in legno di collegamento al piano primo ed un soggiorno con particolare soffitto con volte a unghia con decori in gesso bianco in ottimo stato di conservazione. Al piano primo vi sono due camere di cui una più ampia, di arrivo al piano costituita da un soggiorno con angolo cottura, tutte con balconi sia interno

cortile che prospicienti tra la Piazza e la Via Ferreri, oltre che un bagno. Inoltre al piano è presente una ulteriore scala in legno massello di collegamento al piano secondo dove si trovano due camere ed un ripostiglio con bagno ed altrettanti balconi aggettanti in cls e ringhiere in ferro come al piano primo.

Trattasi di immobile facente parte di nucleo storico risalente al secolo scorso con successivo ampliamento degli anni '80, pertanto le strutture murarie di impianto sono in muratura portante in mattoni pieni con volte ad orizzontamento, mentre l'ampliamento è stato realizzato con tecniche più moderne in c.a e tamponature a cassavuota ed orizzontamenti piani. Le coperture presentano struttura in legno e tegole laterizie.

L'accesso avviene dal piano terreno, da una resede dalla piazza in modo diretto, è presente un androne di proprietà con servitù per diritto di passaggio per l'interno cortile comune.

Le principali finiture interne possono così descriversi:

- i serramenti sono in legno con vetrocamera leggera e con persiane in legno, alcuni presentano doppio serramento in alluminio;

- le porte interne sono di tipo normale in legno tamburato e vetri;

- i pavimenti sono con piastrelle di tipo gres di colore beige sia al piano terreno che primo ad eccezione che le camere riguardanti l'impianto originario che sono a graniglia;

- il bagno al piano primo si presenta con rivestimento completo con piastrelle di colore grigio chiaro dotato di lavandino, wc tazza a sedere con cassetta, bidet;

- il bagno al piano secondo si presenta con rivestimento completo con piastrelle di colore verde-grigio chiaro dotato di doppio lavandino, wc tazza a sedere con cassetta, bidet e vasca;

- tutte le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate al civile esternamente di colore giallo Torino.

L'unità oggetto di perizia è asservito dei seguenti impianti tecnici, dando atto che non è stato possibile verificare la corretta funzionalità e corrispondenza alle varie normative vigenti e, precisamente ai servizi essenziali quale rete elettrica e acquedotto:

- l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e produzione acs, diffuso da radiatori in ghisa con caldaietta a metano tra piano tra i piani;

- l'impianto elettrico è posto sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 16/12/2024, alle ore 12:00 con il Custode nominato, l'Avv. VALERIA GIACHETTO si è proceduto al sopralluogo degli immobili pignorati con la verifica delle condizioni generali e dello stato di conservazione. Si è così constatato lo stato dell'immobile, che risulta libero da persone ma occupato da cose e mobili.

Da interrogazione, da parte del Custode, all'Agenzia delle Entrate non si rilevano contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI BENE 2 E BENE 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1990 al 21/02/2025		ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luciano PROST in Lanzo torinese	05/06/1990	187032	26106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria TORINO2	21/06/1990	20138	13703
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal depositato in atti, dalla Creditrice Procedente, Certificato Ipotecario Speciale n.ro TO 436937 anno 2024 rilasciato da Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 del 31/10/2024 e che è stato allega copia atto di provenienza in originale richiesti all' Archivio Notarile Distrettuale di Torino in data 02/12/2024.

Per l'unità immobiliare oggetto di perizia BENE 2 e 3, risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 Nota di Trascrizione del 31/10/2024 - Registro Particolare 33414 Registro Generale 44451, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 6349/2024 del 22/10/2024 e successivamente Nota di Trascrizione del 11/07/2025 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 31222, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 4088/2025 del 01/07/2025 (Cfr. allegato 4), l'unità immobiliare BENE 2 risulta complessivamente in effetti in piena proprietà

per 1/2 all'odierno debitore esecutato, il Sig. [REDACTED] Proprietà per 1/2 (QUOTA E DIRITTO) ed al [REDACTED] Comproprietario per 1/2 (QUOTA E DIRITTO) dal trasferimento del BENE 1 da parte del [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1 Con Atto di Compravendita del 05/06/1990 a rogito del Notaio Luciano PROST, Notaio in Lanzo Torinese, rep./racc. nn.187.032/20.106 trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO2 in data 21/06/1990 ai nn. 13703 Registro Particolare e 20136 Registro Generale, (Cfr. allegato 3),

- per 1/6 cadauno ai Sig.ri [REDACTED] Proprietà per 1/6 (QUOTA E DIRITTO), PA [REDACTED], Proprietà per 1/6 (QUOTA E DIRITTO), P [REDACTED], Proprietà per 1/6 (QUOTA E DIRITTO) in virtù di ACCETTAZIONE DI EREDITA CON BENEFICIO DI INVENTARIO del decuis Sig. [REDACTED] Proprietà per 1/2 (QUOTA E DIRITTO), per ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 16/07/2024 Numero di Rep. 9527/7880 Notaio AGOSTO GIANLUCA in CASTELLAMONTE (TO), trascritto ai nn. 31152/23589 in data 17/07/2024) per cui hanno accettato l'eredità ma non si è reperita regolare successione.

Relativamente alle unità immobiliari:

BENE 2 site nel Comune di BARBANIA (TO), 10070- PIAZZA UMBERTO I n. 8 Piano S1-T-1-2 riportate nel

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Cfr. allegato 1) Bene N° 2 censito al Foglio 17 numero 191 SUB 4 Categoria A/4 Classe 2, VANI 8,5 vani Sup Catastale Totale: 270 m² Totale: escluse aree scoperte 261 m², Rendita Euro 210,71

BENE 3 site nel Comune di BARBANIA (TO), 10070- PIAZZA UMBERTO I n. 8 effettivamente invece in VIA TOMMASO FERRERI n. 4 Piano T -1 riportate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Cfr. allegato 1) Bene N° 3 censito al Foglio 17 numero 191 SUB 5 Categoria C/2 Classe U, Sup Catastale Totale 87 m², Rendita Euro 197,70

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Immobile ubicato a Barbania (TO) - Via TOMMASO FERRERI n. 4

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	0,00 m	T-1
LOCALI di DEPOSITO	60,00 mq	66,00 mq	0,25	16,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				161,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati censuari salienti relativi alla suddetta unità immobiliare BENE 1 derivano dalle seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 16/04/1987 in atti dal 18/10/1997 FUSIONE -NOTIFICA N. 11116/97COLL (n. 743/1987) Mappali Terreni Correlati Foglio 17 - Particella 99 - Foglio 17 - Particella 191 - Foglio 17 - Particella 198- Foglio 17 - Particella 201

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	191	5		C2	U	8,5 VANI	87 mq	197,7 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per il **BENE 3 NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti**. Occorre altresì variare parte del bene al piano terreno dalla categoria di appartenenza attuale C/2 in Categoria di tipo A/2, oltre che sostituire la planimetria catastale esistente che NON è corrispondente allo STATO dei luoghi. Allo stato attuale infatti risulta accatastato e rappresentato esclusivamente il piano terreno, manca invece l'accatastamento e la rappresentazione grafica totale dell'Alloggio realizzato al piano primo, che è stato regolarmente autorizzato con collegamento interno all'immobile al piano terreno, come è stato appurato dall'ultima documentazione reperita presso gli Uffici Tecnici del Comune. Pertanto vanno presentate Nuove Variazioni Catastali per il piano terreno e un Accatastamento del piano primo con le relative planimetrie aggiornate allo stato odierno. Si ricorda comunque che è necessaria una regolarizzazione edilizia sanzionatoria per il soppalco rilevato all'interno dell'alloggio al piano primo.

Inoltre si evidenzia che il BENE 3 in oggetto è Censito al NCEU al Comune di BARBANIA (TO), in PIAZZA UMBERTO I n. 8 mentre effettivamente a livello comunale è indicato in VIA TOMMASO FERRERI n. 4.
(Cfr. allegati 1 e 5)

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato oggetto di pignoramento BENE 3 - LOTTO 3, immobile sito in interno cortile parzialmente ad uso deposito al piano terreno e residenziale piano terreno e primo/sottotetto che nel suo complesso, sia esternamente che internamente è in buone condizioni, è stato oggetto di ristrutturazione negli anni '90 come si evince dai dati rilevati delle pratiche edilizie. Lo stato d'uso e di manutenzione interna dell'unità al piano primo è molto buono, mentre la parte abitativa al piano terreno risulta più datata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per meglio comprendere le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna dell'Unità immobiliare BENE 3 a formare LOTTO 3 oggetto di pignoramento, e può così descriversi, vengono allegate planimetria catastale (Cfr. allegato 1), nonché, rilievo fotografico redatto dallo scrivente corredato di note didascaliche (Cfr. Fotografie allegato 2).

L'immobile è costituito da una parte al piano terreno ad uso deposito/locali sgombero e dalla restante ad uso a civile abitazione articolandosi su due piani fuori terra. Si rileva che negli anni '90 è stata realizzata una porzione di abitazione al piano primo, dalla trasformazione dello stesso da rustico a civile abitazione per cui sono state reperite le relative pratiche edilizie. Trattasi di intervento importante con la realizzazione di una scala interna di collegamento ed il recupero del volume del piano secondo/sottotetto che è stato mantenuto con travi in legno a vista a tutta altezza. Inoltre all'interno dell'unico vano creatosi, per la zona giorno composta da soggiorno ed angolo cottura, è stato costruito un soppalco anch'esso in legno per una zona notte a vista. L'unità presenta inoltre un bagno con antibagno illuminato con velux sulla copertura. L'angolo cottura si separa dal resto del vano con una struttura in muratura con una singolare copertura a rustico interna.

Trattasi di immobile facente parte di nucleo storico risalente al secolo scorso, pertanto le strutture murarie sono di tipo misto, muratura portante in mattoni pieni mentre l'ampliamento è stato realizzato in c.a e tamponature a cassavuota. La copertura è a due falda con struttura in legno e tegole laterizie. L'accesso all'immobile residenziale avviene dal vano a camera del piano terreno dal cortile comune.

Si evidenzia che il soppalco, per la creazione della zona a notte, con struttura in legno raggiungibile da scaletta, non è regolarmente autorizzato: occorre presentare una sanatoria con opere strutturali.

Le principali finiture interne possono così descriversi:

-i serramenti sono doppi in legno con vetrocamera leggera internamente ed alluminio verso l'esterno con

persiane in legno;

- le porte interne sono di tipo normale in legno tamburato e vetri;
 - i pavimenti sono con piastrelle di tipo gres di colore beige sia al piano terreno che primo;
 - il bagno al piano terreno si presenta con rivestimento completo con piastrelle di diverso colore dotato di lavandino, wc tazza a sedere con cassetta, bidet e doccia;
 - il bagno al piano primo si presenta con rivestimento completo con piastrelle di colore grigio chiaro dotato di lavandino, wc tazza a sedere con cassetta, bidet;
 - tutte le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate al civile esternamente di colore giallo Torino.
- L'unità oggetto di perizia è asservito dei seguenti impianti tecnici, dando atto che non è stato possibile verificare la corretta funzionalità e corrispondenza alle varie normative vigenti e, precisamente ai servizi essenziali quale rete elettrica e acquedotto:
- l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e produzione acs, diffuso da radiatori in ghisa con caldaietta a metano, inoltre al piano primo/sottotetto è presente un caminetto con putaget collegato;
 - l'impianto elettrico è posto sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 16/12/2024, alle ore 12:00 con il Custode nominato, l'Avv. VALERIA GIACHETTO si è proceduto al sopralluogo degli immobili pignorati con la verifica delle condizioni generali e dello stato di conservazione. Si è così constatato lo stato dell'immobile, che risulta occupato, ed ivi residente, dall'esecutato PASTA GIORGIO con cose e mobili. Da interrogazione, da parte del Custode, all'Agenzia delle Entrate non si rilevano contratti di locazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Immobile ubicato a Barbania (TO) - Via TOMMASO FERRERI n. 2

L'immobile oggetto di perizia BENE 1 formante il LOTTO 1 risulta essere un fabbricato residenziale ad una manica rettangolare a due piani f.t. aderente ad altre unità, ed è così composto e descritto: -il piano terra composto da un unico vano a soggiorno e cucina, con un bagno ed un disimpegno con vano scala di collegamento interno al piano primo; - il piano primo composto da due camere comunicanti in successione, un bagno, un disimpegno/vano scala ed un balcone prospettante verso la corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 200, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 77.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Barbania (TO) - Via TOMMASO FERRERI n. 2	115,00 mq	710,00 €/mq	€ 81.650,00	10000%	€ 81.650,00

2					
Valore di stima:					€ 81.650,00

Valore di stima: € 81.650,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento su intero valore di stima	Valore	Tipo
PROCEDURA e REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	6,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 77.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Immobile ubicato a Barbania (TO) - PIAZZA UMBERTO I n. 8
 Il BENE 2-LOTTO 2 è un edificio di tipo residenziale. L'edificio BENE 2 è composto da tre piani fuori terra ed uno interrato, prospetta direttamente sulla piazza centrale del paese, piazza Umberto I, occupandone un angolo, ove presenta una piccola resede di proprietà fronte l'ingresso dell'immobile. Inoltre fa parte della proprietà un passaggio privato, un androne coperto da cui si accede ad un cortile interno in ghiaia comune su cui aggetta l'immobile in oggetto insieme ad altre unità prospicienti ed in aderenza ad esso. L'abitazione collegata ai piani da scale interne è così composta: al piano terreno una cucina ed una camera, tre camere e due servizi al piano primo e due vani con un locale di sgombero al piano secondo, oltre una cantina al piano interrato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 191, Sub. 4, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 124.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Barbania (TO) - PIAZZA UMBERTO I n. 8	285,00 mq	460,00 €/mq	€ 131.100,00	100,00%	€ 131.100,00
Valore di stima:					€ 131.100,00

Valore di stima: € 131.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento su intero valore di stima	Valore	Tipo
PROCEDURA E REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	6,00	%

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Immobile ubicato a Barbania (TO) - Via TOMMASO FERRERI n. 4

BENE 3-LOTTO 3 L'edificio BENE 3 si trova anch'esso a partire dal passaggio privato, l'androne coperto per cui si accese al cortile in ghiaia comune a tutte le unità prospicienti già precedentemente menzionato. Trattasi di un fabbricato, BENE 3 che si sviluppa internamente alla corte in aderenza ad altre unità su tre lati. L'immobile è così composto e descritto: -il piano terra è composto da n. 2 vani ad uso deposito, una camera con wc ed un vano scala di accesso al piano primo; - il piano primo composto da un vano unico con zona soggiorno e cucina che è parzialmente soppalacato per la creazione di una camera su soppalco, che si affacciano con balconi sulla corte comune, oltre che un bagno con disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 191, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 108.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Barbania (TO) - Via TOMMASO FERRERI n. 4	168,00 mq	760,00 €/mq	€ 127.680,00	100,00%	€ 127.680,00
Valore di stima:					€ 127.680,00

Valore di stima: € 127.680,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento su intero valore di stime	Valore	Tipo
PROCEDURA e REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA per SANATORIA ONEROSA	15,00	%

Valore finale di stima: € 108.700,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, sto di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli o servitù, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore di mercato tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni sulla stima che hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato attuale.

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

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del

Territorio (Cfr. allegato 6), per il Comune di BARBANIA secondo semestre dell'anno 2024, risultano delle quotazioni al metro quadro per "Abitazioni tipo economico", in condizioni "NORMALI" da un minimo di 400,00 ad un massimo di € 600,00 al metro quadrato e "Abitazioni Civilì" in condizioni "NORMALI" da un minimo di 600,00 ad un massimo di € 900,00

BENI 1- 2 e 3 Considerato Valore OMI MIN e valutando che gli immobili in oggetto si trovano in condizioni NORMALI, ed il confronto con gli immobili compravenduti Euro al mq. per l'abitazione da ristrutturare e considerato Valore OMI MIN ed i prezzi medi di Mercato per questo tipo di immobili sitì nel centro del paese, determinando un valore di circa 710 Euro al mq. BENE 1, un valore di circa 460 Euro al mq. BENE 2 e circa 760 Euro al mq. BENE 3. Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state mediate e rettificata valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni immobile calcolando così il Valore di come da consistenza immobili vedasi le tabelle.

Si evidenzia che nella stima finale vengono decurtati, con il dovuto deprezzamento i costi per le regolarizzazioni edilizie per le difformità rilevate dagli immobili.

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

Settimo Torinese, li 29/09/2025



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Immobile ubicato a Barbania (TO) - Via TOMMASO FERRERI n. 2

Gli immobili della suddetta perizia sono ubicati nel Centro Storico del Comune di Barbania (TO), piccolo comune di circa 1565 abitanti della città metropolitana di Torino ed è situato nella parte sud-occidentale del Canavese, al margine del pianalto della Vauda. BENE 1-LOTTO 1 L'accesso all'edificio avviene a partire da un passaggio privato, che si trova sulla piazza principale Umberto I, ovvero un androne coperto per cui si accede ad un cortile in ghiaia comune a tutte le unità prospicienti, ove l'impianto storico originario dei fabbricati si è mantenuto ben leggibile. Trattasi di un fabbricato, BENE 1 che si sviluppa internamente a questa corte in un continuum di fabbricati a livelli diversi. L'immobile oggetto di perizia BENE 1 formante il LOTTO 1 risulta essere un fabbricato ad una manica rettangolare a due piani f.t. aderente ad altre unità, ed è così composto e descritto: -il piano terra composto da un unico vano a soggiorno e cucina, con un bagno ed un disimpegno con vano scala di collegamento interno al piano primo; - il piano primo composto da due camere comunicanti in successione, un bagno, un disimpegno/vano scala ed un balcone prospettante verso la corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 200, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Valore finale di stima: € 77.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Immobile ubicato a Barbania (TO) - PIAZZA UMBERTO I n. 8

BENE 2-LOTTO 2 L'edificio BENE 2 è composto da tre piani fuori terra ed uno interrato, prospetta direttamente sulla piazza centrale del paese, piazza Umberto I, occupandone un angolo, ove presenta una piccola resede di proprietà fronte l'ingresso dell'immobile. Inoltre fa parte della proprietà un passaggio privato, un androne coperto da cui si accede ad un cortile interno in ghiaia comune su cui aggetta l'immobile in oggetto insieme ad altre unità prospicienti ed in aderenza ad esso. L'abitazione collegata ai piani da scale interne è così composta: al piano terreno una cucina ed una camera, tre camere e due servizi al piano primo e due vani con un locale di sgombero al piano secondo, oltre una cantina

al piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 191, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Valore finale di stima: € 124.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Barbania (TO) - Via TOMMASO FERRERI n. 4

BENE 3-LOTTO 3 L'edificio BENE 3 si trova anch'esso a partire dal passaggio privato, l'androne coperto per cui si accede al cortile in ghiaia comune a tutte le unità prospicienti già precedentemente menzionato. Trattasi di un fabbricato, BENE 3 che si sviluppa internamente alla corte in aderenza ad altre unità su tre lati. L'immobile è così composto e descritto: -il piano terra è composto da n. 2 vani ad uso deposito, una camera con wc ed un vano scala di accesso al piano primo; - il piano primo composto da un vano unico con zona soggiorno e cucina che è parzialmente soppalacato per la creazione di una

camera su soppalco, che si affacciano con balconi sulla corte comune, oltre che un bagno con disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 191, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Valore finale di stima: € 108.700,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 232/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.000,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Barbania (TO) - Via TOMMASO FERRERI n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 200, Categoria A2	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di pignoramento BENE 1 - LOTTO 1, immobile in interno cortile, aderente ad altre unità immobiliari, che si sviluppa su due livelli, per cui è avvenuta una trasformazione dell'organismo architettonico per cambio d'uso da locali di deposito ad unità abitabile nel 1996, come attestato da variazione catastale, si presenta in stato d'uso, manutenzione e di conservazione nel suo complesso, esternamente, in buone condizioni. Infatti non si rilevano necessari particolari interventi manutentivi. Tuttavia, fermo e restando che è un immobile occupato ma che, a causa di una cattiva gestione interna, per assenza di manutenzione costante, risulterebbero necessari interventi di risanamento, soprattutto al piano primo ove sono presenti muffe sui soffitti dei vani. Il piano terreno risulta in uno stato di conservazione migliore, presentandosi invece maggiormente utilizzato.		
Descrizione:	Gli immobili della suddetta perizia sono ubicati nel Centro Storico del Comune di Barbania (TO), piccolo comune di circa 1565 abitanti della città metropolitana di Torino ed è situato nella parte sud-occidentale del Canavese, al margine del pianalto della Vauda. BENE 1-LOTTO 1 L'accesso all'edificio avviene a partire da un passaggio privato, che si trova sulla piazza principale Umberto I, ovvero un androne coperto per cui si accede ad un cortile in ghiaia comune a tutte le unità prospicienti, ove l'impianto storico originario dei fabbricati si è mantenuto ben leggibile. Trattasi di un fabbricato, BENE 1 che si sviluppa internamente a questa corte in un continuum di fabbricati a livelli diversi. L'immobile oggetto di perizia BENE 1 formante il LOTTO 1 risulta essere un fabbricato ad una manica rettangolare a due piani f.t. aderente ad altre unità, ed è così composto e descritto: -il piano terra composto da un unico vano a soggiorno e cucina, con un bagno ed un disimpegno con vano scala di collegamento interno al piano primo; - il piano primo composto da due camere comunicanti in successione, un bagno, un disimpegno/vano scala ed un balcone prospiciente verso la corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.000,00

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Barbania (TO) - PIAZZA UMBERTO I n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 191, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	285,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di pignoramento BENE 2 - LOTTO 2, immobile ad angolo sulla piazza e verso via, nel suo complesso, sia esternamente che internamente è in buone condizioni, è stato oggetto di ristrutturazione negli anni '80 per cui ha fatto seguito un Condono edilizio riguardante il suo ampliamento.		

	ravvisabile nella porzione verso gli spazi pubblici. Il dato si evince in quanto è presente un solaio di orizzontamento piano differentemente agli altri vani interni con caratteristiche volte. Lo stato d'uso e di manutenzione interna è discreto benché datato e soggetto a eventuale ristrutturazione.
Descrizione:	BENE 2-LOTTO 2 L'edificio BENE 2 è composto da tre piani fuori terra ed uno interrato, prospetta direttamente sulla piazza centrale del paese, piazza Umberto I, occupandone un angolo, ove presenta una piccola resede di proprietà fronte l'ingresso dell'immobile. Inoltre fa parte della proprietà un passaggio privato, un androne coperto da cui si accede ad un cortile interno in ghiaia comune su cui aggetta l'immobile in oggetto insieme ad altre unità prospicienti ed in aderenza ad esso. L'abitazione collegata ai piani da scale interne è così composta: al piano terreno una cucina ed una camera, tre camere e due servizi al piano primo e due vani con un locale di sgombero al piano secondo, oltre una cantina al piano interrato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.700,00

Bene N° 3 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Barbania (TO) - Via TOMMASO FERRERI n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 191, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	161,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di pignoramento BENE 3 - LOTTO 3, immobile sito in interno cortile parzialmente ad uso deposito al piano terreno e residenziale piano terreno e primo/sottotetto che nel suo complesso, sia esternamente che internamente è in buone condizioni, è stato oggetto di ristrutturazione negli anni '90 come si evince dai dati rilevati e dall'esperienza. Lo stato d'uso e di manutenzione interna dell'unità al piano primo è molto buono, mentre la parte abitativa al piano terreno risulta più datata.		
Descrizione:	BENE 3-LOTTO 3 L'edificio BENE 3 si trova anch'esso a partire dal passaggio privato, l'androne coperto per cui si accede al cortile in ghiaia comune a tutte le unità prospicienti già precedentemente menzionato. Trattasi di un fabbricato, BENE 3 che si sviluppa internamente alla corte in aderenza ad altre unità su tre lati. L'immobile è così composto e descritto: -il piano terra è composto da n. 2 vani ad uso deposito, una camera con wc ed un vano scala di accesso al piano primo; - il piano primo composto da un vano unico con zona soggiorno e cucina che è parzialmente soppalacato per la creazione di una camera su soppalco, che si affacciano con balconi sulla corte comune, oltre che un bagno con disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

SI PRECISA CHE GLI ALLEGATI A CUI SI FA RIFERIMENTO SONO GIÀ STATI DEPOSITATI CON LA PERIZIA per la RGE 232/2024 depositata il 22/02/2025

INOLTRE ELENCO NUOVI ALLEGATI AGGIUNTI IN CONSULTAZIONE A CUI FAR RIFERIMENTO:

1. **ALLEGATO 4/2**– ISPEZIONI Ipotecarie Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 29/09/2025)
2. **ALLEGATO 5/2** –Nuova Pratiche Edilizie pervenute da Ufficio Tecnico Comune di BARBANIA (TO)
3. **ALLEGATO 6/2** – Altri allegati - LISTINI QUOTAZIONI VALORI OMI Comune di BARBANIA (TO) (Aggiornamento al 29/09/2025)
4. **ALLEGATO 8** – Richiesta con Pec all'UT