

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Balma Marchis Michele Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2025 del R.G.E.

promossa da

OLYMPIA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05256490268

via Vittorio Alfieri 1

31015 - Conegliano (TV)

Codice fiscale: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Nata a Ivrea il [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Nata a Torino il [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 04/02/2026, il sottoscritto Geom. Balma Marchis Michele Andrea, con studio in Via Cappella Dell'Orco, 7 - 10085 - Pont Canavese (TO), email info@studiobalper.it, PEC michele.balma.marchis@geopec.it, Tel. 012 484722, Fax 012 484722, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti 12, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: N45°17'57.48"E45.29930)

DESCRIZIONE

Piccolo fabbricato unifamigliare a tre piani fuori terra, da terra a tetto, composto di: al PT: piccolo cortile gravato di servitù di passaggio, cucina, servizio igienico, scala di accesso ai piani superiori. al P1: camera con piccolo WC, balcone sui lati sud-ovest. Al P2: solaio a nudo tetto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti 12, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. In allegato, certificazione notarile notaio Nicolò Tiecco del 23/12/2025

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] (TO)
Nata a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
Nata a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] (TO)
Nata il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

[REDACTED]

CONFINI

L'intero immobile comprensivo del cortile, confina a nord con altro fabbricato e cortile particella n.470, a est con altro fabbricato e cortile particella n. 37, a sud con altro fabbricato e cortile particella N.424, a ovest con cortile particella n.425

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	20,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,85 m	terra
Cortile	45,00 mq	45,00 mq	0,18	8,10 mq	0,00 m	terra

Abitazione	20,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,65 m	primo
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	primo
Soffitta	24,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	2,45 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				76,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2002 al 19/06/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 38, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 60 mq Rendita € 74,37 Piano T-1-2
Dal 19/06/2002 al 26/05/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 38, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 60 mq Rendita € 74,37 Piano T-1-2
Dal 26/05/2024 al 11/03/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 38 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 60 mq Rendita € 74,37 Piano T-1-2

I titolari catastali, corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	38	2		A4	2	3	60 mq	74,37 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	38				Ente urbano		00 00 71			

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è corrispondente con la planimetria depositata presso l'Agenzia Delle Entrate Territorio

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto, è in stato conservativo pessimo, necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si presenta allo stato attuale non utilizzabile con locali pieni di masserizie e arredi fatiscenti. parte del tetto, nella zona del cornicione è privo di tegole. I serramenti esterni, con vetro semplice risultano di buona fattura, i pavimenti in ceramica, le apparecchiature sanitarie necessitano di una pulizia e ripristino.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni, se non i muri perimetrali sui lati nord e est in aderenza su altri fabbricati e un unico tetto a quattro falde ricoprente oltre al fabbricato oggetto di perizia, i fabbricati aderenti contraddistinti sulla mappa catastale af F.13 N.37-470

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura della planimetria catastale, sul cortile di pertinenza, risulta riportata la seguente dicitura: Cortile soggetto a servitù di transito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di perizia, si presenta da un punto di vista statico in buone condizioni. La struttura è in muratura portante con volte a botte per il PT e volterrane al P1. La copertura è con tetto a quattro falde con orditura in legno ricoperta da manto di tegole in cotto. Il tetto copre l'intero isolato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, nella parte di cornicione prospiciente il cortile di pertinenza risultano rimosse due file di tegole. Le pareti interne e esterne sono intonacate e finite a civile, così pure i pavimenti in ceramica. I serramenti paiono di buona fattura in buono stato di conservazione, seppure con vetro semplice, gli scuri sono esterni con persiana. Il collegamento tra piano T e P1 è realizzato con scala esterna in muratura con gradini in marmette e parapetto costituito da ringhiera in metallo. L'impianto elettrico è sottotraccia. E assente l'impianto di riscaldamento centralizzato. I servizi igienici sono comprensivi di apparecchiature sanitarie, seppure in pessimo stato di manutenzione e pulizia. L'abitazione è corredata da piccolo cortile esterno, allo stato attuale occupato da masserie e rifiuti, in cui non è possibile il parcheggio di auto. Previa pulizia e accertamento sulla servitù di passaggio indicata in planimetria catastale, sarebbe possibile parcheggiare un piccolo mezzo. La soffitta è costituita da sottotetto praticabile con scala esterna a pioli.

L'immobile risulta in tutta la sua consistenza ammassato di materiale di rifiuto, necessita di una buona pulizia

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta occupato, allo stato attuale sarebbe impossibile visto l'ammasso di materiale

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/2002 al 26/05/2024	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sandra Beligni	19/06/2002	1459	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2	01/07/2002	27367	18504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/05/2024 al 23/04/2026	██████████ ██████████ cf: ██████████ proprietria per 1/3; ██████████ 912 ██████████ proprietaria per 1/3; ██████████, cf: ██████████ ██████████ 66, proprietaria per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio Di Pubblicità Immobiliare Torino 2	26/09/2024	39212	29604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Direzione Provinciale Torino 2	04/09/2024	366801	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

La successione per legge, [REDACTED] deceduto il [REDACTED] è stata accettata dagli eredi legittimi: [REDACTED] con beneficio di inventario. Atto sottoscritto presso il Tribunale di Ivrea il 22/01/2025 RG 43/2025 n. cron. 6/2025, previa autorizzazione del giudice tutelare presso il Tribunale Di Ivrea in data 22/10/2024.

Iscrizioni

Quota: 1/1

Importo: € 5.742,58

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 2.871,29

Rogante: [REDACTED]

Data: 03/10/2006

N° repertorio: 134796/110

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Torino 2 il 13/05/2022

Reg. gen. 21209 - Reg. part. 3943

Quota: 171

Importo: € 98.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 49.000,00

Rogante: Sandra Beligni

Data: 19/06/2002

N° repertorio: 1460

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Torino 2 il 22/12/2025

Reg. gen. 57068 - Reg. part. 42260

Quota: 1/1

A favore di OLYMPIA SPV S.R.L.

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Fabbricato ubicato in zona agricola "A" normata dall'art.36 delle NTA; in zona di "aree spondali vincolate" normata, dall'art.13 comma 5 delle NDA "vincoli ricognitivi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito a verifica dello stato dei luoghi, confrontando i disegni allegati alla concessione edilizia sopra riportata, emergono delle difformità, precisamente: al piano terreno il servizio igienico realizzato è diverso di quanto riportato nei disegni di progetto. Al piano primo, è stato eseguito un servizio igienico interno non previsto nel titolo abilitativo sopra citato. I lavori di risanamento conservativo risultano iniziati in data: 11/10/1982 e ultimati in data: 25/11/1983. ai fini della regolarizzazione si dovrà procedere con una sanatoria e relativa variazione catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Borgata Gianotti 12, piano T-1-2

Piccolo fabbricato unifamigliare a tre piani fuori terra, da terra a tetto, composto di: al PT: piccolo cortile gravato di servitù di passaggio, cucina, servizio igienico, scala di accesso ai piani superiori. al P1: camera con piccolo WC, balcone sui lati sud-ovest. Al P2: solaio a nudo tetto

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 38, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 38, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 29.013,00

Nella determinazione del valore, si è tenuto conto dei valori degli immobili nello stesso comune, ricavati da diversi borsini immobiliari, nonché dei valori di vendita ricavati dal web. Nel formulare il prezzo unitario, si è altresì tenuto conto delle opere di pulizia, nonché manutenzione ordinaria al fine di rendere abitabile l'immobile oggetto di stima. Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto del valore della sanatoria, della sanzione pecuniaria, della variazione catastale, stimate in complessivi € 3000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Barbania (TO) - Borgata Gianotti 12, piano T-1-2	76,35 mq	380,00 €/mq	€ 29.013,00	100,00%	€ 29.013,00
Valore di stima:					€ 29.013,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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.

Pont Canavese, li 04/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Balma Marchis Michele Andrea