TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.SSA STEFANIA FROJO

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al ***13/03/2026 ore 9.45***

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel ***Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 46/2025***

PROMOSSA DA

[redacted]

(Creditrice Procedente)

CONTRO

[redacted]

(Debitore Esecutato)

COMPENDIO IMMOBILI costituito da

LOTTO1

BENE 1 e BENE 2*: Fabbricato residenziale a 2p.f.t con autorimessa e giardino pertinenziale*

Siti nel ***Comune di NOLE (TO) Strada Lirone n.31***

LOTTO2

BENE3*: Alloggio piano secondo e terzo/mansardato*

Sito nel ***Comune di CIRIE' (TO) 11 Via Vittorio Emanuele II n.37***

LOTTO3

BENE4*: Box Auto piano interrato*

Sito nel ***Comune di CIRIE' (TO) 11 Via A. Sismonda n.35***

LOTTO4

BENE 5-6-7-8-9*: Terreni Siti nel* ***Comune di VAUDA CANAVESE (TO)***

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE *TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO2* Nota di trascrizione del 17/03/2025 - Registro Particolare 7820 Registro Generale 10432 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI IVREA Repertorio 824 del 05/02/2025 *(CFR. ALLEGATO 9)*	
Quota colpita:	Pignorata la quota di 1/1, della quota di proprietà di cadauno lotto negoziale dell'esecutato.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia **LOTTO 1**: BENI 1-2 **LOTTO 2:**BENE 3 **LOTTO 3:**BENE 4 **LOTTO 4**: BENI 5-6-7-8-9	*Comune di* ***NOLE*** *Strada Lirone n. 24 10076 (TO)* *Comune di* ***CIRIE'*** *Via Vittorio Emanuele n. 37 10073 (TO)* *Via A. Sismonda n. 35 10073 (TO)* *Comune di* ***VAUDA CANAVESE 10070 (TO)***
Identificativi a Catasto Fabbricati:	***LOTTO 1*** **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nole (TO) - Via LIRONE n.31, piano TERRENO-PRIMO contraddistinto al NCEU di : Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 4 STRADA LIRONE n. 31 piano T-1 cat. A/7, cl. 2, vani 11,5, 276 mq, r.c. Euro 1.128,46 **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Nole (TO) - Via LIRONE n.31 interno B, piano TERRENO contraddistinto al NCEU di : Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 5 STRADA LIRONE n. 31 Interno B Piano T cat. C/6, cl. 2, 20 mq, tot. 31 mq r.c. Euro 74,37 Ed il giardino pertinenziale contraddistinto al C.T. di Nole al foglio 8, mappale 288, ente urbano, 1181,00mq., senza redditi. ***LOTTO 2*** **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II n. 37, piano SECONDO-TERZO MANSARDATO contraddistinto al NCEU al Foglio 8 – Part. 312 Sub. 6 graffata con Part.315 – Sub. 11 VIA VITTORIO EMANUELE n. 37 Piano 2-3 cat. A/3, cl. 2, vani 8,5, 211 mq, r.c. Euro 702,38

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

	LOTTO 3 **Bene N° 4 –** Box Auto ubicato a Ciriè (TO) - VIA ANGELO SISMONDA n. 35, piano INTERRATO contraddistinto al NCEU al Foglio 7 – Part. 649 Sub. 25 VIA ANGELO SISMONDA n. 35 Piano S1 cat. C/6, cl. 2, 15 mq, tot. 17 mq r.c. Euro 79,79 **LOTTO 4** **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO) contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 195, seminativo arboreo classe 2, are 09 72, Reddito Dominicale Euro 6,53, Reddito Agrario Euro 5,27 **Bene N°6** -Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO) contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 196, frutteto classe U, are 03 11, Reddito Dominicale Euro 5,38, Reddito Agrario Euro 1,28 **Bene N°7** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO) contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 197, seminativo classe U, are 04 35, Reddito Dominicale Euro 2,25, Reddito Agrario Euro 1,91 **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO) contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 186, seminativo arboreo classe 2U, are 08 25, Reddito Dominicale Euro 5,54, Reddito Agrario Euro 4,47 **Bene N°9** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO) contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 187, seminativo classe 3, are 01 12, Reddito Dominicale Euro 0,58, Reddito Agrario Euro 0,49
VALORE MERCATO:	**LOTTO 1** Composto da BENI 1 e 2: *Fabbricato residenziale a 2p.f.t con autorimessa e giardino* TOTALE ***Euro € 158.600,00*** **LOTTO 2** Composto dal BENE 3: *Alloggio piano secondo e terzo/mansardato* TOTALE ***Euro € 228.100,00*** **LOTTO 3** Composto dal BENE 4: *Box Auto piano interrato* TOTALE ***Euro € 10.370,00***

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

	LOTTO 4 Composto dai BENI 5-6-7-8-9: *Terreni* TOTALE ***Euro € 3.800,00***
PREZZO BASE D'ASTA	***LOTTO 1 – Euro*** **Prezzo base d'asta:** **€ 130.560,00** *(diconsi Euro* CentotrentamilaCinquecentosessanta Euro,00*)* ***LOTTO 2 – Euro*** **Prezzo base d'asta:** **€ 188.800,00** *(diconsi Euro* CentoOttantommilaottocento Euro,00*)* ***LOTTO 3 – Euro*** **Prezzo base d'asta:** **€ 10.000,00** *(diconsi Euro* CentoOttantommilaottocento Euro,00*)* ***LOTTO 4 – Euro*** **Prezzo base d'asta:** **€ 3.800,00** *(diconsi Euro* Tremilaottocento Euro,00*)*

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	*NON Corrisponde per i BENI 1-2-4* *Corrisponde per i BENI 3-5-6-7-8-9*
Comproprietari non esecutati:	***LOTTO1 –BENI 1-2*** [redacted]

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

	[redacted] ***LOTTO2 –BENE3*** *Corrispondente 1/1* [redacted] ***LOTTO3 –BENE 4*** [redacted] ***LOTTO4 –BENE5-6-7-8-9*** *Corrispondente 1/* [redacted]
Documentazione ex art. 567 cpc:	*Conforme in quanto risulta esserci corris* Certificato Ipo-Catastale del Notaio [redacted] in Torino (TO) del 18/09/2025 e le Ipotecarie Allegate del 12/02/2026 per le unità immobiliari oggetto di perizia (Cfr. allegato 8-9).
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	*Sussiste continuità.*
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	*Non sussistono vincoli di trasferibilità.*
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	*Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.*
Stato di occupazione:	*LOTTO 1 Le unità immobiliari risultano OCCUPATE dall'esecutato con la famiglia di cui un minore oltre che con, cose, mobili e animali domestici.* *LOTTO 2 L'unità immobiliare risulta LIBERA ma occupata da cose di proprietà dell'esecutato.* *LOTTO 3 L'unità immobiliare risulta libera da cose ma utilizzata dalla comproprietaria non esecutata.* *LOTTO 4 I beni del lotto risultano terreni incolti.*

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

NOTE CTU.

LOTTO 1 Si segnalano irregolarità edilizie da sanare con regolarizzazione edilizia e catastale degli immobili

LOTTO 2

1. Si segnalano condizioni di vincolo a seguito di atto con terzi come meglio descritto al punto precisazioni (vedere ispezione pertinenteCfr. allegato 9).
2. Si segnalano irregolarità edilizie da sanare con regolarizzazione edilizia e catastale e/o adeguamento normativo dell'immobile

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

[redacted]

effettivo e le spese successive occorrende con depositata formalità avanti all'Ufficio provinciale di TORINO 2 Nota di trascrizione del 17/03/2025 - Registro Particolare 7820 Registro Generale 10432 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI IVREA Repertorio 824 del 05/02/2025 (CFR. ALLEGATO 9), sottopone così a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili del Sig.r

[redacted]

per 1/2 di proprietà:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nole (TO) - Via LIRONE n.31, piano TERRENO-PRIMO contraddistinto al NCEU di : Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 4 STRADA LIRONE n. 31 piano T-1 cat. A/7, cl. 2, vani 11,5, 276 mq, r.c. Euro 1.128,46

- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Nole (TO) - Via LIRONE n.31 interno B, piano TERRENO contraddistinto al NCEU di : Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 5 STRADA LIRONE n. 31 Interno B Piano T cat. C/6, cl. 2, 20 mq, tot. 31 mq r.c. Euro 74,37

- **Bene N° 4** – Box Auto ubicato a Ciriè (TO) - VIA ANGELO SISMONDA n. 35, piano INTERRATO contraddistinto al NCEU al Foglio 7 – Part. 649 Sub. 25 VIA ANGELO SISMONDA n. 35 Piano S1 cat. C/6, cl. 2, 15 mq, tot. 17 mq r.c. Euro 79,79

per 1/1 di proprietà:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II n. 37, piano SECONDO-TERZO MANSARDATO
contraddistinto al NCEU al Foglio 8 – Part. 312 Sub. 6 graffata con Part.315 – Sub. 11 VIA VITTORIO EMANUELE n. 37 Piano 2-3 cat. A/3, cl. 2, vani 8,5, 211 mq, r.c. Euro 702,38

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 195, seminativo arboreo classe 2, are 09 72, Reddito Dominicale Euro 6,53, Reddito Agrario Euro 5,27

- **Bene N°6** -Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 196, frutteto classe U, are 03 11, Reddito Dominicale Euro 5,38, Reddito Agrario Euro 1,28

- **Bene N°7** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 197, seminativo classe U, are 04 35, Reddito Dominicale Euro 2,25, Reddito Agrario Euro 1,91

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 186, seminativo arboreo classe 2U, are 08 25, Reddito Dominicale Euro 5,54, Reddito Agrario Euro 4,47

- **Bene N°9** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 187, seminativo classe 3, are 01 12, Reddito Dominicale Euro 0,58, Reddito Agrario Euro 0,49

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

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

SOMMARIO

Incarico 10
Premessa 10
Completezza documentazione ex art. 567 12
Formalità pregiudizievoli 12
Lotto 1 12
Lotto 2 20
Lotto 3 27
Lotto 4 31
Stima / Formazione lotti 35
Lotto 1 35
Lotto 2 36
Lotto 3 37
Lotto 4 38
Elenco Allegati

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

INCARICO

All'udienza del 07/11/2025, il sottoscritto Arch. Chiarioni Augusta Lucia, con studio in Via Magellano, 1 - 10036 - Settimo Torinese (TO), email archi.a@virgilio.it, PEC a.chiarioni@architettitorinopec.it, Tel. 338 3582666, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nole (TO) - Via LIRONE n.31, piano TERRENO-PRIMO
  contraddistinto al NCEU di : Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 4 STRADA LIRONE n. 31 piano T-1 cat. A/7, cl. 2, vani 11,5, 276 mq, r.c. Euro 1.128,46
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Nole (TO) - Via LIRONE n.31 interno B, piano TERRENO
  contraddistinto al NCEU di : Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 5 STRADA LIRONE n. 31 Interno B Piano T cat. C/6, cl. 2, 20 mq, tot. 31 mq r.c. Euro 74,37
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II n. 37, piano SECONDO-TERZO MANSARDATO
  contraddistinto al NCEU al Foglio 8 – Part. 312 Sub. 6 graffata con Part.315 – Sub. 11 VIA VITTORIO EMANUELE n. 37 Piano 2-3 cat. A/3, cl. 2, vani 8,5, 211 mq, r.c. Euro 702,38
- **Bene N° 4** – Box Auto ubicato a Ciriè (TO) - VIA ANGELO SISMONDA n. 35, piano INTERRATO
  contraddistinto al NCEU al Foglio 7 – Part. 649 Sub. 25 VIA ANGELO SISMONDA n. 35 Piano S1 cat. C/6, cl. 2, 15 mq, tot. 17 mq r.c. Euro 79,79
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 195, seminativo arboreo classe 2, are 09 72, Reddito Dominicale Euro 6,53, Reddito Agrario Euro 5,27
- **Bene N°6** -Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 196, frutteto classe U, are 03 11, Reddito Dominicale Euro 5,38, Reddito Agrario Euro 1,28
- **Bene N°7** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 197, seminativo classe U, are 04 35, Reddito Dominicale Euro 2,25, Reddito Agrario Euro 1,91
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 186, seminativo arboreo classe 2U, are 08 25, Reddito Dominicale Euro 5,54, Reddito Agrario Euro 4,47
- **Bene N°9** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 187, seminativo classe 3, are 01 12, Reddito Dominicale Euro 0,58, Reddito Agrario Euro 0,49

I suddetti beni oggetto di pignoramento BENI 1-9 vengono come di seguito individuati e suddivisi, dal CTU, per la stima del compendio a formare n. 4 lotti.

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta comp
corrispondenza tra la trascrizione notarile, Certificato Ipo-Catastale del Notaio [redacted] in Torino (TO) del 18/09/2025 e le Ipotecarie Allegate del 12/02/2026 per le unità immobiliari oggetto di perizia BENI 1-9 (Cfr. allegati 8- 9).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO2 aggiornate al 12/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli comuni a tutti i beni BENI 1-9:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TORINO il 17/03/2025
  Reg. gen. 10432 - Reg. part. 7820
  Quota: 1/2
  [redacted]

Oneri di cancellazione

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2025 - Registro Particolare 7820 Registro Generale 10432
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI IVREA Repertorio 824 del 05/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CIRIE'(TO), NOLE(TO), VAUDA CANAVESE(TO)

Alla data odierna, alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il costo per i diritti della cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono:
1. Euro 262,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria relativamente al pignoramento;
2. Cancellazione per l'Ipoteca legale Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo, oltre il 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a Euro 200,00;
3. L'importo della trascrizione del decreto di trasferimento ammonta ad Euro 149,00 oltre il pagamento dei valori bollati pari a Euro 16,00 per ogni 4 pagine del decreto 4. Oltre che l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, compresa la voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, la presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per giurisdizione.

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nole (TO) - Via LIRONE n.31, piano TERRENO e PRIMO
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Nole (TO) - Via LIRONE n.31 interno B, piano TERRENO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, PIANO TERRENO-PRIMO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, INT.B PIANO TERRENO

Gli immobili del LOTTO 1 si trovano a Nole (TO), un piccolo comune di circa 6.600 abitanti, nel basso Canavese, ai piedi delle Valli di Lanzo e a nord-ovest di Torino, in una zona periferica, dalla diramazione della Via Lanzo, una strada di scorrimento e collegamento al centro del Comune stesso ed alla cittadina di Ciriè.
Il Compendio di immobili è costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione a 2 p.f. terra con n. 2 alloggi, libero sui 4 lati entro un lotto di terreno a giardino/cortile ed una autorimessa pertinenziali siti lungo la Via LIRONE n. 31, tra altri immobili di tipo residenziale verso la campagna.

BENE 1 Fabbricato civile, tipo villino, composto da due alloggi, uno al piano terreno/primo ed uno al piano primo contraddistinto al NCEU di : Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 4 STRADA LIRONE n. 31 piano T-1 cat. A/7, cl. 2, vani 11,5, 276 mq, r.c. Euro 1.128,46

Il BENE 1 è un villino libero sui 4 lati sito all'interno di un'area di proprietà a giardino/cortile che risulta costituito da 2 alloggi distinti e collegati da un vano scala interno. Un primo alloggio, sito tra piano terreno e primo, è costituito a partire dal piano terreno, da una zona a giorno con ingresso che avviene, dal sottoportico a balcone, attraverso una cucina collegata ad un vano soggiorno ad una prima zona notte. La zona notte al piano terreno presenta un disimpegno con n. 2 camere, un bagno, un locale caldaia ed un vano di pertinenza, un disimpegno areato. Inoltre una seconda zona notte sita al piano primo, costituita da un disimpegno con n.2 camere ed un bagno, è collegata al piano terreno attraverso una scala prefabbricata, collocata nel vano a cucina. Invece un vano scala indipendente dà accesso al secondo alloggio che è sito al piano primo, il quale risulta completamente da ristrutturare ed è costituito da un vano a soggiorno con un angolo cottura, un terrazzo coperto angolare, una camera con balcone e n. 1 bagno.

BENE 2 Autorimessa
contraddistinto al NCEU di : Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 5 STRADA LIRONE n. 31 Interno B Piano T cat. C/6, cl. 2, 20 mq, tot. 31 mq r.c. Euro 74,37

Il BENE 2 è una autorimessa accessibile dalla via privata, costituita da n. 2 locali con struttura prefabbricata, e sita all'interno dell'area della proprietà.

Inoltre il giardino pertinenziale è contraddistinto al C.T. di Nole al foglio 8, mappale 288, ente urbano, 1181,00 mq . senza redditi.

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, PIANO TERRENO-PRIMO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, INT.B PIANO TERRENO

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

- [redacted] **Proprietà 1/2)**

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



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

- [redacted] **(Proprietà 1/2)**

Dagli accertamenti esperiti in data 12/02/2026 si è appurato che, alla data di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 Nota di trascrizione del 17/03/2025 - Registro Particolare 7820 Registro Generale 10432 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI IVREA Repertorio 824 del 05/02/2025ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cfr. allegato 6), le unità immobiliari BENI 1 e 2, risultano di proprietà del [redacted] per la quota di 1/2, in virtù di SUCCESSIONE del [redacted] deceduto il [redacted], Nota di trascrizione Registro generale n. 24090 Registro particolare n. 14984 Presentazione n. 91 del 23/06/2000.

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, PIANO TERRENO-PRIMO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, INT.B PIANO TERRENO

Il Lotto 1 è costituito dai BENI 1-2, il tutto formare un sol corpo confinante a nord con i mappali 318, 215, 299, a sud 151, 322, a ovest 150 del foglio 8 della mappa del C.T. del Comune di Nole, mentre ad est con la strada Lirone.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, PIANO TERRENO-PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ALLOGGIO PIANO TERRENO	90,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,90 m	TERRENO
ALLOGGIO PIANO PRIMO	90,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,00 m	PRIMO
PORTICO/TERRAZZO/BALCONE	31,00 mq	31,00 mq	0,30	9,30 mq	0,00 m	PRIMO
			Totale superficie convenzionale:	**239,30 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**239,30 mq**		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31 INTERNO B, PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	58,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,20 m	TERRENO
			Totale superficie convenzionale:	**65,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,00 mq**		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	288	4		A7	1	11,5 vani	276 mq	1128,46 €	T-1	

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

Corrispondenza catastale

Per il BENE 1 si rileva che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti che andrà aggiornata alla sanatoria edilizia da presentarsi per l'immobile.
(Cfr. allegato 1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31 INTERNO B, PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	288	5		C6	2	20	276 mq	74,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Per il BENE 2 si rileva che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti inoltre va rivista la consistenza con corretta rendita attribuita (Cfr. allegato 1).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, PIANO TERRENO-PRIMO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, INT.B PIANO TERRENO

L'immobile nel complesso presenta diverse problematiche riguardo la manutenzione che risulta scarsa e che non lo fa apparire in ottime condizioni.
Il primo luogo sulle facciate esterne sono evidenti i segni causati da una cattiva gestione del riscaldamento a legna e a gas presente nell'immobile, che ha creato porzioni di anneramento per la fuliggine proveniente dalle stufe e caldaie e dal combustibile solido, oltre che quello creato dall'umidità per risalita e condensa sulle pareti. I sottobalconi ed i frontalini presentano le tipiche esfoliazione per fenomeno di degrado diffuso che in ultimo caratterizza anche il distacco dell'intonaco con ammaloramento delle strutture. Infatti sul retro è presente un balcone, messo in sicurezza dalla proprietà che presenta problemi strutturali. Si rileva anche la messa in sicurezza dell'immobile al piano terreno, per sostegno del solaio del piano primo, in corrispondenza del disimpegno zona notte con l'interposizione di un trabattello a sostegno. La causa principale per questo problema strutturale va ricercata nella presenza di infiltrazioni di acqua degli impianti dell'alloggio al piano primo che, benché siano state ricercate, come si evidenzia dalla presenza di tracce di demolizione di parte dellapavimentazioni nelle camere, il problema non è stato risolto in quanto troverebbe risoluzione solo nella ristrutturazione complessiva dell'immobile. In alcuni soffitti delle camere sono presenti fenomeni di efflorescenze degli intonaci. Per queste, ed altre considerazioni, in relazione anche allo stato generale interno dell'immobile, si può riferire che trattasi di un immobile completamente da ristrutturare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, PIANO TERRENO-PRIMO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, INT.B PIANO TERRENO

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

Per meglio comprendere le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna dell'Unità immobiliare oggetto di pignoramento, e può così descriversi, vengono allegate planimetria catastale (Cfr. allegato 1), nonché, rilievo fotografico redatto dallo scrivente corredato di note didascaliche (Cfr. Fotografie allegato 5).

Trattasi di villino a due piani f.t., con giardino, BENE 1, e box auto BENE 2, siti sulla Strada Lirone di Nole.
L'accesso agli immobili BENE 1 avviene da due cancelli in ferro, uno pedonale e uno carrabile siti entro la strada privata di accesso. Il lotto di terreno complessivamente di circa 1181 mq., ad uso cortile e giardino, è a forma quadrangolare, e risulta delimitato da una bassa recinzione con muretti in cls, paletti in ferro e rete metallica. Anche per accedere al BENE 2 si percorre la strada privata sino all'antistante spazio di sosta in cls battuto dei box auto.
L'edificio, BENE1 è stato realizzato negli anni '70 e presenta una struttura in calcestruzzo armato e tamponature in murature a cassavuota, con solai in latero-cemento; le facciate risultano intonacate e tinteggiate al civile di colore giallo chiaro, inoltre è presente un portico con balcone con ringhiere in ferro. E' presente uno zoccolo in pietra lungo il perimetro del fabbricato.
Le principali finiture interne possono così descriversi:
- i vari bagni sono datati e realizzati con rivestimenti e pavimentazioni di diverso tipo con wc bidet , lavabi e doccie: unica eccezione al piano terreno ove è presente un bagno di più recente ristrutturazione dotato di tazza a sedere bidet, e lavabo e di miscelatori;
- tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile
- non è presente impianto di riscaldamento funzionante, negli ambienti sono collocate esclusivamente stufe a gas o a legna atte a scaldare i vani nel momento di occupazione
- i serramenti sono in legno con vetro singolo con tapparelle in plastica coevi all'epoca di edificazione
- le porte interne sono ti tipo normale tamburato più recenti al piano terreno
- le pavimentazioni del piano terreno risultano da incollaggio di pvc flottante sui sottostanti, mentre al piano primo sono presenti i pavimenti originari in marmo benché a causa dei problemi menzionati di infiltrazioni causate dagli impianti risultano manomessi in diverse camere
- la scala nel vano scala è rivestito in marmo con ringhiera in ferro
- il terrazzo al piano primo presenta pavimentazione tipica anni 70 con piccole piastrelle in texture colorata beige
L'unità in oggetto è allacciata ai servizi essenziali quale rete elettrica e acquedotto:
- l'acqua calda viene prodotta da boiler a gpl
- l'impianto elettrico è posto sottotraccia
- è presente allaccio fognario delle acque bianche, per le acque nere vi è un pozzo da far svuotare costantemente.

Nel lato sud/ovest del giardino si trova il BENE 2 Box Auto che è stato realizzato con struttura leggera in metallo e in lamiera con portico, portoni e portoni basculanti in metallo per il rimessaggio di automezzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, PIANO TERRENO-PRIMO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, INT.B PIANO TERRENO

In data 23/01/2025, alle ore 9:30 si è proceduto al sopralluogo degli immobili pignorati con la verifica delle condizioni generali e dello stato di conservazione. Si è così constatato che il BENE 1 risulta occupato dal Sig.r [redacted] piano terreno del fabbricato con mobili e cose ma che l'unità abitativa risulta essere priva di impianto di

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

riscaldamento ad eccezione di stufe a legna e gas.
Mentre il piano primo risulta libero da persone in quanto non è in buone condizioni di manutenzione, ma comunque occupato da cose e mobili della famiglia.
Anche il BENE 2 risulta essere occupato dai residenti con cose ed oggetti di proprietà.
(Cfr. allegato 17).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, PIANO TERRENO-PRIMO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, INT.B PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/05/1999** al **12/02/2026**	[redacted]	**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			30/05/1999		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO del REGISTRO di CIRIE'	29/11/1999	35/1032	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal depositato in atti, dalla Creditrice Procedente, Certificato Ipo-Catastale del Notaio [redacted] in Torino (TO) del 18/09/2025 e le Ispezioni in data 12/02/2025 per le unità immobilia NE 1 e BENE 2, risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 Nota di trascrizione del 17/03/2025 - Registro Particolare 7820 Registro Generale 10432 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DI IVREA Repertorio 824 del 05/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cfr. allegato 6), risultano
- per la proprietà di 1/2 del Sig.r [redacted] per la quota di 1/2, in virtù di SUCCESSIONE del sig. [redacted] Nota di trascrizione Registro generale n. 24090 Registro particolare n. 14984 Presentazione n. 91 del 23/06/2000
- per la proprietà di 1/8 cadauno dei Sig.ri [redacted]

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, PIANO TERRENO-PRIMO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, INT.B PIANO TERRENO

Il Comune di NOLE è dotato di Piano Regolatore Generale VARIANTE PARZIALE 1 (Art. 17, comma 7, L.R. 56/77) 2017, l'immobile oggetto di pignoramento viene individuato all'interno della tavola 5A1-CONCENTRICO NORD in area di zonizzazione AU aree di riordino urbanistico come da legenda desunta da tavola di piano. Ambito normato da NTA Art. 31.
Si precisa che benché in tali ambiti di zonizzazione, nello specifico AU5, l'edificazione delle aree libere avviene con PEC esteso agli ambiti minimi di intervento definiti: "aree libere che confinano soltanto con lotti compromessi o con il perimetro di zona", per il lotto in oggetto risulta capacità edificatoria esaurita in relazione alle dichiarazioni allegate al P.di C. 122/12 per edificazione dell'autorimessa.
(Cfr. allegato 14)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, PIANO TERRENO-PRIMO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A NOLE (TO) - VIA LIRONE N.31, INT.B PIANO TERRENO

A seguito di verifiche d'ufficio, eseguite dal Tecnico Comunale del Comune di NOLE (TO),
per istanza CHRGTL74P65L219C-12112025-1056, Prot. del 13/11/2025 il CTU ha preso visione dei documenti con sessione di lavoro presso L'Ufficio Tecnico per le seguenti pratiche edilizie reperite.
Gli immobili, BENE 1e BENE 2, vengono realizzati con le seguenti pratiche edilizie (Cfr. allegato 10):
1) Abitazione Licenza Edilizia Prot. Ed 1160 del 17/08/1970 ed Abitabilità del 20/10/1973
2) Recinzione NULLA OSTA n. 1415 del 06/06/1972
6) Box Auto Concessione n. 112/83 del 20/10/1983
3) Condono n. 257 domanda del 29/03/1986
4) P.di C. Prat. 122/12 del 24/09/2012 rilasciata il 24/11/2012 inizio lavori in data 24/11/2012
5) DIA Variante a P.diC.122/12, Prat. 33/16 del 23/03/2016 n. 3458 con fine lavori 08/11/2016
(Cfr. allegato 10)

Il CTU evidenzia che, a seguito del sopralluogo e la confrontanza tra lo stato dei luoghi, le pratiche edilizie agli atti e le planimetrie catastali, si rilevano delle discordanze.
BENE 1 Per quanto si rileva per il BENE 1 sono state individuate opere realizzate, in demolizione e nuove costruzioni, per diversa distribuzione dell'immobile ai piani terreno e primo in difformità sia alle pratiche edilizie comunali che le planimetrie catastali.
BENE 2 Si evidenzia che anche per il BENE 2, autorimessa, risultano delle difformità dal P. di C. 122/12 autorizzato. Nonché si segnala che non sono state realizzate le opere per il doppio ingresso pedonale come previste in progetto del lotto di proprietà.
Pertanto occorrerà presentare pratiche di sanatoria atte alla regolarizzazione delle opere in difformità, previo eventuale adeguamento alle normative di legge. Oltre che presentare l'aggiornamento delle planimetrie catastale di tutti i beni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II n. 37, piano SECONDO-TERZO MANSARDATO
contraddistinto al NCEU al Foglio 8 – Part. 312 Sub. 6 graffata con Part.315 – Sub. 11 VIA VITTORIO EMANUELE n. 37 Piano 2-3 cat. A/3, cl. 2, vani 8,5, 211 mq, r.c. Euro 702,38

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

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

Il LOTTO2 è costituito dal BENE 3, un alloggio ristrutturato posto su due livelli, piano secondo e terzo mansardato in una palazzina in linea sulla via principale del centro storico di Ciriè (TO) sita in area pedonale.
BENE 3 Alloggio contraddistinto al NCEU al Foglio 8 – Part. 312 Sub. 6 graffata con Part.315 – Sub. 11 VIA VITTORIO EMANUELE n. 37 Piano 2-3 cat. A/3, cl. 2, vani 8,5, 211 mq, r.c. Euro 702,38

L'Alloggio si sviluppa su due livelli che sono collegati da una scala interna tra il terzo ed il secondo piano. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico 37 a partire da un vano scala comune, privo di ascensore, sino al piano terzo mansardato.
Il piano secondo è costituito da un ingresso, collegato con una scala interna al piano primo il cui accesso è stato chiuso a seguito di un atto di compravendita come meglio dettagliato, ed una cucina che affacciano con un balcone verso il cortile interno. Inoltre vi è un bagno con una finestra ed un soggiorno che prospetta con un balcone verso la via principale. Il piano terzo invece presenta un accesso indipendente a partire dal vano scala comune tra piano secondo e terzo mansardato. Il piano terzo mansardato, con tetto a vista, si sviluppa su diversi piani collegati da gradini interni: presenta n. 2 camere con n. 4 vani accessori oltre che n. 2 bagni ed un terrazzo coperto che affaccia sulla corte interna.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

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

- [redacted]

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

- [redacted] **(Proprietà 1/1)**

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

Dagli accertamenti esperiti in data 12/02/2026 si è appurato che, alla data di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 Nota di trascrizione del 17/03/2025 - Registro Particolare 7820 Registro Generale 10432 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI IVREA Repertorio 824 del 05/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cfr. allegati 8-9), l'unità immobiliare BENE 4, risulta di proprietà del Sig.r [redacted] er la quota di 1/1, in virtù di
- unità al PIANO SECONDO originaria Foglio 8 Part. 315 Sub.6 come da atto di DIVISIONE Notaio [redacted] Repertorio 144023 del 14/04/2004 TRASCRIZIONE del 24/04/2004 - Registro Particolare 12702 Registro Generale 18935
- unità al PIANO TERZO/SOTTOTETTO PORZIONE originaria Foglio 8 Particella 315 Subalterno 9 Atto di compravendita del 25/09/2000 Notaio [redacted] Numero di repertorio 39635/11595 Nota di trascrizione Registro generale n. 36552 2596 Presentazione n. 46 del 03/10/2000 per il trasferimento della quota 1/1 del bene da parte di [redacted]
- unità al PIANO TERZO/SOTTOTETTO PORZIONE originaria Foglio 8 Particella 312 Subalterno 4 Atto di compravendita del 15/10/1996 Notaio [redacted] Numero di repertorio 30379 Nota di trascrizione Registro generale n. 26983 Registro particolare n. 18737 Presentazione n. 11 del 25/10/1996 per trasferimento del bene da parte dei Sig.ri [redacted]

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

Il Lotto 3 è costituito dal BENE 3, Alloggio incidente sul foglio 8 graffato su due mappali il 312 ed il 315 e coerente a nord con la pubblica VIA VITTORIO EMANUELE, a sud con cortile comune ed altri mappali, a est es a ovest vuoto su altre ditte.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALI ACCESSORI	48,00 mq	60,00 mq	0,4	24,00 mq	1,60 m	TERZO/MANSARDATO
ALLOGGIO PIANO TERZO/MANSARDATO	65,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,20 m	TERZO/MANSARDATO
TERRAZZO	16,00 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	0,00 m	TERZO
BALCONI	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	SECONDO
ALLOGGIO PIANO SECONDO	58,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,90 m	SECONDO

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

Totale superficie convenzionale:	172,80 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	172,80 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

Il BENE 4 attualmente censito al Foglio 8 Particella 312 Subalterno 6 graffato con il Foglio 8 Particella 315 Subalterno 11 derivante da i seguenti dati catastali:
- per l'unità al PIANO SECONDO originaria Foglio 8 Part. 315 Sub.6
- per l'unità al PIANO TERZO/SOTTOTETTO PORZIONE originaria Foglio 8 Particella 315 Subalterno 9
- per l'unità al PIANO TERZO/SOTTOTETTO PORZIONE originaria Foglio 8 Particella 312 Subalterno 4

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	312	6		A3	2	8,5 vani	211 mq	702,38 €	2-3	F.8 Part.315 Sub.8

Corrispondenza catastale

Per il BENE 3 si rileva che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti che andrà aggiornata alla sanatoria edilizia da presentarsi per l'immobile. (Cfr. allegato 2)

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

A seguito di ATTO di VENDITA con TERZI, riferibili ad unità immobiliari compravendute facenti parte dello stesso immobile condominiale è necessario precisare quanto segue per le condizioni stipulate in ATTO Notaio [redacted] del 20/05/2021 Numero di repertorio 474/384 e ricadenti sul BENE 4 oggetto di da tenere conto ai seguenti punti (Cfr. allegato 9):

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

1. viene a determinarsi un unico accesso al BENE 4 dal civico 37 così come indicato in atto: "L'ALLOGGIO SITO AL PIANO SECONDO E TERZO DEL FABBRICATO CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 8 N. 312 SUB 6 GRAFFATO CON IL 315 SUB 11 (il BENE 4), AL QUALE SINO AD ORA SI E' POTUTO ACCEDERE DAI NUMERI CIVICI 33 E 37 DELLA VIA VITTORIO EMANUELE, NON AVRA' PIU' ACCESSO DAL CIVICO N. 33 MA SOLO ED ESCLUSIVAMENTE DAL N. 37. AL RIGUARDO, LA PORTA ESISTENTE AL PIANO PRIMO, CHE SINO AD ORA HA PERMESSO L'ACCESSO A DETTO ALLOGGIO DAL CIVICO N. 33, VERRA' RIMOSSA A CURA E SPESE DEL VENDITORE CON RELATIVA CHIUSURA DEL VANO PORTA MEDESIMO."
2. internamente al piano secondo del BENE 4 è presente un vano tecnico per una piattaforma elevatrice le cui condizioni vengono mutate ed esclusivamente in funzione di manutenzione del cavedio di scorrimento come segue nell'atto "IL PROPRIETARIO DELL'ALLOGGIO VENDUTO DOVRA' CONSENTIRE L'ACCESSO A TECNICI INCARICATI ALL'ALLOGGIO MEDESIMO PER EVENTUALI MANUTENZIONI ALLA SUCCITATA PIATTAFORMA ELEVATRICE. IN CONSEGUENZA DI CIO', DOVRA' PERMANERE LA PORTA TECNICA ESISTENTE PER L'ACCESSO AL CAVEDIO DI SCORRIMENTO DELL'IMPIANTO INSTALLATA NEL LOCALE CENTRALE DELL'ALLOGGIO STESSO AL PIANO SECONDO. SARA' CURA DEL PROPRIETARIO VERIFICARE LA CONTINUA SICUREZZA DI CHIUSURA DELLA PORTA D'ISPEZIONE. LA NECESSITA' DI ACCEDERE ALL'ALLOGGIO PER MANUTENZIONI ALL'IMPIANTO DOVRA' ESSERE COMUNICATA PREVENTIVAMENTE VENTIQUATTRO ORE PRIMA DELL'INTERVENTO E PER NESSUN MOTIVO POTRA' ESSERE NEGATO L'ACCESSO AI MANUTENTORI."
3. per quanto riguarda la manutenzione della copertura sarà esclusivamente a carico del BENE 4 così come indicato in atto" IN MERITO ALLA MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELLA COPERTURA DEL FABBRICATO COMPENDIANTE I LOCALI IN OGGETTO (PER ESEMPIO L'ORDITURA PRINCIPALE, SECONDARIA, LA COIBENTAZIONE ED IL MANTO ESISTENTE); DETTI ONERI SARANNO A ESCLUSIVO CARICO DEL PROPRIETARIO DELL'ALLOGGIO SUCCITATO"
4. inoltre L'ALLOGGIO SARA' ALIMENTATO UNICAMENTE DAL CONTATORE INSTALLATO AL CIVICO N. 37.

Si osserva che per il BENE 3 non esiste condominio istituito.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

L'immobile nel complesso risulta in buone condizioni, come da ristrutturazione per recupero di sottotetto risalente tra gli anni 2000-2006.

SERVITÙ, ATTI DI VINCOLO

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

In relazione all'unità al PIANO TERZO/SOTTOTETTO PORZIONE originaria Foglio 8 Particella 315 Subalterno 9 con Atto di compravendita del 25/09/2000 Notaio [redacted] Numero di repertorio 39635/11595 LA VENDITA DI CUI AL TRASCRIVENDO ATTO E STATA FATTA SOTTO L'OSSERVANZA DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU A ROGITO NOTAIO [redacted] IN DATA 27 MAGGIO 1945, REP. N. 17398/13213, REG. A CIRIE IL 4 GIUGNO 1945 AL N. 758.
Inoltre emerge ATTO di VINCOLO con il COMUNE di CIRIE' ATTO Notaio [redacted] del 25/09/2000 Numero di repertorio 39636/11596 che CON IL TRASCRIVENDO ATTO, IL SIGNOR [redacted] HA DICHIARATO DI VINCOLARE IL SOTTOTETTO NON ABITABILE, CENSITO AL FOGLIO 8 N. 315 SUB. 9 A PERTINENZA DELL'UNITA IMMOBILIARE INDIVIDUATA CON IL FOGLIO 8 N. 312 SUB. 4.

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

Per meglio comprendere le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna dell'Unità immobiliare oggetto di pignoramento, e può così descriversi, vengono allegate planimetria catastale (Cfr. allegato 2), nonché, rilievo fotografico redatto dallo scrivente corredato di note didascaliche (Cfr. Fotografie allegato 6).

Trattasi un alloggio, BENE 4, composto da un piano secondo con un collegamento interno ad un piano terzo mansardato e realizzato a seguito di un intervento edilizio di fusione tra unità immobiliari, con recupero di sottotetti ai fini abitativi, tra gli anni 2000 e 2006 in un contesto di edilizia storica. L'alloggio si trova ad occupare il piano secondo di una palazzina la cui facciata, prospiciente in linea, sulla via principale al civico 33 del centro storico di Ciriè, risulta tinteggiata di colore verde/azzurro chiaro e bianco ed il piano terzo mansardato che ne occupa il piano sovrastante. Inoltre è anche collegato al piano mansardato della palazzina adiacente al civico 37 sempre della Via Vittorio Emanuele II.
L'accesso all'unità avviene però dalla palazzina a 2 piani f.t. oltre il piano mansardato e tinteggiata di colore beige, al civico n. 37, attraverso un vano scala comune senza ascensore, che porta al piano terzo mansardato dell'alloggio BENE 4.
PIANO TERZO/MANSARDATO
Il piano terzo mansardato è con tetto a struttura in legno e manto di copertura laterizio: presenta un terrazzo coperto con struttura medesima di copertura che si affaccia sul un cortile interno, circondato da muretti laterizi ad intonaco con copertina in marmo, che attualmente è invaso di guado dei piccioni. Il piano terzo mansardato presenta finestre ed aperture a muro e velux sulla copertura tutti di tipo in legno con vetrocamera. Le pavimentazioni della camera ad ingresso è in parquet in legno mentre nei locali di pertinenza e nelle altre camere e nei bagni sono realizzati con piastrelle di vario tipo, colore e materiali ceramici, tutti coevi di gusto all'epoca dell'intervento di recupero. Si nota che il parquet in ingresso ha subito distacco da infiltrazioni probabili dal terrazzo, pertanto è necessario di intervento. Le porte interne sono in legno di vario tipo, sia a battente che scomparsa a seconda della necessità. I dislivelli dei piani sono risolti in modi differenti, scale ad hoc in legno, oppure scalini e scale in muratura rivestite in pietra e gres. Internamente sono state lasciate a vista tracce delle murature piene storiche dell'immobile, trattate a sabbiatura che caratterizzano gli ambienti.
PIANO SECONDO.
Il piano secondo presenta unica pavimentazione di tipo gres di colore grigio tra tutti i vani e la scala di collegamento al piano terzo/mansardato. Inoltre si rileva un vano a cavedio occupato da un montacarichi, per questo la ctu fa riferimento alle specifiche in relazione al punto precisazioni. Sono presenti n.2 balconi, uno aggettante sulla via pubblica che segue le specifiche normative di piano da verificarsi in relazione al PRGC di Ciriè per il centro storico, l'altro verso corte interna con ringhiere in ferro. Si rilevano bocchette per impianto di riscaldamento non in uso ed assenza di porte che risultano asportate.
Tutti i bagni, ai piani, sono dotati di areoilluminazione naturale e sono presenti lavabi, wc, bidet, vasca o doccia con rubinetterie e presentano adeguati e differenti rivestimenti a parete.
L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas con radiatori sottofinestra, a parete e a muro di tipo bianco ed anche colorati. La caldaia è collocata sul terrazzo del piano terzo/mansardato. Tutte le pareti dell'alloggio sono intonacate al civile e tinteggiate a colore, l'impianto elettrico è posto sottotraccia. L'immobile risulta dotato di tutti gli allacciamenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

In data 23/01/2025, alle ore 10:30 si è proceduto al sopralluogo degli immobili pignorati con la verifica delle condizioni generali e dello stato di conservazione. Si è così constatato che il BENE 4 risulta in buono stato ed è

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

LIBERO da persone ma occupato da cose del Sig.r BAIMA PIERO esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/05/1999** al **12/02/2026**	[redacted]	**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			30/05/1999		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO del REGISTRO di CIRIE'	29/11/1999	35/1032	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal depositato in atti, dalla Creditrice Procedente, Certificato Ipo-Catastale del Notaio [redacted] in Torino (TO) del 18/09/2025 e le Ispezioni in data 12/02/2025 per l'unità immobiliare oggetto di perizia BENE 4, risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 Nota di trascrizione del 17/03/2025 - Registro Particolare 7820 Registro Generale 10432 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI IVREA Repertorio 824 del 05/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cfr. allegati 8-9), risulta come segue da atti ultraventennali:

[redacted] NDO originaria Foglio 8 Part. 315 Sub.6 come da atto di DIVISIONE Notaio Repertorio 144023 del 14/04/2004 TRASCRIZIONE del 24/04/2004 - Registro Particolare 12702 Registro Generale 18935

- unità al PIANO TERZO/SOTTOTETTO Foglio 8 Particella 315 Subalterno 9 Atto di compravendita del 25/09/2000 Notaio [redacted] Numero di repertorio 39635/11595 Nota di trascrizione Registro generale n. 36552 Registro particolare n. 22596 Presentazione n. 46 del 03/10/2000 per [redacted] lla quota 1/1 del bene da parte di [redacted]

- unità al PIANO TERZO/SOTTOTETTO PORZIONE originaria Foglio 8 Particella 312 Subalterno 4 Atto di compravendita del 15/10/1996 Notaio [redacted] Numero di repertorio 30379 Nota di trascrizione Registro generale n. 26983 Registro particolare n. 18737 Presentazione n. 11 del 25/10/1996 per trasferimento del bene da parte dei Sig.ri [redacted]

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

Il Comune di CIRIE' è dotato di Piano Regolatore Generale 2°VARIANTE PARZIALE 2021 (Art. 17, comma 7, L.R. 56/77), l'immobile oggetto di pignoramento viene individuato all'interno della tavola P3.1 ASSETTO DELLA CITTA STORICA ANTICA Ambito normato da NTA Art. 15 Componenti della Città storica antica e moderna, finalità degli interventi e norme generali (Cfr. allegato 15).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTEMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N.37, PIANO SECONDO E TERZO/MANSARDATO

A seguito di verifiche d'ufficio, eseguite dal Tecnico Comunale del Comune di CIRIE' (TO), per istanza c_c722-8375, il CTU ha preso visione dei documenti con n. 2 sessioni di lavoro presso L'Ufficio Tecnico per le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'immobile, BENE 4.
Infatti l'attuale conformazione dell'immobile BENE 3 è dovuta dalle seguenti pratiche edilizie:
1) Permesso di Costruire n. 15/2003 del 25/08/2003 per Recupero di Sottotetto esistente ai sensi della L.21/98 in ampliamento dell'u.i. esistente (fabbr.B) e variante alla C.E. 17/98 ed alla C.E. 187/2000
2) DIA Prat. Ed n.22/2005 del 2/01/2005 Prot.2514 del 28/01/2005
3) DIA Prat. ED. n.191/2006 del 22/05/2006 Prot.12163 del 22/0572006 a VARIANTE.
4) Riguardo l'agibilità dell'immobile, dalle informazioni reperite risulta che sia stata presentata una richiesta che non ha avuto seguito a fronte delle integrazione da presentarsi tra cui il collaudo statico, che riguarda tutto il complesso di edifici adiacenti.
Il Ctu rileva che dalla confrontanza tra i luoghi e quanto depositato agli atti risultano delle difformità edilizie: in linea generale trattasi di opere non adeguate ai fini di recupero di sottotetto per il calcolo delle altezze medie viste le pratiche per cui è stato generato l'intervento edilizio, che troverebbe risoluzione con il giusto adeguamento alla normativa con la realizzazione di tramezzature e/o arredi fissi come da progetto. Inoltre si rileva la presenza di un velux non regolarmente autorizzato. Pertanto sarà indispensabile verificare tutta la conformità dell'immobile e presentare relativa pratica di sanatoria al fine della sua regolarizzazione e/o adeguamenti normativi.
(Cfr. allegato 11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

LOTTO 3

- Il lotto è formato dai seguenti beni:
  Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - VIA ANGELO SISMONDA n. 35, piano INTERRATO

DESCRIZIONE

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA A. SISMONDA N.35, PIANO INTERRATO

L'immobile del LOTTO 3 si trova nel centro della cittadina di Ciriè (TO), comune del basso canavese di circa 18.000 abitanti situato a circa 25 Km a nord-ovest di Torino.

Il LOTTO 3 è costituito dal BENE 4, un box auto sito nel piano interrato ad uso autorimesse di una palazzina del centro storico di Ciriè.
BENE 4 Box Auto contraddistinto al NCEU al Foglio 7 – Part. 649 Sub. 25 VIA ANGELO SISMONDA n. 35 Piano S1 cat. C/6, cl. 2, 15 mq, tot. 17 mq r.c. Euro 79,79

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA A. SISMONDA N.35, PIANO INTERRATO

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

- [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]

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

- [redacted] **(Proprietà 1/2)**

Dagli accertamenti esperiti in data 12/02/2026 si è appurato che, alla data di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 Nota di trascrizione del 17/03/2025 - Registro Particolare 7820 Registro Generale 10432 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DI IVREA Repertorio 824 del 05/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI(Cfr. allegato 6), l'unità immobiliare BENE 3, risultano di proprietà del Sig.r [redacted]

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

CONSISTENZA

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA A. SISMONDA N.35, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,40 m	INTERRATO
			Totale superficie convenzionale:	17,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	17,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA A. SISMONDA N.35, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	649	45		C6	2	15	17 mq	79,79 €	S1	

Corrispondenza catastale

Per il BENE 4 si rileva che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti inoltre risulta corretta la consistenza e la rendita attribuita (Cfr. allegato 3)

PRECISAZIONI

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA A. SISMONDA N.35, PIANO INTERRATO

LA VENDITA DEL BENE 4 BOX AUTO E' STATA FATTA SOTTO LA STRETTA OSSERVANZA: - DELLA REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI STATUITA TRA L'ORIGINARIA PROPRIETA' IMMOBILIARE VITTORIO S.R.L. E LA CONFINANTE PROPRIETA' CON ACCESSO DALLA VIA VITTORIO EMANUELE II N. 56, DISTINTA NELLA MAPPA CATASTALE GOVERNATIVA TERRENI AL FOGLIO 7 N. 290, GIUSTA ATTO A ROGITO NOTAIO S. CASTIGLIONE DEL 29 GENNAIO 1997, REPERTORIO N. 41355,REGISTRATO A TORINO IL 4 FEBBRAIO 1997 AL N. 3219, TRASCRITTO PRESSOLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO 2 IL 27

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

FEBBRAIO 1997 AI NN. 4521/6162 E 4522/6163; - DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE, QUALE STATUITO CON L'ATTO A ROGITO NOTAIO ANTONIO MARIA MAROCCO DEL 23 LUGLIO 1997, REPERTORIO N. 132230, REGISTRATO A TORINO IL 6 AGOSTO 1997 AL N. 23142, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO 2 L' 11 AGOSTO 1997 AI NN. 26662/19335; CON RIFERIMENTO ALLA REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI CON L'ATTIGUA PROPRIETA' DEL SIGNOR SAVANT AIRA GIUSEPPE IN MAPPA AL FOGLIO 7 N. 290 E SENZA NULLA TOGLIERE ALLA SUA INTIEREZZA, SI SONO RICHIAMATE LE NORME CHE STATUISCONO FRA L'ALTRO: - LA RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO SUL VICOLO DI ACCESSO ALLE DUE PROPRIETA' ED AL CORTILETTO CON LA PRECISAZIONE DELLA LORO COMPROPRIETA'; - L'ORARIO DI APERTURA DEI CANCELLI DI ACCESSO AL VICOLO E CORTILETTI;-L'ONERE DELLA CHIUSURA ED APERTURA DEI CANCELLI MEDESIMI; - LA RIPARTIZIONE SPESE PER MANUFATTI E SERVIZI COMUNI;- IL DIRITTO DI REALIZZARE VETRINE, LUCI E VEDUTE CHE SI AFFACCINO SUL VICOLO E CORTILE, NONCHE' PER QUANTO RIGUARDA LA PROPRIETA' SAVANT AIRA GIUSEPPE ALLA SISTEMAZIONE DELL'APERTURA, IVI GIA' ESISTENTE, CON MANTENIMENTO DEL DIMENSIONAMENTO ATTUALE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA A. SISMONDA N.35, PIANO INTERRATO

Trattasi di box auto posto nel piano interrato realizzato, a seguito di un intervento edilizio, per la costruzione di box auto. Il box auto in oggetto è piuttosto stretto, per auto di media cilindrata, posto in aderenza al muro esterno controterra di difficile manovra. Presenta un basculante in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA A. SISMONDA N.35, PIANO INTERRATO

Il **BENE 4** Box Auto risulta occupato ed utilizzato dalla comproprietaria Sig.ra GHIAZZA Federica.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA A. SISMONDA N.35, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/03/2005** al **12/02/2026**	[redacted]	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	14/03/2005	145986	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA A. SISMONDA N.35, PIANO INTERRATO

A seguito di verifiche d'ufficio, eseguite dal Tecnico Comunale del Comune di CIRIE' (TO), per istanza c_c722-8375, il CTU ha preso visione dei documenti con sessione di lavoro presso L'Ufficio Tecnico per le seguenti pratiche edilizie reperite.
L'immobile, BENE 4, box auto, viene realizzata a seguito di autorizzazione VARIANTE in corso d'opera CONCESSIONE 199/96 del 22/11/1996, di cui conforme in variante alle C.E. n. 61/91 del 18/03/1991 e C.E. n.249/94 del 11/11/1994 da Proroga per ultimazione lavori in data 03/03/1995. Intervento nascente da Piano di Recupero ISOLATO 11, intervento n.18 del secondo P.P.A. (Comparto "PERINO") Progetto di Restauro, Ristrutturazione, Ricostruzione.
Riguardo l'agibilità dell'immobile, risulta presentata una richiesta in data 17/07/2004 che ha seguito l'iter del silenzio/assenso.
(Cfr. allegato 12)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA A. SISMONDA N.35, PIANO INTERRATO

L'immobile BENE 3 fa parte di un complesso condominiale chiamato Condominio "GALLERIA AL RINNOVO" Via V. Emanuele 58, Via Sismonda 35 in Ciriè. Si allega consuntivo anno 2025 per cui non risultano importi a debito (vedi allegato 18).

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 195, seminativo arboreo classe 2, are 09 72, Reddito Dominicale Euro 6,53, Reddito Agrario Euro 5,27
- **Bene N°6** -Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 196, frutteto classe U, are 03 11, Reddito Dominicale Euro 5,38, Reddito Agrario Euro 1,28
- **Bene N°7** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 197, seminativo classe U, are 04 35, Reddito Dominicale Euro 2,25, Reddito Agrario Euro 1,91
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 186, seminativo arboreo classe 2U, are 08 25, Reddito Dominicale Euro 5,54, Reddito Agrario Euro 4,47
- **Bene N°9** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 187, seminativo classe 3, are 01 12, Reddito Dominicale Euro 0,58, Reddito Agrario Euro 0,49

DESCRIZIONE

BENI N° 5-6-7-8-9 TERRENI UBICATI A VAUDA CANAVESE (TO)

LOTTO 4
Il LOTTO 4 è costituito da n. 5 BENI consistenti in terreni siti nel Comune di Vauda Canavese (TO), piccolo comune di circa 1000 abitanti situato sulla riva destra del torrente Fandaglia, affluente del Malone, nella parte nord-occidentale del vasto altopiano delle Vaude.

Terreni siti in zona pianeggiante dalla strada Vauda verso Vauda Canavese Inferiore, terreni denominati "Rio Secco" il tutto formante un sol corpo.
BENE 5 Terreno agricolo contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 195, seminativo arboreo classe 2, are 09 72, Reddito Dominicale Euro 6,53, Reddito Agrario Euro 5,27
BENE 6 Terreno contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 196, frutteto classe U, are 03 11, Reddito Dominicale Euro 5,38, Reddito Agrario Euro 1,28
BENE 7 Terreno contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 197, seminativo classe U, are 04 35, Reddito Dominicale Euro 2,25, Reddito Agrario Euro 1,91

Terreni siti sul costone del Torrente Faudaglia verso Vauda Canavese Inferiore, terreno denominato "Tranta" in parte dell'alveo del Torrente Faudaglia
BENE 8 Terreno contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 186, seminativo arboreo classe 2U, are 08 25, Reddito Dominicale Euro 5,54, Reddito Agrario Euro 4,47
BENE 9 Terreno contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 187, seminativo classe 3, are 01 12, Reddito Dominicale Euro 0,58, Reddito Agrario Euro 0,49

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

TITOLARITÀ

BENI N° 5-6-7-8-9 TERRENI UBICATI A VAUDA CANAVESE (TO)

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

- [redacted]

Gli immobili, BENI 5-6-7-.'8-9 vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] **(Proprietà 1/1)**

Dagli accertamenti esperiti in data 12/02/2026 si è appurato che, alla data di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 Nota di trascrizione del 17/03/2025 - Registro Particolare 7820 Registro Generale 10432 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI IVREA Repertorio 824 del 05/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI(Cfr. allegato 6), le unità immobiliari BENI 6-7-8-9-10, risultano di proprietà del Sig.r [redacted] virtù di ATTO di Rep.10293, Nota d 18/10/1989 con DONAZIONE ACCETTATA.

CONSISTENZA

BENI N° 5-6-7-8-9 TERRENI UBICATI A VAUDA CANAVESE (TO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE 6	972,00 mq	972,00 mq	1	972,00 mq	0,00 m	
BENE 7	311,00 mq	311,00 mq	1	311,00 mq	0,00 m	
BENE 8	435,00 mq	435,00 mq	1	435,00 mq	0,00 m	
BENE 9	825,00 mq	825,00 mq	1	825,00 mq	0,00 m	
BENE 10	112,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**2655,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2655,00 mq**		

I terreni risultano incolti.

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

DATI CATASTALI

BENI N° 5-6-7-8-9 TERRENI UBICATI A VAUDA CANAVESE (TO)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	195				Seminativo arborato	2	972	6,53 €	5,27 €	
9	196				Frutteto	U	311	5,38 €	1,28 €	
9	197				Seminativo	3	435	2,25 €	1,91 €	
10	186				Seminativo arborato	2	824	5,54 €	4,47 €	
10	187				Seminativo	3	112	0,58 €	0,49 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 5-6-7-8-9 TERRENI UBICATI A VAUDA CANAVESE (TO)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/05/1999** al **12/02/2026**	[redacted]	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/05/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO del REGISTRO di CIRIE'	29/11/1999	35/1032	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal depositato in atti, dalla Creditrice Procedente, Certificato Ipo-Catastale del Notaio [redacted] in Torino (TO) del 18/09/2025 e le Ispezioni in data 12/02/2025 per le unità immobiliari oggetto di perizia BENE 1 e BENE 2, risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 Nota di trascrizione del 17/03/2025 - Registro Particolare 7820 Registro Generale 10432 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DI IVREA Repertorio 824 del 05/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cfr. allegati 8-9), risultano di proprietà del Sig.r [redacted]

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

di trascrizione Registro generale n. 31453 Registro particolare n. 21092 Data di presentazione 18/10/1989 con DONAZIONE ACCETTATA per trasferimento diritti da parte di [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 5-6-7-8-9 TERRENI UBICATI A VAUDA CANAVESE (TO)

Il Comune di VAUDA CANAVESE è dotato di Piano Regolatore Generale VARIANTE STRUTTURALE 1 (Art. 17, comma 7, L.R. 56/77) ultima modifica 2013, i terreni BENI 5-6-7-8-9 di cui in oggetto sono riconducibili alla tavola di piano TAV 2B ed individuati in aree di pericolosità geologica classe III a -AMBINI INEDIFICABILI con limitazioni riconducibili ad attività con rischio elevato molto elevato. (Cfr. allegato 16).

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nole (TO) - Via LIRONE n.31, piano TERRENO

BENE 1 Fabbricato civile, tipo villino, composto da due alloggi, uno al piano terreno/primo ed uno al piano primo contraddistinto al NCEU di : Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 4 STRADA LIRONE n. 31 piano T-1 cat. A/7, cl. 2, vani 11,5, 276 mq, r.c. Euro 1.128,46

- Valore di stima del bene ½ di proprietà : € 75.400,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nole (TO) - Via LIRONE n.31 interno B, piano TERRENO

BENE 2 Autorimessa
contraddistinto al NCEU di : Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 5 STRADA LIRONE n. 31 Interno B Piano T cat. C/6, cl. 2, 20 mq, tot. 31 mq r.c. Euro 74,37

- Valore di stima del bene ½ di proprietà : € 3.900,00

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 130.560,00**

½ di proprietà : € 65.280,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli o servitù, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore di mercato tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni sulla stima che hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato attuale attraverso la comparazione dell'immobile con altri immobili di caratteristiche analoghe.
In merito alle quotazioni di immobili similari per tipologia e zona a quello in esame, è utile evidenziare quanto segue:
- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 7), per il Comune di NOLE primo semestre dell'anno 2025,
risultano delle quotazioni al metro quadro per ville e villini in condizioni "NORMALI" da un minimo di 800,00 ad un massimo di € 1200,00.
Considerato Valore OMI ed i prezzi medi di Mercato, influenzato dallo stato di deperimento dell'immobile determinano un valore di 630,00 Euro al mq. per l'immobile residenziale in oggetto, viste le caratteristiche del bene oggetto di stima attraverso le comparazioni estimative tra immobili similari a magazzini per la natura di prefabbricato per un valore di 120,00 Euro al mq. per box auto/magazzino prefabbricato.
Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state mediate e rettificate valutando che l'immobile appartiene alla tipologia villa con giardino di pertinenza ed autorimessa, e le sue condizioni sono CATTIVE completamente di ristrutturare, sono necessari importanti interventi di manutenzione per la presa in possesso dell'immobile valutando anche la scarsa tipologia delle rifiniture stimabili ad oggi. Viene così calcolato il Valore

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

di mercato più probabile e cautelativo dei BENI oggetto di Stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Nole (TO) - Via LIRONE n.31, piano TERRENO	239,30 mq	630,00 €/mq	€ **150.800,00**	50,00%	€ 75.400,00
Bene N° 2 - Autorimessa Nole (TO) - Via LIRONE n.31 interno B, piano TERRENO	65,00 mq	120,00 €/mq	€ **7.800,00**	50,00%	€ 3.900,00
				Valore di stima:	€ **79.300,00**

Valore di stima: € 158.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	5.000,00	€
PROCEDURA	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 130.560,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II n. 37, piano SECONDO-TERZO MANSARDATO
  contraddistinto al NCEU al Foglio 8 – Part. 312 Sub. 6 graffata con Part.315 – Sub. 11 VIA VITTORIO EMANUELE n. 37 Piano 2-3 cat. A/3, cl. 2, vani 8,5, 211 mq, r.c. Euro 702,38
- Valore di stima del bene: € 228.100,00

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

  Prezzo base d'asta: **€ 188.800,00**

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

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

correzioni sulla stima che hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato attuale attraverso la comparazione dell'immobile con altri immobili di caratteristiche analoghe.
In merito alle quotazioni di immobili similari per tipologia e zona a quello in esame, è utile evidenziare quanto segue:
- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 7), per il Comune di CIRIE' primo semestre dell'anno 2025,
risultano delle quotazioni al metro quadro per abitazioni civili in condizioni "OTTIMO" da un minimo di 1250,00 ad un massimo di € 1950,00.
Considerato Valore OMI ed i prezzi medi di Mercato, influenzato dallo stato buono dell'immobile, ma le caratteristiche intrinseche che ad oggi lo distinguono ne determinano un valore di 1320,00 Euro al mq. per l'immobile residenziale in oggetto, viste le caratteristiche del bene oggetto di stima attraverso le comparazioni estimative tra immobili similari e un valore di 610,00 Euro al mq. per il box auto in zona
Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state mediate e rettificate valutando che l'immobile appartiene alla tipologia di alloggio e le sue condizioni sono BUONE e non sono necessari importanti interventi di manutenzione per la presa in possesso dell'immobile valutando però le caratteristiche che ne influenzano il valore, il piano terzo/mansardato, l'assenza di ascensore e le peculiarità negative segnalate in perizia. Viene così calcolato il Valore di mercato più probabile e cautelativo del BENE oggetto di Stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Ciriè (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II n. 37, piano SECONDO-TERZO MANSARDATO	172,80 mq	1.320,00 €/mq	€ 228.096,00	100,00%	€ 228.100,00
				Valore di stima:	€ 228.100,00

Valore di stima: € 228.100,00 arrotondato

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e spese di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Procedura	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 188.800,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 4** – Box Auto ubicato a Ciriè (TO) - VIA ANGELO SISMONDA n. 35, piano INTERRATOO contraddistinto al NCEU al Foglio 7 – Part. 649 Sub. 25 VIA ANGELO SISMONDA n. 35 Piano S1 cat. C/6, cl. 2, 15 mq, tot. 17 mq r.c. Euro 79,79

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

- Valore di stima del bene ½ di proprietà : € 5.185,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Prezzo base d'asta: **€ 10.370,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Ciriè (TO) - VIA ANGELO SISMONDA n. 35, piano INTERRATOO	17,00 mq	610,00 €/mq	€ 10.370,00	50,00%	€ 5.185,00
				Valore di stima:	€ 5.185,00

Valore di stima ½ di proprietà: € 5.185,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese procedura arrotondamento	370,00	€

Valore finale di stima: **€ 10.000,00**

½ di proprietà : € 5.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 195, seminativo arboreo classe 2, are 09 72, Reddito Dominicale Euro 6,53, Reddito Agrario Euro 5,27

- **Bene N°6** -Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 196, frutteto classe U, are 03 11, Reddito Dominicale Euro 5,38, Reddito Agrario Euro 1,28

- **Bene N°7** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 197, seminativo classe U, are 04 35, Reddito Dominicale Euro 2,25, Reddito Agrario Euro 1,91

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 186, seminativo arboreo classe 2U, are 08 25, Reddito Dominicale Euro 5,54, Reddito Agrario Euro 4,47

- **Bene N°9** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 187, seminativo classe 3, are 01 12, Reddito Dominicale Euro 0,58, Reddito Agrario Euro 0,49

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima dei beni: € 3.800,00 arrotondato

Prezzo base d'asta: **€ 3.800,00**

Ai fini della stima del più probabile valore dei beni pignorati lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il criterio di comparazione con riferimento a compravendite recenti avvenute nella zona riguardanti terreni simili, per ubicazione, consistenza, caratteristiche, accessibilità e ogni altra condizione/situazione con l'assunzione del valore desunto dai Valori Agricoli Medi (VAM) della regione REGIONE AGRARIA corrispondente.
In considerazione del fatto però che si tratta di una vendita forzata, oltre al più probabile valore di mercato realizzabile in una libera contrattazione sarà proposto un valore prudenziale da utilizzare come base d'asta pertanto tale valore potrà essere mediato con altre valutazioni. Si sottolinea anche il fatto che il mercato dei terreni agricoli è caratterizzato da una notevole scarsità di scambi e, di conseguenza, i dati rilevabili sono di solito molto esigui, motivo per cui utilizzabili i valori VAM (Cfr. allegato 12).
N.B. Attualmente non sono in vendita terreni analoghi sul territorio di Vauda Canavese.
Tutto ciò premesso, si ritiene di poter procedere così alla determinazione del possibile valore per porre in asta il compendio in oggetto, percorrendo il processo di stima sopra richiamato le cui risultanze verranno mediate da altri fattori. Per una stima precisa si devono prendere in considerazione alcuni fattori che deprezzano il compendio in oggetto trattandosi comunque di terreni pianeggianti e di natura irrigua, con un valore più alto:
1. allo stato attuale i terreni appaiono incolti
2. trattasi di terreni marginali anche in alveo di torrente inutilizzabili
3. Inoltre sono stati individuati con classe di pericolosità idrogeologica alta.

Si precisa che il valore attribuito al bene immobile in oggetto è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie catastale" espressa in metri quadri, il compendio in esame.
In merito alle quotazioni dei terreni in esame per coltura ed essenze, fatte le giuste valutazioni in relazione alle peculiarità intrinseche ed estrinseche si è preso in considerazione il valore per tipologia e zona facendo riferimento ai Valori medi Agricoli della provincia di Torino per il Comune di VAUDA CANAVESE ANNO 2024 - Valori Agricoli Medi (VAM) REGIONE AGRARIA N° 4 per SEMINATIVO
viene considerato il Valore Agricolo di 13327,00 ad Ettato (Euro/Ha) (Cfr. allegato 14)
Si ricerca il Valore di mercato più probabile per i beni in oggetto
Si pone come VALORE 1,33 €/mq (VAM) REGIONE AGRARIA N° 4 rivalutato al 5% = 1,40 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Beni N° 5-6-7-8-9 – Terreni Vauda Canavese (TO) -	2655,00 mq	1,40 €/mq	€ 3.717,00	100,00%	€ 3.717,00
				Valore di stima:	€ 3.717,00

Valore di stima arrotondato: € 3.800,00

Valore finale di stima: **€ 3.800,00**

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

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 13/02/2026

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nole (TO) - Via LIRONE n.31, piano TERRENO

BENE 1 Fabbricato civile, tipo villino, composto da due alloggi, uno al piano terreno/primo ed uno al piano primo contraddistinto al NCEU di : Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 4 STRADA LIRONE n. 31 piano T-1 cat. A/7, cl. 2, vani 11,5, 276 mq, r.c. Euro 1.128,46

- Valore di stima del bene ½ di proprietà : € 75.400,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nole (TO) - Via LIRONE n.31 interno B, piano TERRENO

BENE 2 Autorimessa
contraddistinto al NCEU di : Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 5 STRADA LIRONE n. 31 Interno B Piano T cat. C/6, cl. 2, 20 mq, tot. 31 mq r.c. Euro 74,37

- Valore di stima del bene ½ di proprietà : € 3.900,00

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 130.560,00**

½ di proprietà : € 65.280,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA VITTORIO EMANUELE II n. 37, piano SECONDO-TERZO MANSARDATO
  contraddistinto al NCEU al Foglio 8 – Part. 312 Sub. 6 graffata con Part.315 – Sub. 11 VIA VITTORIO EMANUELE n. 37 Piano 2-3 cat. A/3, cl. 2, vani 8,5, 211 mq, r.c. Euro 702,38

- Valore di stima del bene: € 228.100,00

Prezzo base d'asta: **€ 188.800,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 4** – Box Auto ubicato a Ciriè (TO) - VIA ANGELO SISMONDA n. 35, piano INTERRATOO
  contraddistinto al NCEU al Foglio 7 – Part. 649 Sub. 25 VIA ANGELO SISMONDA n. 35 Piano S1 cat. C/6, cl. 2, 15 mq, tot. 17 mq r.c. Euro 79,79

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- Valore di stima del bene ½ di proprietà : € 5.185,00

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

Prezzo base d'asta: **€ 10.000,00**

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 195, seminativo arboreo classe 2, are 09 72, Reddito Dominicale Euro 6,53, Reddito Agrario Euro 5,27

- **Bene N°6** -Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 196, frutteto classe U, are 03 11, Reddito Dominicale Euro 5,38, Reddito Agrario Euro 1,28

- **Bene N°7** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 9 Particella 197, seminativo classe U, are 04 35, Reddito Dominicale Euro 2,25, Reddito Agrario Euro 1,91

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 186, seminativo arboreo classe 2U, are 08 25, Reddito Dominicale Euro 5,54, Reddito Agrario Euro 4,47

- **Bene N°9** - Terreno ubicato a Vauda Canavese (TO)
  contraddistinto al CT Foglio 10 Particella 187, seminativo classe 3, are 01 12, Reddito Dominicale Euro 0,58, Reddito Agrario Euro 0,49

Prezzo base d'asta: **€ 3.800,00**

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI BENI 1-9

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TORINO il 17/03/2025
  Reg. gen. 10432 - Reg. part. 7820
  [redacted]

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4

ELENCO ALLEGATI

1. ALLEGATO 1 – PLANIMETRIE e VISURE relativo LOTTO 1 (Aggiornamento al 12/02/2026)
2. ALLEGATO 2 – PLANIMETRIE e VISURE relativo LOTTO 2 (Aggiornamento al 12/02/2026)
3. ALLEGATO 3 – PLANIMETRIE e VISURE relativo LOTTO 3 (Aggiornamento al 12/02/2026)
4. ALLEGATO 4 – PLANIMETRIE e VISURE relativo LOTTO 4 (Aggiornamento al 12/02/2026)
5. RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 1 - Rilievo fotografico corredato di note didascaliche
6. RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 2 - Rilievo fotografico corredato di note didascaliche
7. RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 3 - Rilievo fotografico corredato di note didascaliche
8. ALLEGATO 8 – Atti di provenienza.
9. ALLEGATO 9– ISPEZIONI Ipotecarie Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 12/02/2026)
10. ALLEGATO 10. – Pratiche Edilizie pervenute da Ufficio Tecnico Comune di NOLE (TO)
11. ALLEGATO 11 –Pratiche Edilizie pervenute da Ufficio Tecnico Comune di CIRIE' Lotto 2 (TO)
12. ALLEGATO 11 –Pratiche Edilizie pervenute da Ufficio Tecnico Comune di CIRIE' Lotto 3 (TO)
13. ALLEGATO 13 – Altri allegati - LISTINI QUOTAZIONI VALORI OMI e VAM
14. ALLEGATO 14 – Doc Urbanistica LOTTO1
15. ALLEGATO 15 – Doc. Urbanistica LOTTO2 e LOTTO 3
16. ALLEGATO 16 – Doc Urbanistica ed individuazione BENI LOTTO 4
17. ALLEGATO 17. Estratti Anagrafici Esecutati
18. Consuntivo Condominio BENE 4

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

Firmato Da: CHIARIONI AUGUSTA LUCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34dee4