

---

# TRIBUNALE DI IVREA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zanusso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Giudice: **Dott.ssa Stefania Frojo**

## SOMMARIO

---

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 3  |
| Premessa.....   | 3  |
| Descrizione.....  | 3  |
| LOTTO UNICO.....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                       | 4  |
| Titolarità.....   | 4  |
| Confini.....  | 4  |
| Consistenza.....  | 5  |
| CRONISTORIA Dati Catastali.....                                   | 5  |
| Dati Catastali.....   | 6  |
| Precisazioni.....   | 6  |
| Patti.....  | 7  |
| Servitu', Censo, Livello, Usi Civici.....                         | 7  |
| Caratteristiche Prevalenti.....                                   | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 9  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 10 |
| Normativa urbanistica.....  | 12 |
| Regolarità edilizia.....  | 13 |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 13 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 14 |
| <b>Lotto UNICO</b> .....  | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2024 del R.G.E. .... | 15 |
| <b>Lotto UNICO</b> .....  | 15 |

All'udienza del 27.05.2024, il sottoscritto Geom. Zanusso Andrea, con studio in Via Circonvallazione, 36/A - 10090 - San Giorgio Canavese (TO), e-mail info@poolsa.eu, PEC poolsasrl@pec.it, Tel. 0124 450535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Giorgio Canavese (TO) – Frazione Cortereggio

Il bene oggetto della presente perizia trattasi di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, collocato a Cortereggio, frazione appartenente al Comune di San Giorgio Canavese, che conta attualmente circa 229 abitanti. L'abitato della frazione è posto a Sud del capoluogo, da cui dista circa 5 Km in totale pianura.



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Terreno ubicato in San Giorgio Canavese (TO) – Frazione Cortereggio

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

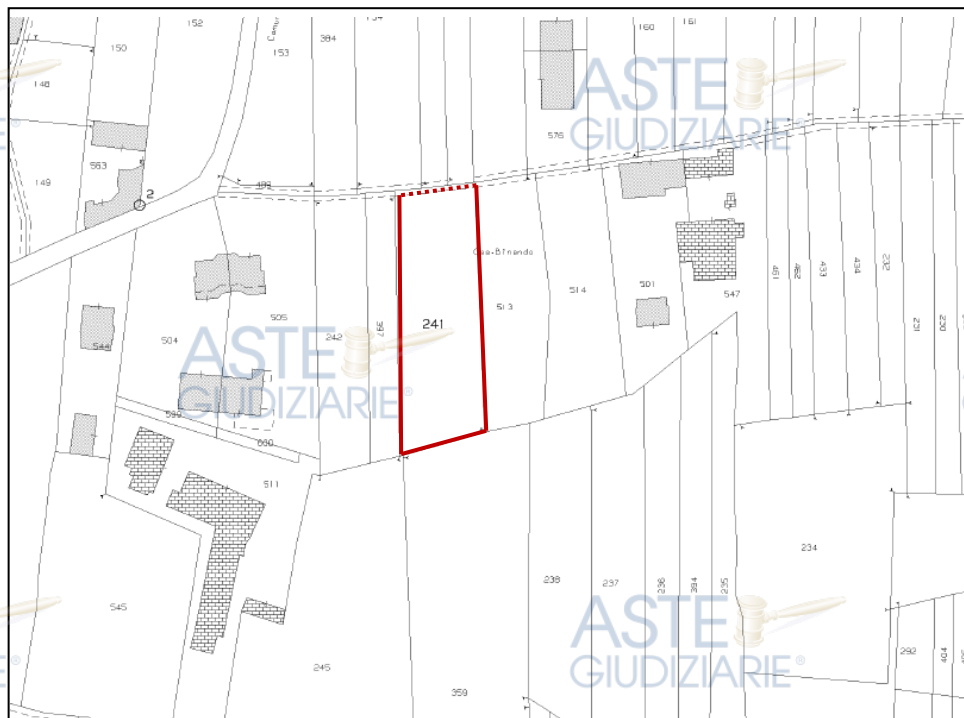
Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO IN SAN GIORGIO CANAVESE (TO) - FRAZIONE CORTEREGGIO**

Il bene oggetto di stima confina su tre lati con terreni di altre proprietà mentre il lato Nord confina con la strada di accesso al momento non asfaltata.



## CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO IN SAN GIORGIO CANAVESE (TO) - FRAZIONE CORTEREGGIO

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno (area Agricola)                      | 1663 mq          | 1663 mq          | 1,00         | 1663 mq                  |         |       |
| Terreno (area edificabile)                   | 1253 mq          | 1253 mq          | 1,00         | 1253 mq                  |         |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>2.916 mq</b>          |         |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>2.916 mq</b>          |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO IN SAN GIORGIO CANAVESE (TO) - FRAZIONE CORTEREGGIO

| Periodo   | Proprietà  | Dati catastali  |
|---|--|---|
| Impianto meccanografico del 01/12/1977 fino al 17/12/2001 | **** <i>Omissis</i> ****<br>Proprietà 1/1  | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 16, Part. 241<br>Seminativo Irriguo di classe 2<br>Superficie 2.916 mq<br>Rendita:<br>dominicale Lire 56.862/€ 29,37<br>agrario Lire 53.946/€ 27,86 |
| Dal 17/12/2001 al 23/09/2007                              | **** <i>Omissis</i> ****<br>Proprietà 1/1  | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 16, Part. 241<br>Seminativo Irriguo di classe 2<br>Superficie 2.916 mq<br>Rendita:<br>dominicale Lire 56.862/€ 29,37<br>agrario Lire 53.946/€ 27,86 |
| Dal 23/09/2007 al 29/07/2008                              | **** <i>Omissis</i> ****<br>Proprietà ½<br>**** <i>Omissis</i> ****<br>Proprietà ½ | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 16, Part. 241<br>Seminativo Irriguo di classe 2<br>Superficie 2.916 mq<br>Rendita:<br>dominicale Lire 56.862/€ 29,37<br>agrario Lire 53.946/€ 27,86 |
| Dal 29/07/2008  | **** <i>Omissis</i> ****<br>Proprietà 1/1  | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 16, Part. 241<br>Seminativo Irriguo di classe 2<br>Superficie 2.916 mq<br>Rendita:<br>dominicale Lire 56.862/€ 29,37<br>agrario Lire 53.946/€ 27,86 |



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO IN SAN GIORGIO CANAVESE (TO) - FRAZIONE CORTEREGGIO**

| Dati identificativi |        |       |      | Dati di classamento |                    |        |             |                      |                    |                 |  |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|--------------------|--------|-------------|----------------------|--------------------|-----------------|--|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria          | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Reddito dominicale | Reddito agrario |  |
|                     | 16     | 241   |      |                     | Seminativo irriguo | 2      |             | 2.916 mq             | € 29,37            | € 27,86         |  |

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO IN SAN GIORGIO CANAVESE (TO) - FRAZIONE CORTEREGGIO**

A seguito di comunicazione dell'Ufficio Tributi del Comune di San Giorgio Canavese del 29/08/2024 in riferimento alla regolarità tributaria del Sig. esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisa che non risulta in regola con il pagamento dei seguenti tributi:

| IMPOSTA | ANNO      | IMPORTO                                |
|---------|-----------|--|
| IMU     | 2015      | Atto iscritto a ruolo per accertamento |
| IMU     | 2016-2018 | Atti con istruttoria Sconosciuto       |
| IMU     | 2019      | € 260,00                               |
| TASI    | 2019      | € 47,00                                |
| IMU     | 2020      | € 307,00                               |
| IMU     | 2021      | € 307,00                               |
| IMU     | 2022      | € 307,00                               |
| IMU     | 2023      | € 307,00                               |
| IMU     | 2024      | € 307,00                               |

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO IN SAN GIORGIO CANAVESE (TO) - FRAZIONE CORTEREGGIO**

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, Uff. Territoriale di Ivrea, in data 05/09/2024, i beni non risultano ceduti in locazione, sub/locazione, e/o comodato ad altre persone/società.

**SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO IN SAN GIORGIO CANAVESE (TO) - FRAZIONE CORTEREGGIO**

Il bene oggetto di stima non è gravato da servitù di passaggio.

Inoltre, in seguito a richiesta fatta al Consorzio d'irrigazione "Est Orco" con sede a San Giorgio C.se, comunica, con prot 361/2024 del 12/09/2024, che il terreno non fa parte di tale Consorzio e pertanto non è soggetto a canoni irrigui.

**CARATTERISTICHE PREVALENTI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO IN SAN GIORGIO CANAVESE (TO) - FRAZIONE CORTEREGGIO**

Il terreno soggetto ad esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di San Giorgio Canavese, in Frazione Cortereggio, raggiungibile con mezzo tramite strada asfaltata e per un breve tratto tramite strada sterrata. A Nord confina con la strada sterrata di accesso in cui è visibile il confine del terreno compreso tra due pali della luce, ad Est con un secondo passaggio sterrato, a Sud con moderata vegetazione a basso fusto e ad Ovest con altro terreno coltivato.

Una porzione di tale terreno di circa 1253 mq lato Nord risulta essere destinata a nuovo impianto, mentre la restante porzione di circa 1663 mq è destinata ad uso agricolo.

Di seguito documentazione fotografica:



Strada di accesso asfaltata



Strada di accesso sterrata



Pali della luce delimitanti il confine



Terreno lato Est



Lato Est



Strada sterrata lato Est



Lato Est



Lato Nord





| Periodo                                      | Proprietà  | Atti                                  |             |                      |                    |
|--|--|---------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Impianto<br>meccanografico del<br>01/12/1977 | **** <i>Omissis</i> ****<br>Proprietà 1/1  | -                                     |             |                      |                    |
|  |  | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |  | <b>Trascrizione</b>                   |             |                      |                    |
|  |  | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Dal 17/12/2001 al<br>23/09/2007              | **** <i>Omissis</i> ****<br>Proprietà 1/1  | <b>DIVISIONE</b>                      |             |                      |                    |
|  |  | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |  | Forni Antonio                         | 17/12/2001  | 59465                | 21553              |
|  |  | <b>Trascrizione</b>                   |             |                      |                    |
|  |  | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Dal 23/09/2007 al<br>29/07/2008              | **** <i>Omissis</i> ****<br>Proprietà ½<br><br>**** <i>Omissis</i> ****<br>Proprietà ½ | <b>SUCCESSIONE</b>                    |             |                      |                    |
|  |  | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |  | Ufficio del Registro                  | 17/11/2001  | 12                   | 509                |
|  |  | <b>Trascrizione</b>                   |             |                      |                    |
|  |  | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |  | Ufficio del Registro                  | 09/01/2003  | 212                  | 191                |
| Dal 23/09/2007 al<br>29/07/2008              | **** <i>Omissis</i> ****<br>Proprietà ½<br><br>**** <i>Omissis</i> ****<br>Proprietà ½ | <b>Accettazione Tacita di eredità</b> |             |                      |                    |
|  |  | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |  | Presbitero Ugo                        | 29/07/2008  | 43985                | 17299              |
|  |  | <b>Trascrizione</b>                   |             |                      |                    |
|  |  | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Dal 29/07/2008                               | **** <i>Omissis</i> ****<br>Proprietà 1/1  | <b>Compravendita</b>                  |             |                      |                    |
|  |  | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |  | Presbitero Ugo                        | 29/07/2008  | 43985                | 17299              |
|  |  | <b>Trascrizione</b>                   |             |                      |                    |
|  |  | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  | Ufficio del Registro   | 05/08/2008                            | 6885        | 5131                 |                    |

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Torino II aggiornate al 03/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** nascente da Decreto Ingiuntivo del 13/07/2009  
Iscritto a Asti il 22/07/2009  
Reg. gen. 5723- Reg. part. 876  
Importo: € 70.000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** nascente da Decreto Ingiuntivo del 28/05/2009  
Iscritto a Asti il 28/05/2010  
Reg. gen. 4056 Reg. part. 612  
Importo: € 60.000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** nascente da Decreto Ingiuntivo del 11/03/2011  
Iscritto a Ciriè il 01/08/2011  
Reg. gen. 5881- Reg. part. 865  
Importo: € 8.400  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** emesso da Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Ivrea  
Trascritto il 08/04/2014  
Reg. gen. 2549 - Reg. part. 2190  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Iscrizioni**

- **Ipoteca della riscossione** nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 12/09/2017 emesso da Agenzia Delle Entrate Riscossione  
Iscritto a Roma il 13/09/2017  
Reg. gen. 6709- Reg. part. 793  
Importo: € 172.399,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Locri**

Trascritto il 20/03/2024

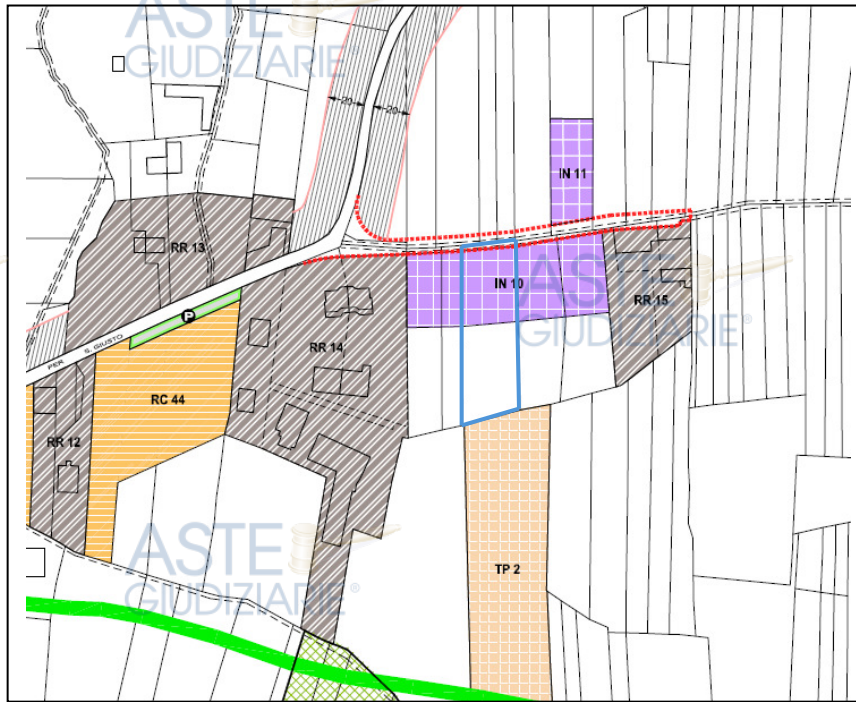
Reg. gen. 2162 - Reg. part. 1797

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il bene, ai sensi del PRGC del comune di San Giorgio Canavese (TO) è individuato all'interno di due aree:

- area IN 10 - Aree produttive attrezzate di nuovo impianto
- area A - Area destinata ad uso agricolo



Estratto dalla TAV 24b - 3° Variante parziale al PRGC - Cortereggio

Le aree IN - Aree attrezzate di nuovo impianto sono regolate dall'art 34 delle NTA.

L'area A - Aree destinate ad uso agricolo, sono regolate dall'art 39 delle NTA.

Il 43% dell'area (pari a circa 1253 mq) risulta appartenere all'Area IN 10, area in cui sono ammesse la realizzazione di immobili con destinazione d'uso produttiva/terziario.

Il restante 57% dell'area (pari a circa 1663 mq) è destinato ad uso agricolo.

Di seguito, si riporta la scheda di zona dell'area IN con indicate le relative specifiche:

**8 - AREE PRODUTTIVE ATTREZZATE DI NUOVO IMPIANTO IN**

| DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)  |   |                     |  |
|---|---|---------------------|--|
| c2,   | c23,  | tc,                 | tea, tu, par, pa, pi, (cfr. prescrizioni particolari). |
| INTERVENTO DIRETTO  | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI  |                     | STRUMENTO ESECUTIVO                                    |
| nuovo impianto  | nuovo impianto  |                     |  |
| INTERVENTO DIRETTO  | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI   | STRUMENTO ESECUTIVO |  |
| Rc = 1/3 (cfr. prescrizioni particolari)<br>H = 15,00 m<br>7,50 per le aree IN10 e IN11<br>Distanze dalle strade = cfr. art.43<br>Dist. dai conf. = H2 con min. di 5,00 m<br>Dist. dai fabbr. = H con min. di 10,00 m | Rc = 40% (cfr. prescrizioni particolari)<br>Rc = 50% per gli ambiti IN4, IN5 e IN6<br>H = 15,00 m<br>7,50 per le aree IN10 e IN11<br>Distanze dalle strade = cfr. art.43<br>Dist. dai conf. = H2 con min. di 5,00 m<br>Dist. dai fabbr. = H con min. di 10,00 m |                     |  |

| PRESCRIZIONI PARTICOLARI   |
|--|
| Cfr. Tavv. nn.24a, 24b, 24c e artt. 33 e 34.<br>Nelle aree IN1, IN2, IN3, ubicate in prossimità del centro abitato e IN10, IN11, in frazione Cortereggio, sono ammesse unicamente attività artigianali non numerose, non moleste e comunque non incompatibili con la vicina zona residenziale.<br>Le aree per servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R.66/77 devono essere dismesse o assoggettate nella misura minima del 20% delle superfici fondiarie o territoriali impegnate, a seconda che si operi, rispettivamente, con intervento diretto o con SUE.<br>Nelle sole aree IN10 e IN11 è ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o per il custode, nella misura massima di S.U. = mq 150 per ogni unità produttiva, indipendentemente dalla superficie di quest'ultima.<br><u>Il PEC relativo all'area IN13 deve essere riprodotto anche fatto pertinenziale in foglio allo SP 53, prevedendone un'adeguata sistemazione, ferma restando la sua ineditabilità e la sua esclusione dall'applicazione degli indici edificatori.</u> Nell'ambito del medesimo SUE deve altresì prevedersi l'adeguamento della viabilità esistente di accesso all'area.<br>L'attuazione per sub-ambiti degli strumenti urbanistici esecutivi perimetrati nelle cartografie di PRGC è ammissibile solo a condizione che la suddivisione degli ambiti originari non incida sulla loro razionale attuazione e infrastrutturazione, e può eventualmente comportare l'aggregazione, nella Superficie Territoriale, di aree per servizi e viabilità esterne, qualora ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale per coordinare la realizzazione degli interventi edificatori privati e delle attrezzature pubbliche. |



I bene oggetto di perizia trattasi di un terreno. Pertanto, non è soggetto a pratiche edilizie.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del bene, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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 mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del valore del bene oggetto di pignoramento si è proceduto secondo il metodo della stima sintetica, valorizzando i valori a quelli del mercato immobiliare della zona. Il valore riportato tiene conto della riduzione del 10% per vendita coatta.

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

- **Bene N° 1** - Terreno in parte edificabile ed in parte destinato ad attività agricola, ubicato a San Giorgio Canavese (TO) – Frazione Cortereggio.  
Identificato al catasto terreni al foglio 16, part 241.  
Il bene viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale             |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno San Giorgio C.se (TO) - Fraz. Cortereggio <b>(Area Agricola)</b>    | 1663 mq                  | 1,80 €/mq       | € 2.993,40         | 1/1              | € 2.993,40         |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno San Giorgio C.se (TO) - Fraz. Cortereggio <b>(Area edificabile)</b> | 1253 mq                  | 14,00 €/mq      | € 17.542,00        | 1/1              | € 17.542,00        |
| <b>Valore di stima:</b>  |                          |                 |                    |                  | <b>€ 20.535,40</b> |

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.

San Giorgio Canavese, li 04/10/2024

L'esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Andrea Zanusso

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Terreno composto da un'area edificabile e da un'area agricola, ubicato a San Giorgio Canavese (TO) - Frazione Cortereggio.  
Identificato al catasto terreni al foglio 16, part 241.  
Il bene viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

**LOTTO UNICO**

| <b>Bene N° 1 - Terreno</b>                        |  |              |   |
|---|--|--------------|---|
| <b>Ubicazione:</b>                                | San Giorgio Canavese – Frazione Cortereggio                        |              |   |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b> | 1 |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreno<br>Identificato al catasto terreni - Fg. 16, Part. 241     |              |   |
| <b>Descrizione:</b>                               | Terreno ubicato a San Giorgio Canavese (TO) – Frazione Cortereggio |              |   |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI   |              |   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |              |   |