

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

**SEZIONE CIVILE**

**GIUDICE Dott. Augusto SALUSTRI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 84/2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

sede , c.f.

*Creditrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Davide Arnaldi*

Contro

nata a ( ) il , c.f.

*Debitrice, domiciliata presso la Cancelleria*

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROSSIMA UDIENZA 20.10.2023 ORE 10,45**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**geom. Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

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

## QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Pignoramento trascritto presso i S.P.I. di Torino 2 il 03.05.2023 ai nn. 14207-18659

<b>Beni oggetto di relazione</b>	<p><b>Nel Comune di Corio (TO) – Frazione Case Vittore s.n.c.,</b></p> <p><b>già Case Gili Vitter:</b></p> <p>con accesso da strada in comune con altri:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>al piano terra (1° f.t.): alloggio</b> composto di una camera, cucina, bagno e antibagno;</li><li>- <b>n. 3 appezzamenti di terreno</b> di pertinenza dell'alloggio sopra descritto ed aventi destinazione come da Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente</li></ul>
<b>Dati catastali</b>	<p><b>Catasto Fabbricati al Foglio 42 n. 245 sub. 1,</b> frazione Case Vittore s.n.c., piano T, categoria A/3, classe 2, vani 2,5, Rendita Catastale Euro 114,91</p> <p><b>Catasto Terreni Foglio 42 n. 721,</b> prato irriguo arboreo di classe 2, superficie are 04 e centiare 70, R.D. € 3,40, R.A. € 1,58</p> <p><b>Catasto Terreni Foglio 42 n. 243,</b> pascolo di classe 1, superficie are 01 e centiare 03, R.D. € 0,05, R.A. € 0,05</p> <p><b>Catasto Terreni Foglio 42 n. 244,</b> prato irriguo arboreo di classe 2, superficie di are 03 e centiare 73, R.D. € 2,70, R.A. € 1,25</p>
<b>Parte debitrice</b>	
<b>Formalità da cancellare in sede di decreto di</b>	<p><b>1) Iscrizione nn. 4540-33196 del 09.09.2013:</b> ipoteca volontaria a favore di: _____ (sede _____, c.f. _____ ) contro: la debitrice esecutata</p>

<b>trasferimento</b>	<b>2) Trascrizione nn. 14207-18659 del 03.05.2023:</b> pignoramento a favore di: _____ (sede _____, c.f. _____) contro: la debitrice esecutata
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 33.200,00</b> (euro trentatremiladuecento/00)

### SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	non sussistono
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	completa
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	sussiste
Diritti reali:	non sussistono
Formalità non cancellabili:	non sussistono
Stato di occupazione:	immobili liberi da vincoli locativi

### NOTE DEL C.T.U.

Non sussiste nulla di ostativo alla vendita della massa pignorata.

### INCARICO

Lo scrivente geom. Gabriele Torchia, con studio in Settimo T.se (To), Piazza San Pietro in Vincoli n. 4, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri laureati di Torino e Provincia al n. 9909 nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Ivrea, veniva nominato dal Giudice del Tribunale Dott. Augusto Salustri nell'ambito della presente procedura in data 21.06.2023 e, prestato il giuramento in via telematica nei cinque giorni immediatamente successivi, si onora di riferire quanto di seguito relazionato compatibilmente alle risultanze emerse dall'analisi della documentazione agli atti, dalle verifiche compiute in loco e presso i Pubblici Uffici.



**geom. Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

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

## DESCRIZIONE

È oggetto della presente relazione **la piena proprietà** dei seguenti immobili:

### IN LOTTO UNICO

**Nel Comune di Corio (TO) - Frazione Case Vittore s.n.c., già Case Gili Vitter:**

con accesso da strada in comune con altri:

- **al piano terra (1° ft.): alloggio** composto di una camera, cucina, servizio alle coerenze: cortile comune a tre lati e mappale 537 del Foglio 42, salvo altre.

Detta unità risulta correttamente intestata alla debitrice esecutata per l'intero e censita al **Catasto Fabbricati al Foglio 42 n. 245 sub. 1**, frazione Case Vittore s.n.c., piano T, categoria A/3, classe 2, vani 2,5, Rendita Catastale Euro 114,91.

- **n. 3 appezzamenti di terreno** di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, della superficie complessiva di mq catastali 946 (novecentoquarantasei), aventi destinazione come da Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente (allegato 3), censiti al **Catasto Terreni** del Comune di Corio come segue:

**Foglio 42, numero 721**, prato irriguo arboreo di classe 2, superficie di are 04 e centiare 70, R.D. € 3,40, R.A. € 1,58; alle coerenze: strada Comunale, mappali 245, 244, 237, 240, salvo altre.

**Foglio 42, numero 243**, pascolo di classe 1, superficie di are 01 e centiare 03, R.D. € 0,05, R.A. € 0,05; alle coerenze: strada Comunale, mappale 241, mappale 268, salvo altre.

**Foglio 42, numero 244**, prato irriguo arboreo di classe 2, superficie di are 03 e centiare 73, R.D. € 2,70, R.A. € 1,25; alle coerenze: mappali 721, 245, 537, 246, 232, 233, 234, 236, 237, salvo altre.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica (allegato 1) e

catastale (allegato 2).

Lo scrivente ritiene opportuno precisare quanto segue:

- le coerenze indicate nell'atto di provenienza a favore della debitrice (allegato 4) sono errate e/o incomplete;
- in merito alla planimetria catastale dell'alloggio oggetto di procedura, si precisa che il "cortile esclusivo" ivi indicato è esclusivo a tutti i subalterni del mappale 245, ma in comune tra i medesimi. Infatti, nell'elaborato planimetrico del 12.07.1995, tale cortile viene individuato come "subalterno 4 - terreno comune".

### **CRONISTORIA DEL VENTENNIO E TITOLARITA'**

Alla data di trascrizione del pignoramento (03.05.2023) la massa pignorata risultava in capo alla debitrice esecutata per l'intero, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Davide Le Voci del 09.08.2013 rep. 199/135, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 09.09.2013 ai nn. 23165-33192 (allegato 4) per acquisto da \_\_\_\_\_ (nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_).

Nel suddetto atto, la debitrice ha dichiarato di essere di stato civile libero. Successivamente all'acquisto, la medesima ha contratto matrimonio scegliendo quale regime patrimoniale la separazione dei beni (allegato 5 - certificati anagrafici richiesti dal Giudice).

Alla predetta \_\_\_\_\_, gli immobili erano pervenuti in forza atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Chianale del 18.09.2012 rep. 72281/31656, trascritta il 05.10.2012 ai nn. 25656-34955 per acquisto da \_\_\_\_\_ (nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_).

Al predetto \_\_\_\_\_, gli immobili erano pervenuti in forza di denuncia di successione di \_\_\_\_\_ (nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_), deceduto in data 14.11.2011, registrata a Rivarolo Canavese il 09.07.2012 al n. 329 volume \_\_\_\_\_.

9990/12, trascritta il 03.09.2012 ai nn. 23304-31726 – accettazione tacita resa con atto a rogito Notaio Angelo Chianale del 07.08.2012 rep. 72172/31614, trascritta il 08.08.2012 ai nn. 22297-30365.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al predetto \_\_\_\_\_, gli immobili erano pervenuti in forza di atto di divisione trascritto il 19.02.1966 ai nn. 4889-6375, che costituisce il primo titolo tra vivi anteriore al ventennio rispetto la data di trascrizione del pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.**

I dati contenuti nella Certificazione ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Antonio Trotta del 15.05.2023 risultano completi.

### **DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI**

Oltre a quanto riportato nella presente, la massa pignorata risulta in capo alla debitrice esecutata e non sussistono ulteriori vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, o iscrizioni e trascrizioni di preliminari dei contratti di cui ai nn. 1, 2, 3, 4 dell'art. 2643 c.c. che possano pregiudicare la libera trasferibilità dei beni in questione, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli di seguito indicate, nonché delle disposizioni contenute nel citato atto di provenienza (allegato 4) al quale si rimanda integralmente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente precisa, inoltre, che negli atti consultati non viene indicata alcuna servitù attiva o passiva a carico dei terreni oggetto di procedura. Non si esclude tuttavia, la sussistenza di servitù di vario tipo eventualmente costituitesi con atti redatti in epoca antecedente il ventennio.

### **LIMITAZIONI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE**

Nonostante nell'atto di provenienza a favore della debitrice (allegato 4) sia indicato che *"E' compresa nella vendita la quota di partecipazione alla comproprietà delle parti considerate comuni per uso, destinazione, legge e Regolamento di Condominio"*, dagli accertamenti esperiti e dalla documentazione reperita, non risulta sussistere alcuna regolamentazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
G  
T  
geometra

**geom. Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

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

condominiale formalmente depositata e trascritta.

Si precisa inoltre che il fabbricato compendiante l'alloggio oggetto di esecuzione pare che non sia rappresentato da alcun amministratore.

Si precisa altresì, che l'accesso agli immobili pignorati avviene attraversando una strada verosimilmente privata e in comune con i fabbricati limitrofi. Da quanto è dato sapere, non sussistono disposizioni formalizzate relative alle spese e/o a diritti reali relativi alla citata strada e di tanto dovrà tenerne debito conto chiunque intenda partecipare alla vendita.

#### **LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA**

Non sussistono vincoli urbanistici, edilizi, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni pignorati.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE IN SEDE DI VENDITA**

Alla data del 07.09.2023 risultano sussistere presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 6):

##### **3) Iscrizione nn. 4540-33196 del 09.09.2013**

ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di finanziamento

capitale euro 68.000,00 – totale euro 136.000,00

a favore di: \_\_\_\_\_ (sede \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_)

contro: la debitrice esecutata per la piena proprietà della massa pignorata

##### **4) Trascrizione nn. 14207-18659 del 03.05.2023**

verbale di pignoramento immobili

a favore di: \_\_\_\_\_ (sede \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_)

contro: la debitrice esecutata per la piena proprietà della massa pignorata

#### **FORMALITA' CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE**

Non sussistono formalità che non potranno essere cancellate e/o che resteranno a carico dell'acquirente.

## **STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO**

---

Dagli accertamenti effettuati in data 07.09.2023 con la collaborazione del Dott. Andrea Cantoni (collaboratore del Custode nominato, Avv. Costanza Casali) e del fabbro di fiducia, il quale ha sostituito una delle serrature di accesso all'alloggio, è risultato che l'immobile oggetto della presente è libero e verosimilmente inutilizzato da diverso tempo.

I terreni oggetto della presente risultano incolti e verosimilmente inutilizzati.

## **VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE**

---

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate in data 20.07.2023 (allegato 7) non è emersa la sussistenza di contratti di locazione in corso aventi ad oggetto la massa pignorata, e pertanto ai fini della presente, attualmente gli immobili sono liberi da vincoli locativi e nella disponibilità della procedura esecutiva.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Trattasi di unità residenziale ubicata al piano terreno (3<sup>o</sup>f.t.) di fabbricato ex rurale avente accesso dal cortile in comune con le altre unità del fabbricato (destinato a verde) il tutto sito in Corio, Frazione Case Vittore s.n.c.

La zona di ubicazione è residenziale periferica, a circa 1,8 km dal Palazzo Municipale.

Lo stabile compendiante il bene in esame presenta le seguenti caratteristiche: struttura portante in muratura; tetto a falde inclinate con copertura in tegole; facciate parzialmente intonacate e tinteggiate; solette dei ballatoi in pietra, ringhiere in ferro a disegno semplice.

Il fabbricato risulta verosimilmente abbandonato da diverso tempo, ma lo stato di conservazione risulta accettabile e compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia.

L'alloggio presenta un accesso da porta dotata di serratura di sicurezza, serramenti in legno con interposti vetri doppi protetti da gelosie in legno, pareti intonacate e tinteggiate e/o rivestite in piastrelle ceramiche (bagno e zona cottura); pavimenti rivestiti in piastrelle

---

**geom. Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ceramiche, porte interne in legno a battente con pannello centrale pieno; bagno dotato di tutti i sanitari con piatto doccia. Si rilevano diffuse efflorescenze alle pareti della camera. Nonostante l'alloggio sia stato oggetto di un recente riammodernamento delle finiture interne, lo stato manutentivo generale risulta scadente.

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi la massa pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni.

Per quanto attiene ai terreni oggetto di procedura, è stato accertato che non sono presenti costruzioni e/o manufatti e/o oggetti (rifiuti o quant'altro) degni di nota. Tuttavia, in sede di sopralluogo non sono state eseguite dallo scrivente attività volte ad accertare eventuali contaminazioni dei terreni per sversamenti e/o perdite, nonché indagini preliminari e di caratterizzazione del sito.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio di Corio è emerso che la costruzione del fabbricato compendiante il bene oggetto della presente è avvenuta in epoca antecedente al 01.09.1967 e che successivamente risulta agli atti la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 435 del 22.02.1992 per *"ampliamento per servizi, modifiche e varianti non valutabili in termini di sup / volume. Fg. 42 n. 245"*;
- Comunicazione Inizio Lavori prot. 5051 del 17.09.2012 n. 67/2012 per *"realizzazione vespaio e rifacimento pavimentazione interna del fabbricato identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 42 n. 245 sub. 1"*;
- Comunicazione Inizio Lavori prot. 5859 del 27.10.2012 n. 83/2012 per *"variazioni prospettiche, ampliamento e realizzazione di vespaio areato del fabbricato identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 42 n. 245 sub. 1"* (allegato 8).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo del 07.09.2023 e la documentazione edilizia reperita, non sono state rilevate difformità degne di nota.  
I terreni oggetto di procedura non risultano edificati.



### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'alloggio oggetto di procedura è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2012-102036-0010 del 20.05.2012, ad oggi scaduto in quanto di validità decennale.



### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Per i terreni oggetto della presente, è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 34/2023 del 28.07.2023 (allegato 3), dal quale si evince:

*"Foglio 42 particella 243, 244, 721 parte aree agricole normali (Art. 39 delle Norme di Attuazione), parte Nuclei minori di antica formazione (Art. 28 delle Norme di Attuazione), vincolo aeroportuale (Codice della Navigazione, Artt. 707 e segg. - Art. 13 delle Norme di Attuazione), parte aree in classe di idoneità geologica IIIsl (Art. 14 delle Norme di Attuazione), parte aree in classe di idoneità geologica IIIb2 (Art. 14 delle Norme di Attuazione); Foglio 42 particella 245 Nuclei minori di antica formazione (Art. 28 delle Norme di Attuazione), parte ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923 (Art. 13 delle Norme di Attuazione), vincolo aeroportuale (Codice della Navigazione, Artt. 707 e segg. - Art. 13 delle Norme di Attuazione), aree in classe di idoneità geologica IIIb2 (Art. 14 delle Norme di Attuazione)."*

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

#### **Valore alloggio Foglio 42 n. 245 sub. 1**

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della zona in cui è ubicata la massa pignorata, della consistenza come rappresentata nella planimetria prodotta e come indicato nell'atto di



**geom. Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

provenienza, opportunamente verificata in loco e computata in 67 mq commerciali, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, in via prudenziale per l'assenza di garanzia da qualsivoglia vizio, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, indicando il valore in lotto unico sulla base della superficie computata, come segue: mq 67,00 x €/mq 480,00 = € 32.160,00

con arrotondamento in complessivi

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  **€ 32.000,00** (trentaduemila/00)  
\_\_\_\_\_000000\_\_\_\_\_

### Valore terreni Foglio 42 nn. 243, 244, 721

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della destinazione degli appezzamenti così come indicata nel relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 3), si procede alla determinazione del valore dei terreni, liberi da qualsivoglia gravame, adottando i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate Provincia di Torino, annualità 2021 (ultima disponibile) per la Regione Agraria 3 "Valli di Lanzo" come segue:

Foglio	N.	Qualità	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore commerciale (euro)
42	243	pascolo	103	0,0602	6,20 €
42	244	prato irriguo arboreo	373	1,3913	518,95 €
42	721	prato irriguo arboreo	470	1,3913	653,91 €
					<b>1.179,06 €</b>

con arrotondamento in complessivi

**€ 1.200,00** (milleduecento/00)

\_\_\_\_\_000000\_\_\_\_\_

**VALORE IN LOTTO UNICO**

Come indicato, i terreni suddetti costituiscono pertinenza dell'alloggio oggetto di procedura, e pertanto, il valore in lotto unico della massa pignorata si può determinare in

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
  
**G**  
geometra

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  


**geom. Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

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

complessivi

**€ 33.200,00** (trentatremiladuecento/00)

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e la relativa situazione tecnico-giuridico amministrativa.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Settimo T.se, lì 11.09.2023.

geom. Gabriele Torchia

### ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 4) Atto di provenienza a favore della debitrice;
- 5) Certificati anagrafici della debitrice;
- 6) Ispezione ipotecaria aggiornata all'attualità;
- 7) Comunicazione Agenzia delle Entrate per situazione locativa;
- 8) Comunicazione Inizio Lavori prot. 5859 del 27.10.2012 n. 83/2012.



**geom. Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

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