

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**Ufficio Esecuzioni Immobiliari****G.E. Dott. Augusto SALUSTRI**

*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**R.G.E. 129/2025 promossa da:****Banca d'Alba Credito Cooperativo S.c.****contro****Sig.** 

*

Nel corso del procedimento esecutivo il Dott. Augusto Salustri, quale Giudice dell'Esecuzione, disponeva una consulenza tecnica e nominava "*esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile*" la sottoscritta Arch. Sara Autino, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Ivrea, avente studio in Rivarolo Canavese (To), via Costantino Nigra n. 8.

Contestualmente il G.E. fissava il giuramento del C.T.U. entro la data 29/07/2025 e l'udienza in data 28/11/2025 ore 12:15.

Alla data del 28/07/2025 la sottoscritta accettava la nomina e prestava il giuramento di rito impegnandosi ad espletare, entro la data indicata, il suddetto mandato quale *esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile*.

In data 28/10/2025 la sottoscritta inoltrava istanza di proroga per la consegna della documentazione peritale al G.E.: essa veniva accolta e si fissava una nuova data di udienza fissata al 30/01/2026 alle h. 10:15.

*



OPERAZIONI PERITALI

In data 24/09/2025 la C.T.U. esperiva il sopralluogo (in presenza del debitore esecutato e dell'incaricato Dott. Bue, quale rappresentante di I.V.G. e custode dei beni nominato) presso gli immobili sottoposti a pignoramento in data 05/06/2025, trascrizione avvenuta in data 14/07/2025.

RELAZIONE

1. "L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti."

Gli immobili pignorati in **Comune di Castellamonte (To)** risultano essere i seguenti:

- n° 1 unità immobiliare, sviluppata su n° 2 livelli, costituente un volume edificato adibito ad uso abitativo;
- n° 1 unità immobiliare adibita ad uso autorimessa.

Gli immobili sono individuati catastalmente in Comune di Castellamonte (To), Foglio 20, particella 309 (vedasi allegato n. 01):

- subalterno 9:** categoria C6, rendita catastale € 106,60;
- subalterno 10:** categoria A3, rendita catastale € 495,80;

Gli immobili risultano ubicata in Castellamonte (To), via XXV Aprile n. 30.

Le unità immobiliari in oggetto di pignoramento confinano:

- subalterno 9**

- Nord: subalterno 10;
- Ovest: corte interna alla stessa particella;
- Sud: altro subalterno;
- Est: corte interna alla stessa particella;

2. **subalterno 10**

- Nord: corte interna alla stessa particella;
- Ovest: corte interna alla stessa particella;
- Sud: subalterno 9;
- Est: corte interna alla stessa particella;

All'allegato n. 01 si riportano le planimetrie catastali.

2. "L'esperto identifichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi."

Alla data di trascrizione del pignoramento (14/07/2025) si attribuiva la proprietà degli immobili in oggetto alla debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED], C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED].

Per quanto riguarda le vicende aventi per oggetto gli immobili in questione nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (14/07/2025) è emerso quanto:

La proprietà delle unità immobiliari (subalterni 9 - 10), oggetto di pignoramento è stata rilevata precedentemente da parte della debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED] mediante sottoscrizione di un **Atto pubblico di divisione** a rogito del Notaio Dott.ssa Donatella Farcito di Ivrea (To), redatto il 15/06/2005 al n. di repertorio 4585, trascritto in data 01/07/2005 presso l'Ufficio Provinciale di IVREA (To) al Registro Generale n. 5767 e al Registro Particolare n. 4326

Soggetti a favore:

- [REDACTED], nata il [REDACTED] in [REDACTED] (To), C.F. [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA', in regime di SEPARAZIONE DEI BENI, per quota 1/1;

Soggetti contro:

- [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] (To), C.F. [REDACTED]

██████████, per il diritto di PROPRIETA', in regime di SEPARAZIONE DEI BENI, per quota 1/2;

Unità negoziali n. 1

- Unità immobiliare in Castellamonte (To), via XXV Aprile n° 30, Foglio 20, particella 480 (oggi 309), subalterno 9, categoria C6, piano T;
- Unità immobiliare in Castellamonte (To), via XXV Aprile n° 30, Foglio 20. Particella 480 (oggi 309), Subalterno 10, categoria A3, piano S1 - T.

In precedenza la proprietà delle stesse unità immobiliari era stata recepita mediante sottoscrizione di un **Atto amministrativo di Certificato di denunciata successione** a rogito dell'Ufficio del Registro di Cuorgnè (To), redatto il 21/01/2008 al n. di repertorio 77/549/8, trascritto in data 29/09/2008 presso l'Ufficio Provinciale di IVREA (To) al Registro Generale n. 8041 e al Registro Particolare n. 5931

Soggetti a favore:

- ██████████, nata il ██████████ a ██████████, C.F. ██████████, per il diritto di PROPRIETA', in regime di SEPARAZIONE DEI BENI, per quota 2/6;
- ██████████, nato il ██████████ a ██████████ (To), C.F. ██████████, per il diritto di PROPRIETA', per quota 2/6.

Soggetti contro:

- ██████████, nata il ██████████ a ██████████, C.F. ██████████, per il diritto di PROPRIETA', per la quota 2/3;

Unità negoziali n° 2 (di totale n°3):

- Unità immobiliare in Castellamonte (To), via XXV Aprile n° 30, Foglio 20, particella 480 (oggi 309), subalterno 9, categoria C6, piano T;
- Unità immobiliare in Castellamonte (To), via XXV Aprile n° 30, Foglio 20, Particella 480 (oggi 309), Subalterno 10, categoria A3, piano S1 - T.
- Unità immobiliare in Castellamonte (To), via XXV Aprile n° 30, Foglio 20, Particella 480 (oggi 309), Subalterno 4, categoria A3, piano 1;
- Unità immobiliare in Castellamonte (To), via XXV Aprile n° 30, Foglio 20, Particella 480

(oggi 309), Subalterno 5, categoria C6, piano T;

- Unità immobiliare in Castellamonte (To), via XXV Aprile n° 30, Foglio 20, Particella 480 (oggi 309), Subalterno 6, categoria C3, piano T.

Tale documento segue alla sottoscrizione di **Atto Pubblico Notarile di Accettazione tacita di eredità** a rogito del Notaio Dott.ssa Donatella Farcito di Cuornè (To), redatto il 15/06/2005 al n. di repertorio 4583/2601, trascritto in data 22/06/2005 presso l'Ufficio Provinciale di IVREA (To) al Registro Generale n.5426 e al Registro Particolare n. 4108 relativamente alla [REDACTED]

[REDACTED], deceduta in data

[REDACTED]
In data antecedente al sopra indicato atto una quota dell'attuale proprietà dell'esecutata sig. [REDACTED] [REDACTED] deriva da un **Atto di Dichiarazione di Successione** redatto a seguito di decesso del congiunto padre [REDACTED]

I dati risultanti dalla documentazione risultano corrispondere a quelli effettivi (vedasi All. 03).

3. "L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente."

Alla data di trascrizione del pignoramento risultano iscrizioni e trascrizioni contro l'attuale diritto di proprietà e precisamente:

1. Iscrizione contro per **Verbale di Pignoramento** a rogito dell'Ufficio Giud. del Tribunale Ordinario di Ivrea (To) redatto il 05/06/2025 al n. di repertorio 3713, trascritta in data 14/07/2025 presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA al Registro Generale n. 5574 e al Registro Particolare n. 4609

Soggetti a favore:

- La Banca d'Alba Credito Cooperativo S.c. sede in via Cavour n° 4 – ALBA (CN), C.F. 00236570040, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/1:

Soggetti contro:

- [REDACTED] nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', in regime di SEPARAZIONE DEI BENI, per quota 1/1;

Unità negoziali:

- Unità immobiliare in Castellamonte (To), via XXV Aprile n° 30, Foglio 20, particella 309, subalterno 9, categoria C6, piano T;
- Unità immobiliare in Castellamonte (To), via XXV Aprile n° 30, Foglio 20, Particella 309, Subalterno 10, categoria A3, piano S1 - T.

2. Iscrizione contro per **Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo**, redatta al repertorio n° 720/2024 del 28/02/2024 e registrata presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ivrea (To) in data 14/08/2024, Registro Generale n° 6998, Registro Particolare n° 737 a favore di La Banca d'Alba Credito Cooperativo S.c. con sede Alba (Cn), sede in via Cavour n° 4 in Alba (CN), C.F. 00236570040 per capitale di € 51.167,14, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00.

Tali iscrizioni gravano sulle unità oggetto di esecuzione.

Il debitore esecutato non ha sottoposto gli immobili, oggetto di pignoramento, ad uso di altro soggetto.

4. "L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito."

Gli immobili sono attualmente occupati dal soggetto debitore, [REDACTED], e dal marito convivente.

5. “L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici.”

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono inseriti all'interno di un volume edificato adibito ad unità residenziale e contiguo ad un basso fabbricato adibito a magazzino e autorimessa. Il lotto di terreno, sul quale insiste il complesso, è perimetrato da una cinta di confine che, lungo il lato orientale, tange l'asse viario di accesso al nucleo storico della Città di Castellamonte (To).

L'ingresso pedonale-carraio alla proprietà si apre su via XXV Aprile n° 30. L'unità abitativa è posta al piano terreno e seminterrato, resa accessibile dal piano giardino sia varcando la soglia dal portoncino comune sia dalla portafinestra del locale “tinello”: nel primo caso si viene accolti in una bussola di disimpegno comune che, a sua volta, affaccia sul vano scala comune ad entrambi i piani abitativi costituenti il volume ad uso residenziale; nel secondo caso si accede al locale *tinello* (vedasi All. 01 e All. 05).

La distribuzione planimetrica interna dei locali costituenti l'u.i. abitativa prevede la dislocazione di una zona *cucina-soggiorno* a sud del vano scala e una zona mista *giorno-notte-servizi* a nord dello stesso. Tale ripartizione delle destinazioni d'uso trova la sua ragion d'essere nell'originario impianto abitativo che prevedeva un'unica u.i., sviluppata su n° 2 livelli, ad uso monofamiliare.

Attualmente il volume residenziale rimane in proprietà della debitrice eseguita (piano terreno) e del [REDACTED] (piano primo), dove il vano scala in comune costituisce un'interferenza fisica ma non personale all'interno della proprietà della debitrice eseguita.

Dal disimpegno antistante il vano scala in comune si accede alla zona *soggiorno-cucina* sulla sinistra. Entrambi gli ambienti presentano un affaccio esterno: il soggiorno verso il giardino (lato est) e la cucina verso il cortile (lato ovest). Da quest'ultima è consentito uscire sul cortile mediante l'apertura di una portafinestra.

In corrispondenza del muro divisorio di tamponamento tra il soggiorno e la bussola di disimpegno del vano scala in comune si osserva lo sviluppo di una lesione strutturale di lunga data, con buona probabilità definitasi a seguito delle opere eseguite in sopraelevazione del livello abitativo soprastante. Lungo le pareti divisorie dei locali e ad intradosso della soletta d'interpiano si osserva il degrado puntuale della tinteggiatura superficiale.

La cucina dispone degli impianti di adduzione idraulica e gas, così come di un impianto termico

reso evidente dalla presenza di corpi riscaldanti lungo le murature perimetrali di entrambi i locali.

Si rileva la presenza di una caldaia per la distribuzione dell'acqua calda nel locale cucina. La pavimentazione è in gres porcellanato, effetto cotto, mentre i serramenti sono realizzati con telai, fissi e mobili, lignei e vetro di tamponamento singolo.

Dal sottoscala si accede al livello seminterrato: giunti ad un locale di disimpegno comune si apre verso nord il locale cantina di pertinenza dell'u.i. oggetto di pignoramento, mentre verso est si trova il locale cantina di pertinenza dell'u.i. dislocata al piano primo del fabbricato. La pavimentazione è in terra battuta e la muratura perimetrale in cemento armato intonacato.

Riportandosi al piano terreno si accede alla zona *giorno-notte-servizi* varcando la soglia del locale *tinello*: l'ambiente è collegato direttamente al locale *dispensa*, utilizzato come cucinino, e ad una bussola di disimpegno che si apre sulle camere da letto e il servizio igienico. I locali sono dotati di affaccio esterno, tra i quali il tinello consente anche il collegamento diretto al piano giardino varcando la portafinestra.

In corrispondenza del pilastro angolare, a confine tra il tinello e il ripostiglio, si osserva lo sviluppo di una lesione strutturale verticale, con buona probabilità definitasi a seguito delle opere eseguite in sopraelevazione del livello abitativo soprastante. Lungo le pareti divisorie dei locali, e ad intradosso della soletta d'interpiano, si osserva il degrado puntuale della tinteggiatura superficiale; particolarmente diffuso è il degrado superficiale rilevato sulle pareti interne di entrambe le camere.

Il locale *dispensa-cucinino* dispone degli impianti di adduzione idraulica e gas, così come gli ambienti dispongono di un impianto termico reso evidente dalla presenza di corpi riscaldanti lungo le murature perimetrali.

La pavimentazione è in gres porcellanato, effetto cotto, nel locale *dispensa* e *servizio igienico*, mentre gli altri locali sono rivestiti in listoni lignei trattati superficialmente ad olio. I serramenti sono realizzati con telai, fissi e mobili, lignei e vetro di tamponamento singolo.

Tutti i locali dell'u.i. sono dotati di impianto elettrico funzionante, collegato ad un quadro elettrico dedicato.

All'allegato n. 05 si riportano le planimetrie attinenti allo stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento, come verificate in sede di sopralluogo. All'allegato n. 06A – 06B si inoltrano:

- planimetrie indicanti i coni di presa visiva degli scatti fotografici effettuati durante il

- sopralluogo;
- documentazione fotografica.

6. “L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se e con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate.”

Nell'allegato n. 04° - 04B si riportano elaborati planimetrici e documentazione attinenti alla richiesta dei seguenti permessi:

- 1) Richiesta di nuova costruzione di laboratorio di falegnameria su edificio esistente** avanzata dal proprietario precedente alla debitrice esecutata, [REDACTED] in data 22/09/1966 e prot. n. 171;
- 2) Richiesta di realizzazione della recinzione perimetrale (lato ovest)** avanzata dal proprietario precedente alla debitrice esecutata, [REDACTED], in data 24/04/1968 e prot. n. 152;
- 3) Richiesta di ampliamento di edificio residenziale mediante sopraelevazione di un livello** avanzata dal proprietario precedente alla debitrice esecutata, [REDACTED] in data 24/04/1969 e prot. n. 28. Di essa si registra la documentazione fotografica allegata di alcune fasi di realizzazione;
- 4) Richiesta di realizzazione della recinzione perimetrale del lotto di proprietà adiacente all'immobile residenziale** avanzata dal proprietario precedente alla debitrice esecutata, [REDACTED] in data 04/01/1979 e prot. n. 26;
- 5) D.I.A. per realizzazione di opere interne con trasformazione d'uso** di una porzione del locale “laboratorio”, convertito in “autorimessa”, avanzata dalla debitrice esecutata, Sig.ra [REDACTED] congiuntamente ad altro proprietario, Sig. [REDACTED], in data 03/06/2005 e prot. n. 204;
- 6) D.I.A. per cambio di destinazione d'uso di locali** adiacenti le unità immobiliari in oggetto di pignoramento, avanzata dalla debitrice esecutata, Sig.ra [REDACTED],



congiuntamente ad altro proprietario, Sig. ██████████, in data 14/09/2005 e prot. n. 325.

Non si riscontra l'emissione di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) depositati presso archivi SICEE della Regione Piemonte.

Si osserva come, nella documentazione depositata presso gli uffici comunali preposti, non si abbia avuto riscontro di una variazione di stato d'uso delle unità abitative in oggetto di pignoramento rispetto alla condizione concessa.

7. “L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e del prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%). In particolare proceda al calcolo della superficie immobiliare, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.”

Preliminarmente al calcolo del valore di mercato degli immobili pignorati si effettua la verifica delle superfici degli edifici. Al fine di giungere ad un conteggio oggettivo di tale parametro si fa ricorso a quanto definito dall'allegato C del D.P.R. 138/98.

La superficie è pari a:

- Tipologia *abitazione di tipo economico* F. 20, p. 309, s. 10 = **92,00 mq** (vedasi altresì l'allegato n. 05 riportante le planimetrie dello stato di fatto);
- Tipologia *autorimessa* F. 20, p. 309, s. 9 = **22,60 mq** (vedasi altresì l'allegato n. 05 riportante le planimetrie dello stato di fatto);

Gli immobili sono valutati tenendo in considerazione le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e relative al primo semestre dell'anno 2025, le cui stime si basano sui prezzi indicati negli atti notarili di compravendita.

Successivamente i dati sono sottoposti ad analisi statistica al fine di escludere i valori estremi.

In relazione agli immobili in oggetto di pignoramento individuati il prezzo di **mercato indicato in zona** è compreso tra un valore minimo e un valore massimo equivalenti a:

- Tipologia *abitazione di tipo economico* quotata tra €/mq 550 e €/mq 820;
- Tipologia *box* quotata tra €/mq 500 e €/mq 750.

L'esperta sottoscritta ha poi condotto proprie **indagini di mercato presso operatori professionali** del settore immobiliare al fine di verificare la congruenza o meno dei valori forniti dall'O.M.I. rispetto a quelli indicati dal mercato.

A seguito di tale confronto è emersa una buona congruità tra le differenti tipologie di indagine di mercato e i valori forniti dall'O.M.I. Considerato lo stato di parziale degrado superficiale delle superfici murarie interne, nonché il rilevamento puntuale di lesioni murarie e l'interferenza del vano scala in comune tra le due zone abitative, componenti l'u.i. in oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno assumere prudenzialmente un valore di quotazione medio - alta per l'unità ad uso abitativo e un valore massimo per il box.

Il Valore di mercato totale degli immobili pignorati è quindi pari a **€ 80.800,00 (ottantamilaottocento/00)**.

Quanto sopra esposto ad evasione del gradito mandato conferito.

Rivarolo Canavese (To), 30/12/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Sara Autino



ALLEGATI



Allegato n. 01: mappa e planimetrie catastali

Allegato n. 02: visure catastali storiche

Allegato n. 03A: visura ipocatastali [REDACTED]

Allegato n. 03B: successione [REDACTED]

Allegato n. 03C: successione [REDACTED]

Allegato n. 04A: documentazione ufficio tecnico comunale 1966-1969-1979

Allegato n. 04B: documentazione ufficio tecnico comunale 2005



Allegato n. 05A – 05B: planimetrie dello Stato di Fatto



Allegato n. 06A: documentazione fotografica

Allegato n. 06Ba – 06Bb: documentazione fotografica – con visivi

Allegato n. 07: Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale

