

## TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. 169/2025 promossa da:

Banca Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.A.

contro

[REDACTED]

\*

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 20/09/2025 e l'udienza in data 16/01/2026 ore 09:45.

Alla data del 19/09/2025 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 16/12/2025 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 27/02/2026.

In data 10/02/2026 è stato sostituito il G.E. Dott. Augusto SALUSTRI, con la Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI, con possibile aggiornamento della data di udienza.

In data 17/02/2026 si rinviava l'udienza in data 24/03/2026.



**OPERAZIONI PERITALI**

In data 17/11/2025 la C.T.U. esperiva il sopralluogo (in presenza del debitore esecutato e dell'incaricato ██████████, quale rappresentante di I.V.G. e custode dei beni nominato) presso gli immobili sottoposti a pignoramento in data 25/07/2025, trascrizione avvenuta in data 06/08/2025.

**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 Brozolo (To)** risultano essere i seguenti:

- n° 1 unità immobiliare, sviluppata su un solo livello, costituente un volume edificato adibito ad uso abitativo;
- n° 1 unità immobiliare, sviluppato a livello seminterrato, adibita ad uso cantina.

Gli immobili sono individuati catastalmente in Comune di Brozolo (To), Foglio 10, particella 205 (vedasi allegato n. 01):

- subalterno 23**: categoria A3, rendita catastale € 356,36;
- subalterno 124**: categoria C2, rendita catastale € 29,28;

Gli immobili risultano ubicata in Brozolo (To), via Torino n° 21 (ex n° 11).

Le unità immobiliari in oggetto di pignoramento confinano:

- subalterno23**
  - Nord: altro subalterno;
  - Ovest: altro subalterno e passaggio comune;
  - Sud: via Torino;



- Est: cortile comune;

## 2. **subalterno 124**

- Nord: altro subalterno;
- Ovest: scala interna e altro subalterno;
- Sud: via Torino;
- Est: cortile comune.

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 (06/08/2025) si attribuiva la proprietà degli immobili in oggetto alla debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED] residente in

Per quanto riguarda le vicende aventi per oggetto gli immobili in questione nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (06/08/2025) è emerso quanto:

La proprietà delle unità immobiliari (subalterni 23 - 124), oggetto di pignoramento è stata rilevata precedentemente, da parte della debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED] mediante sottoscrizione di un **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Dott. Marco Valente di Torino, redatto il 14/09/2021 al n. di repertorio 100611/40303, trascritto in data 30/09/2021 presso l'Ufficio Provinciale di TORINO al Registro Generale n. 43182 e al Registro Particolare n. 31342

Soggetti a favore:

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

Soggetti contro:

- [REDACTED],

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

per il diritto di PROPRIETA', in regime di BENE PERSONALE, per quota 1/2;

Unità negoziali n. 1

- Unità immobiliare in Brozolo (To), via Torino n° 11 (oggi n° 21), Foglio 10, particella 205, subalterno 23, categoria A3, piano T - S1;
- Unità immobiliare in Brozolo (To), via Torino n° 11 (oggi n° 21), Foglio 10, particella 205, subalterno 124, categoria C2, piano S1;

Precedentemente la proprietà dell'unità immobiliare accatastate al subalterno n° 124 era stata recepita mediante accettazione di un **Atto di Donazione** a rogito del Notaio Dott. Andrea Dragone di Santhià (Vc), redatto il 30/10/2013 al n. di repertorio 8265/6378, trascritto in data 19/11/2013 presso l'Ufficio Provinciale di TORINO 2 (To) al Registro Generale n. 40229 e al Registro Particolare n. 28086

Soggetti a favore:

- [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA', in regime di BENE PERSONALE, per quota 1/4;

[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA', in regime di SEPARAZIONE DEI BENI, per quota 1/4.

Soggetti contro:

- [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA', per la quota 1/2;

Unità negoziali n° 1 (di totale n°2):

- Unità immobiliare in Brozolo (To), via Torino n° 21 (ex 11), Foglio 10, particella 205, subalterno 124, categoria C2, piano S1.

Dalla Certificazione notarile sostitutiva depositata (vedasi All. n° 07) si rileva la presentazione di una Successione testamentaria al [REDACTED] per Denuncia di Successione trascritta all'Ufficio Provinciale di TORINO 2 il 21/05/1993 al Registro Generale n. 13558 e al Registro Particolare al n. 9586, di cui non si è reperita copia informatica. Su di essa si cita la seguente osservazione: “..Si precisa che, nella Successione testamentaria del sig. [REDACTED]

non viene indicato l'immobile censito al F. 10, p. 205, s. 124 (locale al piano interrato di 27mq.) in quanto trattasi di immobile accatastato soltanto in data 30/09/2013 (unità sfuggita all'accatastamento); pertanto non è stato possibile rintracciare la provenienza di detto immobile in capo al sig. [REDACTED] della quota 1/2, successivamente donata alle [REDACTED] con atto del 30/10/2013 sopra citato."

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'UNEP del Tribunale Ordinario di Ivrea (To) redatto il 27/07/2025 al n. di repertorio 5092, trascritta in data 06/08/2025 presso l'Ufficio Provinciale di Torino 2 al Registro Generale n. 37264 e al Registro Particolare n. 27705

Soggetti a favore:

- Banca Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.A. sede in p.zza del Popolo n. 15 - SAVIGLIANO (CN), C.F. 00204500045, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/1:

Soggetti contro:

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

Unità negoziali:

- Unità immobiliare in Brozolo (To), via Torino n° 11 (oggi n° 21), Foglio 10, particella 205, subalterno 23, categoria A3, piano T - S1;
- Unità immobiliare in Brozolo (To), via Torino n° 11 (oggi n° 21), Foglio 10,

particella 205, subalterno 124, categoria C2, piano S1.

2. Iscrizione contro per **Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, redatta al repertorio n° 100612/40304 del 14/09/2021 e registrata presso l'Ufficio Provinciale di TORINO 2 in data 30/09/2021, Registro Generale n° 43183, Registro Particolare n° 7414

Soggetti a favore:

- Banca Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.A. sede in p.zza del Popolo n. 15 - SAVIGLIANO (CN), C.F. 00204500045, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/1:

Soggetti contro:

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

Unità negoziali:

- Unità immobiliare in Brozolo (To), via Torino n° 11 (oggi n° 21), Foglio 10, particella 205, subalterno 23, categoria A3, piano T - S1;
- Unità immobiliare in Brozolo (To), via Torino n° 11 (oggi n° 21), Foglio 10, particella 205, subalterno 124, categoria C2, piano S1.

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 non sono attualmente occupati.

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

Gli immobili, oggetto di pignoramento, costituiscono la porzione di un complesso residenziale rurale attestato su via Torino, asse viario di collegamento tra il Comune di Cavagnolo (To) e il Comune di Robella (At). L'ingresso pedonale-carraio alla proprietà si apre su un cortile comune, rivolto in direzione sud-ovest, mentre altri due accessi pedonali affacciano su via Torino.

Accedendo all'u.i. dal primo ingresso indicato sopra si entra in un ambiente adibito a cucina: essa è dotata di impianto di adduzione dell'acqua e di un bollitore per l'acqua calda.

Si rileva la presenza di una bombola del gas attigua ad un blocco cucina dismesso.

L'apporto di illuminazione naturale nell'ambiente è dato dalla presenza di un vano finestrato posto sopra la porta d'ingresso. La cucina comunica sia con una delle due camere affacciate su via Torino, verso sud, sia con un "disimpegno" retrostante la parete ovest del locale. Da esso il percorso conduce ad un piccolo disimpegno sul quale si aprono sia la porta di collegamento al piano seminterrato sia la seconda camera prospettante su via Torino, lungo la cui parete nord si apre un ripostiglio. Procedendo lungo l'ultimo tratto di corridoio interno ci si affaccia prima al servizio igienico e, poi, all'adiacente camera.

Nel complesso l'impianto planimetrico dei locali suggerisce un percorso distributivo principale che, dalle due porte-finestre aperte su via Torino, conducono agli ambienti retrostanti (vedasi All. 01 e All. 05).

Il servizio igienico è dotato di apparecchi idro-sanitari e l'apporto aero-illuminante, di origine naturale, sarebbe garantito dalla presenza di una finestra affacciata sulla camera retrostante.

Non si rileva la presenza di corpi riscaldanti negli ambienti. Il quadro elettrico è stato disattivato.

La pavimentazione è in gres porcellanato mentre i serramenti sono realizzati con telai, fissi e mobili, lignei e vetro di tamponamento singolo.

Lungo le pareti divisorie dei locali, e ad intradosso della soletta d'interpiano, si osserva il degrado puntuale della tinteggiatura superficiale.

Tra le due camere principali del piano terreno si colloca il vano scala interno alla proprietà: esso conduce al piano seminterrato aprendosi su n. 2 locali: a nord una "cantina", di pertinenza del sub. 23, a sud un "deposito", corrispondente al sub. 124.

In fase di sopralluogo si è osservato uno stato alquanto precario dal punto di vista della salubrità degli ambienti: il piano di calpestio era sommerso da circa 10 cm. di acqua di recente accumulo. Tale condizione potrebbe essere stata favorita sia dalla presenza di un pozzo (vedasi la planimetria catastale – All. 01), posto ai piedi della rampa di scale, sia da un fenomeno di infiltrazione d'acqua capillare lungo la superficie della muratura portante, rivolta verso via Torino.

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 si riporta l'esito della ricerca di documentazione urbanistica attinente agli immobili, oggetto di pignoramento: l'incaricato dell'Ufficio Tecnico comunale indica l'assenza di pratiche urbanistiche depositate presso l'archivio comunale.

In fase di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la loro rappresentazione sulla documentazione catastale:

- Apertura di n. 1 vano finestrato tra la camera, d'accesso all'immobile dal cortile comune, e il disimpegno adiacente al piano terreno;
- Apertura di n. 1 vano finestrato lungo il muro perimetrale, prospiciente via Torino, al piano terreno;
- Apertura di n. 1 vano finestrato, sottostante a quello sopra indicato, posto al piano seminterrato.

Agli atti municipali non si è riscontrato alcun documento comprovante la corretta registrazione di tali interventi ma, confrontando la data di protocollazione della mappa catastale (30/09/2013)

e il fotogramma realizzato dal sistema di mappatura satellitare Google Earth (anno 2010), si osserva come i vani finestrati lungo il fronte strada fossero già presenti in data antecedente la protocollazione della mappa. Da ciò si presume che l'attuale documento catastale difetti in tale dettaglio a causa di errata riproduzione grafica dei particolari. Ne consegue la necessità di procedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi, mediante l'avvio delle successive procedure:

1. Nuovo accatastamento dell'u.i. presso l'Ente preposto. I costi attinenti alla procedura comprendono i diritti erariali (stimati tra i 50,00 Euro e i 100,00 Euro), l'accatastamento di un immobile già registrato (stimato in media tra i 400,00 Euro e gli 800,00 Euro per scheda) e l'onorario del professionista incaricato (stimato prudenzialmente tra 1.300 Euro e 1.500 Euro).

Sempre in fase di sopralluogo si è riscontrata una non corrispondenza relativa all'assegnazione del numero civico dell'u.i., oggetto di pignoramento, con particolare riferimento al subalterno n. 23: sul fronte di via Torino si è osservata l'assegnazione del numero civico 17 e del numero civico 21 sui rispettivi accessi ai locali compresi nel suddetto subalterno, mentre le visure catastali riportano il riferimento, al medesimo subalterno, del numero civico 11.

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

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."

La stima economica è basata su dati estratti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (GeoPoi) e da dati estratti direttamente da agenzie di compravendita eseguendo un'estrazione selezionata di dati coerenti. Per ultimo si procede all'analisi delle caratteristiche dell'immobile in oggetto per attribuire un valore di stima economico accettabile per il mercato locale.

### Analisi del mercato immobiliare locale

Sul mercato, in questo momento, sono stati individuati i seguenti immobili:

n. locali	superficie	prezzo	foto	stato	€/sup	moltiplicativo	€/mq
4	100	29.900,00		medio	299,00	1,6	€ 478,40
4	113	39.000,00		medio	345,13	1,6	€ 552,20
3	100	75.000,00		medio/alto	750,00	1,8	€ 1.350,00
4	100	24.000,00		medio/basso	240,00 €	1,4	€ 336,00

Sono valori pesati ad un valore massimo e teorico, il valore medio è di €/mq 680,00.

Questo valore assoluto va ridotto di un 15% per eliminare l'aspettativa di vendita, che è sempre superiore rispetto al reale valore di contrattazione.

Il valore che si ottiene è pari a **€/mq 578,00**.

### Dati Agenzia delle Entrate

L'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate o GeoPoi, riporta i seguenti dati:

Tipologia: abitazioni di tipo economico	
massimo	€/mq 590,00
minimo	€/mq 390,00

Questi sono valori desunti dalle reali compravendite avvenute nel periodo del 1° trimestre del 2025. Tuttavia, poiché il numero delle transazioni segnalate sul portale GeoPoi risulterebbe alquanto basso, ne consegue che questo dato non risulti significativo e andrebbe soppesato modificandolo di qualche punto percentuale per disporre di un dato significativo per l'immobile in oggetto. Assumendo, quindi, il valore massimo di €/mq 590,00, e pesandolo in positivo di un 10%,

il valore finale è di **€/mq 649,00**.

#### Riassumendo:

Dall'analisi di mercato, e dai dati proposti dal GeoPoi, si sono estratti dei valori che sono stati ponderati alla situazione reale dell'immobile in oggetto e si prendono in considerazione i seguenti valori unitari:

Analisi mercato: €/mq 578,00

GeoPoi: €/mq 649,00

I due dati risultano equiparabili e, effettuandone una media, si ottiene il valore medio per unità di superficie pari a **€/mq 613,00**.

#### Valore di mercato

Dal rilievo si misura la superficie netta calpestabile, aumentata del valore del 30% della superficie dei balconi e dei terrazzi.

La superficie dell'autorimessa è misurata netta interna.

Le superfici moltiplicate per il valore di mercato sono le seguenti:

Superfici nette	sup.	valore unitario	€
Piano terra - piano seminterrato	120	€ 613,00	€ 73.560,00
Nuovo accatastamento		- 3%	€ 1.800,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>			<b>€ 71.760,00</b>
<b>Valore ridotto del 20 % come da richiesta del Giudice</b>			<b>€ 57.408,00</b>

Il Valore di mercato totale degli immobili pignorati è quindi pari a **€ 71.760,00 (Settantunomilasettecentosessanta00)**.

Il valore per la base d'asta (ridotto del 20%) è **€ 57.408,00**.

**(Cinquantasettemilaquattrocentotto/00.)**

Quanto sopra esposto ad evasione del gradito mandato conferito.

Rivarolo Canavese (To), 24/02/2026



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 Spadone T.

Allegato n. 03B: successione [REDACTED]

Allegato n. 04: documentazione ufficio tecnico comunale

Allegato n. 05: planimetrie dello Stato di Fatto

Allegato n. 06A: documentazione fotografica

Allegato n. 06B: documentazione fotografica – con visivi

Allegato n. 07: Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale

