

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

**SEZIONE CIVILE**



**GIUDICE Dott.ssa Stefania FROJO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 175/2023**



Promossa da

sede , c.f.

*Creditrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Orizio*

Contro

nato a ( ) il , c.f.

*Debitore, domiciliato presso la Cancelleria*

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROSSIMA UDIENZA 22.03.2024 ORE 10,00**

---



**geom. Gabriele TORCHIA**

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

Pignoramento trascritto presso i S.P.I. di Ivrea il 03.10.2023 ai nn. 6428-7684

<b>Beni oggetto di relazione</b>	<b>Nel Comune di Mazzè (TO) – Frazione Tonengo</b> <b>Via Angelo Rodolfo Boero n. 20</b> Entrostante ad ente urbano costituente area cortilizia esclusiva, <b>fabbricato urbano</b> destinato ad uso di civile abitazione elevato a due piani f.t., composto come segue: - al piano terreno da due camere, cucina, disimpegno, bagno e locale ad uso deposito; - al piano primo da locale ad uso deposito, travata a nudo tetto e balcone. E' compreso nella vendita un <b>fabbricato accessorio</b> ubicato in fondo alla suddetta area cortilizia e composto da cantina al piano interrato e da due ripostigli al piano terreno.
<b>Dati catastali</b>	<b>C.F. Foglio 45 n. 320</b> , Via Angelo Rodolfo Boero n. 20, piano S1-T-2, categoria A/4, classe 2, vani 5,5, Rendita Catastale Euro 204,52
<b>Parte debitrice</b>	, nato a ( ) il , c.f. , di stato civile libero, per l'intero
<b>Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento</b>	<b>Iscrizione nn. 1299-7750 del 18.09.2008</b> ipoteca volontaria a favore di (sede , c.f. ) contro il debitore esecutato <b>Trascrizione nn. 6428-7684 del 03.10.2023</b> verbale di pignoramento immobili a favore di: (sede , c.f. ) contro il debitore esecutato
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 82.000,00</b> (euro ottantaduemila/00)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it**geom. Gabriele TORCHIA**

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

### 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.:	non sussiste
Diritti reali:	non sussistono
Formalità non cancellabili:	non sussistono
Stato di occupazione:	immobile locato in forza di contratto registrato prima del pignoramento

### 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 al n. 308, veniva nominato dal Giudice del Tribunale Dott.ssa Stefania Frojo nell'ambito della presente procedura in data 04.12.2023 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.

### DESCRIZIONE

È oggetto della presente relazione **la piena proprietà** del seguente immobile:

**Nel Comune di Mazzè (TO) - Frazione Tonengo, Via Angelo Rodolfo Boero n. 20**

Entrostante ad ente urbano costituente area cortilizia esclusiva, **fabbricato urbano** destinato ad uso di civile abitazione elevato a due piani f.t., composto come segue:



**geom. Gabriele TORCHIA**  
Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)  
Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:  
Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

- al piano terreno da due camere, cucina, disimpegno, bagno e locale ad uso deposito,
- al piano primo da locale ad uso deposito, travata a nudo tetto e balcone.

E' compreso nella vendita un **fabbricato accessorio** ubicato in fondo alla suddetta area cortilizia e composto da cantina al piano interrato e da due ripostigli al piano terreno.

Il tutto, in corpo unico, confinante con la predetta Via Angelo Boero, la Via Ronchi, proprietà Scrimaglia od aventi causa e la particella n. 327, salvo altre.

Detta unità risulta correttamente intestata al debitore esecutato per l'intero e censita al **Catasto Fabbricati al Foglio 45 n. 320**, Via Angelo Rodolfo Boero n. 20, piano S1-T-2, categoria A/4, classe 2, vani 5,5, Rendita Catastale Euro 204,52.

Si precisa che l'immobile è stato oggetto di opere edilizie che hanno parzialmente mutato la destinazione d'uso di alcuni locali.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica (allegato 1), catastale (allegato 2) e come meglio indicato nel successivo paragrafo "Regolarità edilizia".

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

Alla data di trascrizione del pignoramento (03.10.2023) l'immobile pignorato risultava in capo al debitore esecutato di stato libero e per l'intero, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Forni del 16.09.2008 rep. 92123/41073, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 18.09.2008 ai nn. 5704-7749 (allegato 3) per acquisto da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, per la quota di un mezzo ciascuno.

Ai predetti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, il bene era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito medesimo Notaio del 07.12.1999 rep. 49672/16836, trascritto il 10.12.1999 ai nn. 6803-9124 che costituisce il primo titolo anteriore al ventennio.

Come richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice, si allegano alla presente il certificato di residenza e di



**geom. Gabriele TORCHIA**  
Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)  
Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:  
Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

stato civile del debitore esecutato (allegato 4).

---

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

I dati contenuti nella Certificazione ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 16.10.2023 risultano completi.

---

**DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI**

Oltre a quanto riportato nella presente, la massa pignorata risulta in capo al debitore esecutato 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 del bene in questione, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

---

**LIMITAZIONI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE**

Attesa la tipologia del bene oggetto di procedura, lo stesso non è assoggettato ad alcuna regolamentazione condominiale.

Si precisa che i civici 18 (di proprietà di terzi) e 20 (oggetto della presente) accedono ai rispettivi cancelli tramite una breve strada che, secondo l'estratto di mappa catastale (allegato 2), risulta in comune tra le due proprietà.

Ancorché dagli accertamenti effettuati non è emersa la sussistenza di atti formali che regolamentino la proprietà comune di detta strada, non si esclude tuttavia, la sussistenza di titoli di vario tipo redatti in epoca antecedente il ventennio.

---

**LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA**

Non sussistono vincoli urbanistici, edilizi, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità del bene pignorato.

---

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

Alla data del 13.02.2024 risultano sussistere presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Ivrea le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 5):



**geom. Gabriele TORCHIA**  
Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)  
Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:  
Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

**Iscrizione nn. 1299-7750 del 18.09.2008**

ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo

capitale euro 120.000,00 – totale euro 180.000,00

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

contro: il debitore esecutato per la piena proprietà della massa pignorata

**Trascrizione nn. 6428-7684 del 03.10.2023**

verbale di pignoramento immobili

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

contro: il debitore esecutato 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.

**VERIFICA SITUAZIONE LOCATIVA E STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO**

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate in data 10.01.2024 (allegato 6) è emersa la sussistenza del contratto registrato presso l'Ufficio di Ivrea in data 30.12.2022 al n. 2889 serie 3T, dal quale si evince quanto segue:

- Conduttori: (nato a il , c.f. ) e  
(nata a il , c.f. )
- Durata: quattro anni dal 27.11.2022 al 26.11.2026 - tale durata si protrarrà automaticamente per un periodo di quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 431/98 da recapitarsi mediante lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno tre mesi prima della scadenza
- Canone: euro 7.200,00 annuali (euro 600,00 mensili);
- È stato registrato precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento



**geom. Gabriele TORCHIA**  
Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)  
Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:  
Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

(03.10.2023).

Durante il sopralluogo effettuato in data 31.01.2024, eseguito in presenza del Custode nominato (per IVG geom. Alessio Lo Bue) e dell'inquilina, è stato accertato che l'unità risulta direttamente utilizzata da quest'ultima, la quale ha dichiarato di trovarsi attualmente agli arresti domiciliari.

Di tale circostanza sarà tenuto debito conto nel ricercato valore di mercato.

Alla luce di quanto accertato, l'immobile risulta occupato da terzi soggetti in forza di titolo avente data certa anteriore al pignoramento, ma in funzione delle caratteristiche strutturali e funzionali dell'immobile pignorato e dei valori correnti, lo scrivente ritiene che non sia stato pattuito un canone vile.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di fabbricato residenziale ex rurale avente accesso da strada privata in comune con il fabbricato limitrofo e successivo cortile esclusivo, il tutto sito in Mazzè, Frazione Tonengo, Via Boero n. 20.

La zona di ubicazione è residenziale semicentrale, a circa 1,5 km dal Palazzo Municipale.

Il fabbricato compendiate 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. Stato manutentivo discreto, compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia.

L'alloggio presenta un accesso da portafinestra dotata di serratura di sicurezza, serramenti in alluminio e/o legno con interposti vetri protetti da gelosie in legno, pareti intonacate e tinteggiate e/o rivestite in piastrelle ceramiche (bagno e zona cottura); pavimenti rivestiti in piastrelle ceramiche, porte interne in legno a battente con pannello centrale pieno; bagni dotato di tutti i sanitari con box doccia o vasca. Stato manutentivo buono.

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato,



**geom. Gabriele TORCHIA**

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

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.

Il fabbricato accessorio in fondo al cortile presenta una struttura portante in muratura con tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole. Stato manutentivo compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Fermo restando che il fabbricato compendiate l'unità oggetto di procedura è stato edificato in epoca sicuramente antecedente al 01.09.1967, dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio di Mazzè non è stato possibile reperire la pratica di originaria edificazione. Successivamente risultano agli atti le seguenti pratiche:

- Nulla Osta n. 108/64 del 09.09.1964 per *"sistemazione di una camera posta al primo piano"*;
- Nulla Osta n. 86/68 del 03.06.1968 per *"ripassatura del tetto della tettoia"*;
- Autorizzazione Edilizia n. 50/77 del 11.06.1977 per *"riattamento tetto"*;
- Concessione Edilizia n. 132/88 del 27.02.1979 per *"rifacimento solai e muri - apertura finestra ecc."*
- Autorizzazione Edilizia n. 88/77 del 19.05.1987 per *"riattamento della tettoia"*;
- Denuncia di Inizio Attività n. 14/2009 del 19.02.2009 per *"ristrutturare il fabbricato esistente. Saranno realizzati al p.t. una cucina, un salotto, un bagno con antibagno, e scala di collegamento con il piano primo, mentre al piano superiore saranno realizzate due camere da letto, bagno e disimpegno"* (allegato 7) che non risulta formalizzata in quanto non è stata depositata la documentazione relativa alla fine lavori e all'agibilità nei termini previsti dalla normativa vigente.

Dal raffronto tra la documentazione reperita con lo stato dei luoghi al momento del



**geom. Gabriele TORCHIA**

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

sopralluogo, è stato accertato che, rispetto a quanto indicato nella suddetta DIA, sono state realizzate alcune opere in difformità in quanto intervenute modifiche di prospetto e di distribuzione interna dei locali non denunciate.

Ad eccezione di ogni diverso parere, anche di tipo tecnico-discrezionale, dell'Ufficio Tecnico, ai fini della regolarizzazione edilizia è necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 depositando contestualmente le verifiche strutturali da parte di professionista abilitato per quanto riguarda la parziale apertura del solaio per la realizzazione della scala interna di collegamento tra i piani del fabbricato abitativo.

Successivamente, si dovrà procedere con la richiesta del rilascio dell'Agibilità e con la relativa variazione catastale.

Il costo per tutte le attività suddette, escludendo qualsivoglia opera edile, da intendersi puramente indicativo e non vincolante, ricomprendendo altresì gli onorari di professionista abilitato e la quantificazione degli oneri amministrativi da corrispondere anche per le relative variazioni catastali, può indicarsi in euro 8.000,00-10.000,00 circa.

Si dà atto inoltre, della sussistenza dell'Ordinanza n. 52 del 27.10.2023 (allegato 8) avente ad oggetto *"Ordinanza contingibile ed urgenza di messa in sicurezza"* del fabbricato oggetto di procedura, in cui viene ordinato al debitore esecutato *"di provvedere alla eliminazione dei pericoli, per l'incolumità pubblica e per la sicurezza stradale, mediante la messa in sicurezza del fabbricato e delle sue parti pericolanti, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della notifica del presente provvedimento"*. Dalle informazioni assunte presso il competente Comune, il debitore esecutato non ha adempiuto a quanto ordinatogli.

Si precisa che chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà tenere in debito conto quanto sopra indicato e, successivamente al trasferimento, espletare tutte le attività e opere materiali affinché l'immobile sia regolare dal punto di vista edilizio, nonché adempiere ad



**geom. Gabriele TORCHIA**

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

ogni onere che verrà imposto dal Comune di Mazzè, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della presente procedura.



#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile oggetto di procedura è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2022 214891 0035 del 09.05.2022 (allegato 9).

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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 provenienza, opportunamente verificata in loco e computata in 160 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:  $\text{mq } 160,00 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 96.000,00$

In considerazione della sussistenza di contratto di locazione registrato in data antecedente a quella della trascrizione del pignoramento, si ritiene di applicare un decurtamento pari al 15% del valore di mercato e pertanto, il valore dell'immobile da porsi a base d'asta, viene determinato con arrotondamento in complessivi

**€ 82.000,00** (*ottantaduemila/00*).

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto 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



**geom. Gabriele TORCHIA**

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

Mail: [gabrieletorchia@live.it](mailto:gabrieletorchia@live.it) – Tel:

Pec: [gabriele.torchia@geopec.it](mailto:gabriele.torchia@geopec.it) – [gabriele.torchia@pct.pecopen.it](mailto:gabriele.torchia@pct.pecopen.it)

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 20.02.2024.

geom. Gabriele Torchia

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



#### ALLEGATI

---

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Atto di provenienza a favore del debitore;
- 4) Certificati anagrafici del debitore;
- 5) Ispezione ipotecaria aggiornata all'attualità;
- 6) Contratto di locazione in essere;
- 7) Documentazione edilizia;
- 8) Ordinanza Comunale;
- 9) Attestato di Prestazione Energetica.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**G**  
**T**  
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
GABRIELE TORCHIA  
geometra



**geom. Gabriele TORCHIA**

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it