

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE CIVILE

GIUDICE Dott.ssa Stefania FROJO

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 75/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da  **LEVITICUS SPV S.R.L.**

sede Roma, c.f. 14978561000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Raffaella GRECO

Contro



nato a  il 

Debitore, domiciliato presso la Cancelleria

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROSSIMA UDIENZA 19.01.2024 ORE 09,30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GABRIELE TORCHIA
C.A.B. n. 1234

geom. Gabriele TORCHIA

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

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

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

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 28.04.2023 ai nn. 13743 - 18061

Beni oggetto di relazione	Nel Comune di Monteu da Po (TO) - Via Cappello n. 12: porzione di fabbricato di civile abitazione da terra a cielo elevata a due piani fuori terra fra loro uniti mediante scala interna, composta da: al piano terreno (primo fuori terra) soggiorno, cucina, bagno e tettoia; al piano primo (secondo fuori terra) due camere.
Dati catastali	Catasto Fabbricati al Foglio 11 n. 56 sub. 2, Via V. Cappello n. 12, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita Euro 355,06
Parte debitrice	[REDACTED]
Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento	Iscrizione nn. 4941-31296 del 07.09.2015 ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] (sede Verona, c.f. [REDACTED]) contro il debitore esecutato Trascrizione nn. 13743-18061 del 28.04.2023 verbale di pignoramento immobili a favore di: LEVITICUS SPV S.R.L. (sede Roma, c.f. 14978561000) contro il debitore esecutato
Valore di mercato	€ 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	corrisponde
Comproprietari non esecutati:	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

geom. Gabriele TORCHIA

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

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

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

GABRIELE TORCHIA

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

Stato di occupazione:

immobile libero da vincoli locativi

NOTE DEL C.T.U.

Non sussiste nulla di ostativo alla vendita della massa pignorata, che tuttavia potrà essere effettuata solo successivamente alla trascrizione di accettazione tacita dell'eredità di cui al successivo paragrafo "Cronistoria del ventennio e titolarità" (ai fini della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.).

Si precisa inoltre, che nel decreto di trasferimento, dovrà essere indicato che il cortile posto a sud è in comune con un'autorimessa censita al Foglio 11 n. 56 sub. 3 di proprietà di terzi.

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.ssa Stefania Frojo nell'ambito della presente procedura in data 08.09.2023 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 Monteu da Po (TO) – Via Cappello n. 12:

porzione di fabbricato di civile abitazione da terra a cielo elevata a due piani fuori terra fra loro uniti mediante scala interna, composta da:

- **al piano terreno (primo fuori terra)** soggiorno, cucina, bagno e tettoia;
- **al piano primo (secondo fuori terra)** due camere e un disimpegno;

geom. Gabriele TORCHIA

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

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

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

GABRIELE TORCHIA

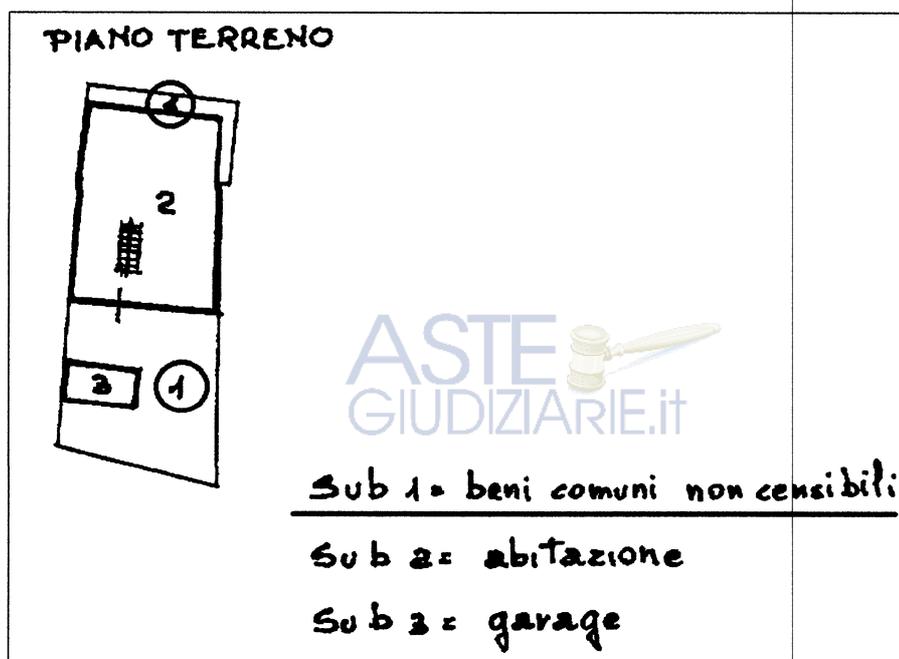
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il tutto forma un sol corpo confinante con il cortile comune, il mappale 53 del foglio 11 della mappa del C.T., il distacco comune dal mappale 57 e il mappale 574, salvo altri.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare che il cortile posto a sud è in comune con un'autorimessa censita al Foglio 11 n. 56 sub. 3 di proprietà di terzi.

Detta unità risulta correttamente intestata al debitore esecutato per l'intero e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 11 n. 56 sub. 2, Via V. Cappello n. 12, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, Rendita Catastale Euro 355,06.

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del compendio accluso alla Documentazione catastale (allegato 2) di cui si riporta di seguito relativo estratto:



si evince che il cortile antistante l'abitazione costituisce il bene comune non censibile censito al C.F. (Catasto Fabbricati) Foglio 11 n. 56 sub. 1, comune ai subalterni 2 (oggetto di procedura) e 3 (non oggetto di procedura e di proprietà di terzi).

Si ritiene doveroso precisare, che in merito alla comunione della porzione di cortile retrostante l'abitazione (che costituisce unico accesso allo stesso, e pertanto la proprietà del sub. 3 non può utilizzare tale porzione di BCNC senza attraversare obbligatoriamente

l'abitazione), nell'atto di provenienza a favore del debitore (allegato 3) non viene specificato nulla in merito.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica (allegato 1) e catastale (allegato 2).

CRONISTORIA DEL VENTENNIO E TITOLARITA'

Alla data di trascrizione del pignoramento (28.04.2023) l'immobile pignorato risultava in capo al debitore esecutato per l'intero in regime di separazione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Stefano Bertani del 03.09.2015 rep. 114647/19675, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 07.09.2015 ai nn. 21777-31295 (allegato 3) per acquisto da [REDACTED] (nato a [REDACTED] il 15.08.1988) e da [REDACTED] (nata a [REDACTED] il 15.08.1988) per la quota di un mezzo ciascuno.

Ai predetti [REDACTED] il bene era pervenuto in forza della successione di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] registrata presso l'Ufficio del Registro di Casale Monferrato il 05.08.1995 al n. 5 volume 1058, trascritta in data 06.03.1996 ai nn. 4654-6555.

Si rileva che successivamente alla suddetta denuncia di successione non è stata trascritta la relativa accettazione tacita di eredità da parte dei suddetti [REDACTED]

Al predetto [REDACTED] il bene era pervenuto in forza di titolo antecedente alla meccanizzazione dei Pubblici Registri Immobiliari risalente al 02.01.1973.

Come richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice, si allegano alla presente il certificato di residenza e di stato civile del debitore esecutato (allegato 4).

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



GABRIELE TORCHIA

geom. Gabriele TORCHIA

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

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

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

I dati contenuti nella Certificazione ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Carmelo Candore del 08.05.2023 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 dei beni in questione, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli di seguito indicate, nonché delle disposizioni contenute nel citato atto di provenienza (allegato 3) al quale si rimanda integralmente e ove, tra l'altro, si legge: *"La vendita viene stipulata a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e pertinenze, servitù attive e passive, diritti (anche sul cortile comune denunciato al Catasto Fabbricati al foglio 11, mappale 56, subalterno 1, quale bene non censibile comune ai subalterni 2 e 3), azioni e ragioni inerenti quanto in oggetto".*

LIMITAZIONI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

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

Lo scrivente ritiene comunque opportuno ribadire che il cortile posto a sud è in comune con un'autorimessa censita al Foglio 11 n. 56 sub. 3 di proprietà di terzi.

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

Si precisa altresì, che l'accesso al suddetto cortile (e conseguentemente all'immobile pignorato) avviene attraversando una strada verosimilmente privata e in comune con i fabbricati limitrofi.

A seguito di specifica richiesta formulata all'Ufficio Tecnico di Monteu da Po in cui è stata

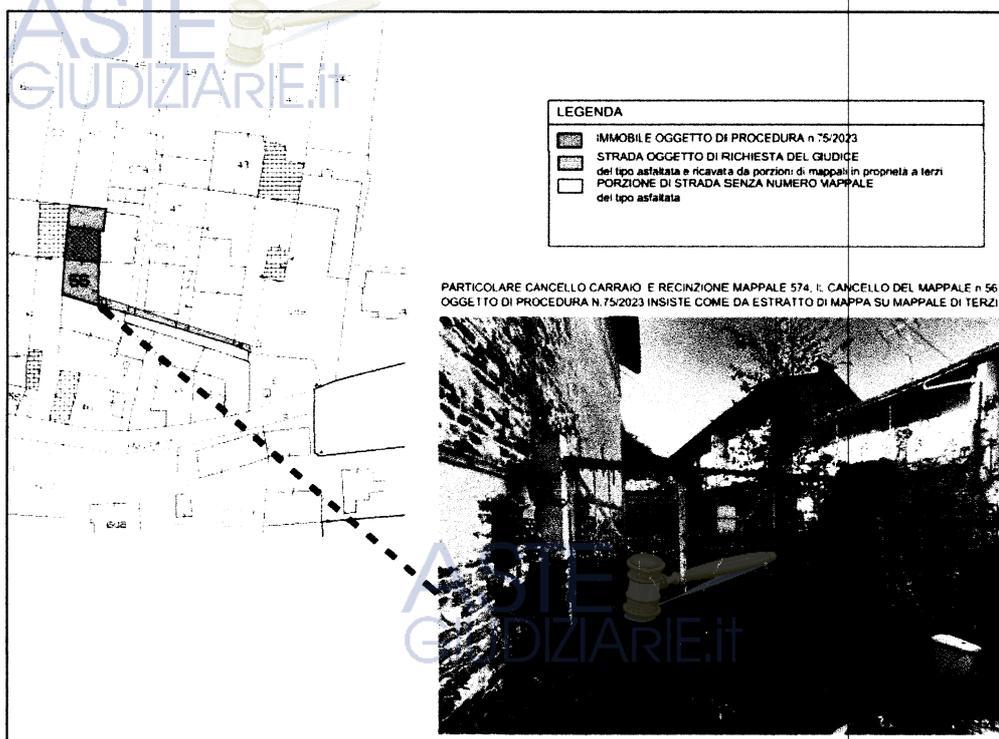
geom. Gabriele TORCHIA

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

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

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

esplicata la situazione anche per mezzo di planimetria dimostrativa della strada in questione, si riporta di seguito quanto indicato dal medesimo: *“la porzione in giallo è strada comunale direttamente collegata alla piazzetta pubblica (particella E), mentre la porzione in rosa insiste interamente su sedime privato e presumibilmente, anche se non lo posso affermare con certezza, deriva dall’arretramento delle recinzioni per il mantenimento della distanza obbligatoria dalle strade comunali.”*



Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato dallo stesso Ufficio Tecnico Comunale;
 - che dai titoli consultati dal 02.01.1973 ad oggi non è emersa la sussistenza di disposizioni aventi specificatamente ad oggetto la citata strada, né la costituzione di servitù di passaggio sulla stessa;
 - dalle ulteriori ricerche esperite presso i Pubblici Uffici competenti,
- lo scrivente ritiene che trattasi di una strada verosimilmente/presumibilmente privata e di uso comune tra i fabbricati limitrofi.

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 01.12.2023 risultano sussistere presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 5):

Iscrizione nn. 4941-31296 del 07.09.2015

ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo

capitale euro 70.000,00 – totale euro 140.000,00

a favore di: [REDACTED]

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

Trascrizione nn. 13743-18061 del 28.04.2023

verbale di pignoramento immobili

a favore di: LEVITICUS SPV S.R.L. (sede Roma, c.f. 14978561000)

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.

STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

A seguito del sopralluogo del 10.11.2023 effettuato con il Custode Avv. Mattia Fiò e con la collaborazione del fabbro di fiducia, il quale ha provveduto a forzare la serratura, è risultato che l'immobile oggetto della presente è libero da persone e cose e verosimilmente inutilizzato da diverso tempo.

VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la sussistenza di

geom. **Gabriele TORCHIA**

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

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

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

GABRIELE TORCHIA

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

contratti di locazione in corso aventi ad oggetto la massa pignorata, e pertanto ai fini della presente, attualmente l'immobile è libero da vincoli locativi e nella disponibilità della procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale ex rurale avente accesso da strada verosimilmente privata in comune con altri e successivo cortile in comune con altra unità di proprietà di terzi, il tutto sito in Monteu da Po, Frazione Mezzana, Via Cappello n. 12.

La zona di ubicazione è residenziale periferica, a circa 600 m dal Palazzo Municipale.

Il fabbricato 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. Stato manutentivo scadente, in quanto l'unità risulta verosimilmente abbandonata da diverso tempo.

L'alloggio presenta un accesso da portafinestra dotata di serratura di sicurezza, serramenti in 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 di graniglia, porte interne in legno a battente con pannello centrale pieno; bagno dotato di tutti i sanitari con box doccia e attacco lavatrice. Stato manutentivo 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.

REGOLARITA' EDILIZIA

Fermo restando che il fabbricato compendiante l'unità oggetto di procedura è stato edificato in epoca sicuramente antecedente al 01.09.1967, dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio di Monteu da Po non è stato possibile reperire la pratica di originaria



GABRIELE TORCHIA

geom. Gabriele TORCHIA

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

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

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

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

edificazione. Successivamente risultano agli atti le seguenti pratiche (allegato 6):

- Autorizzazione Edilizia n. 11/02 del 22.07.2022 per allaccio alla pubblica fognatura;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 3170 del 07.08.2001 per “completamento di recinzione di proprietà”.

Attesa l'impossibilità di raffronto tra uno stato assentito con lo stato dei luoghi rilevato, si è proceduto al confronto degli stessi con la planimetria catastale che, pur non essendo probatoria, costituisce unico elaborato formale sussistente rappresentante integralmente l'immobile.

Conseguentemente, dal raffronto di quanto desumibile dalla planimetria catastale e dalla pratica edilizia suddetta con lo stato dei luoghi riscontrato, è stato accertato quanto segue:

- a) realizzazione di due tramezzi con relative porte (al piano terreno e al piano primo);
- b) realizzazione di due piccoli ripostigli in muratura all'interno della tettoia fronte nord.

La difformità di cui al punto a) ricade tra quelle previste nell'art. 6bis di cui al D.P.R. 380/2001 può essere sanata mediante presentazione di istanza di conservazione dell'abuso (C.I.L.A. in sanatoria), previa demolizione delle opere non sanabili di cui al punto b).

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 la variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, può indicarsi in euro 2.500,00-3.000,00 circa.

Si precisa che chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà tenere in debito conto tutte le difformità accertate sopra indicate e, successivamente al trasferimento, espletare tutte le attività e opere materiali affinché gli immobili siano regolari dal punto di vista edilizio, nonché adempiere ad ogni onere che verrà imposto dal Comune di Monteu da Po, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della presente procedura.



GABRIELE TORCHIA

geometra

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

geom. Gabriele TORCHIA

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

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

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile oggetto di procedura è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2012-105156-0003 del 11.01.2012, ad oggi scaduto in quanto di validità decennale.

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 116 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 116,00 x €/mq 400,00 = € 46.400,00

con arrotondamento in complessivi

€ 46.000,00 (*quarantaseimila/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 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 15.12.2023.

geom. Gabriele Torchia



GABRIELE TORCHIA

geom. **Gabriele TORCHIA**

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

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

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

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

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) Documentazione edilizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GABRIELE TORCHIA

geom. Gabriele TORCHIA

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

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

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

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