

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daniele Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.500,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

All'udienza del 20/11/2025, il sottoscritto Geom. Daniele Paola, con studio in Via Somis, 122 - 10019 - Strambino (TO), e-mail gpaola.daniele@libero.it, PEC paola.daniele@geopec.it, Tel. 0125/637400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Ponte Picca n. 8, piano S1-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45.31338755, Longitudine 7.5359156)

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo (2° ft.) di fabbricato ad uso residenziale, a n. 3 piani fuori terra e ad 1 piano interrato. È composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, locale servizi, ripostiglio e n. 4 balconi al piano primo.

Completa la proprietà una cantina al piano interrato.

È ubicato in zona centrale del Comune di Corio con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/01/2025.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Torino

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Ponte Picca n. 8, piano S1-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento, al piano primo, confina a nord con la strada Ponte Picca, ad est con vano scala comune individuato dal F. 40 n. 660 sub. 2 e da alloggio individuato dal F. 40 n. 660 sub. 8, a sud con vuoto su cortile comune e ad ovest con altre u.i.u. insistenti sulla particella distinta al C.T. al F. 40 n. 664

La cantina al piano interrato confina a nord con altra cantina individuata dal F. 40 n. 660 sub. 8, ad est con corridoio cantine comune individuato dal F. 40 n. 660 sub. 2 e dal vano contatori Enel comuni F. 40 n. 660 sub. 3, a sud ed ovest con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,85 m	primo
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	primo
Cantina	7,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				85,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2014 al 30/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 660, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 252,81

		Piano S1-1
Dal 31/10/2014 al 18/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 660, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 252,81
Dal 19/01/2015 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 660, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 252,81 Piano S1-1

L'u.i.u. oggetto di esecuzione si è originata a seguito di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione Prot. TO 0390337 del 27/10/2014 con la soppressione delle u.i.u. individuate dal F. 40 n. 290 subb. 1-2-3-4-5 e 6.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	660	7		A3	2	5,5	85 mq	252,81 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nella visura catastale risulta erroneamente riportato l'indirizzo come Case Pioletti n. 40.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta essere in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'alloggio accede alla pubblica via ed al cortile comune individuato come b.c.n.c. dal F. 40 n. 660 sub. 1 attraverso ingresso e scala comuni identificati dal F. 40 n. 660 sub. 2 (b.c.n.c.).

Al piano interrato vi sono il vano contatori Enel comune F. 40 n. 660 sub. 3 e la centrale termica comune F. 40 n. 660 sub. 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio fa parte di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra e n. 1 interrato con struttura portante e solai in c.a. La copertura è a due falde con struttura portante in legno e manto di tegole. Le pareti esterne sono tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori, quello elettrico è sottotraccia. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo con avvolgibili in legno, quelli interni sono in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

La scrivente non ha potuto verificare il corretto funzionamento degli impianti stante il mancato allaccio delle utenze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1960 al 10/01/1978	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo BERARDO	15/12/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino	16/01/1961	1780	1372
		Registrazione			
Dal 08/03/1967 al 10/01/1978	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Berardo	08/03/1967	44510	20202
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	24/03/1967	12877	9546
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/1968 al 10/01/1978	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI	31/07/1968	381	59
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	03/08/1968	35350	26264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/1978 al 08/04/1983	**** Omissis ****	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Maria MAROCCO	11/01/1978	43760	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/1983 al 03/02/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino	05/12/1985	24330	19041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino		19	5493
Dal 15/01/2009 al 30/10/2013	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano BERTANI	15/01/2009	106038	14557



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	04/02/2009	5285	3600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2013 al 30/10/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/10/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	05/09/2014	29180	21613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 1	03/07/2014	2696	9990
		Dal 31/10/2014 al 18/01/2015	**** Omissis ****	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Gianluca ELEUTERI	31/10/2014			81960	20826
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	05/11/2014			35173	25797
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Torino 2	04/11/2014			15358	
Dal 19/01/2015	**** Omissis ****			compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianluca ELEUTERI	19/01/2015	82426	21138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	22/01/2015	2195	1622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 2	21/01/2015	1364	1T



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 10/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 22/01/2015
Reg. gen. 2196 - Reg. part. 301
Quota: 1/1
Importo: € 152.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.000,00
Percentuale interessi: 2,40 %
Rogante: Notaio Gianluca Eleuteri
Data: 19/01/2015
N° repertorio: 82428
N° raccolta: 21140

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 24/10/2025
Reg. gen. 46565 - Reg. part. 34420
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ammonta ad € 329,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 2196/301 del 22/01/2015 ed €



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla revisione generale al P.R.G.C. vigente redatta ai sensi della legge 56/77, approvata con D.G.R. n. 23-3936 del 02/10/2006 e modificata con tre successive varianti non strutturali, redatte ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. 56/77 di cui l'ultima approvata con D.C.C. n. 40 del 13/10/2011 in zona "NA", nuclei minori di antica formazione, regolamentata dall'Art. 28 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corio, il fabbricato di cui l'alloggio oggetto di esecuzione è parte, risulta essere stato autorizzato con:

- Concessione edilizia n. 09/1968 del 18/03/1968 per ristrutturazione edificio esistente;
- Concessione edilizia n. 54/1968 del 25/06/1968 per abbattimento tettoia e realizzazione basso fabbricato;
- Concessione edilizia n. 104/1968 del 12/08/1968 per demolizione edificio e ricostruzione casa rurale;
- Denuncia di Inizio Attività n. 52/2004 del 05/07/2004 per allacciamento alla pubblica fognatura;
- Condono Edilizio n. 977/1021 per variazione della superficie utile lorda, ampliamento del vano scala, variazione di sagoma con variazioni prospettiche ed interne e diversa realizzazione di tratti recinzione da cui scaturisce permesso di costruire in sanatoria Pratica 977/1021 del 21/12/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di approfondita verifica dello stato dei luoghi, condotta mediante confronto con i titoli edilizi rilasciati, non sono emerse difformità edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Ponte Picca n. 8, piano S1-1
Trattasi di appartamento ubicato al piano primo (2° f.t.) di fabbricato ad uso residenziale, a n. 3 piani fuori terra e ad 1 piano interrato. È composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, locale servizi, ripostiglio e n. 4 balconi al piano primo. Completa la proprietà una cantina al piano interrato. È ubicato in zona centrale del Comune di Corio con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 660, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.855,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corio (TO) - Strada Ponte Picca n. 8, piano S1-1	85,30 mq	350,00 €/mq	€ 29.855,00	100,00%	€ 29.855,00
Valore di stima:					€ 29.855,00

Valore di stima: € 29.855,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

Valore finale di stima: € 27.466,60 arrotondato ad € 27.500,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Strambino, li 10/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Daniele Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Condonò edilizio
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ N° 2 Visure storiche CT e CEU
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ✓ Certificato di stato libero
- ✓ Documentazione fotografica



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Ponte Picca n. 8, piano S1-1
 Trattasi di appartamento ubicato al piano primo (2° ft.) di fabbricato ad uso residenziale, a n. 3 piani fuori terra e ad 1 piano interrato. È composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, locale servizi, ripostiglio e n. 4 balconi al piano primo. Completa la proprietà una cantina al piano interrato. È ubicato in zona centrale del Comune di Corio con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 660, Sub. 7, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla revisione generale al P.R.G.C. vigente redatta ai sensi della legge 56/77, approvata con D.G.R. n. 23-3936 del 02/10/2006 e modificata con tre successive varianti non strutturali, redatte ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. 56/77 di cui l'ultima approvata con D.C.C. n. 40 del 13/10/2011 in zona "NA", nuclei minori di antica formazione, regolamentata dall'Art. 28 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 27.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Corio (TO) - Strada Ponte Picca n. 8, piano S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 660, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	85,30 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di esecuzione risulta essere in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ubicato al piano primo (2° ft.) di fabbricato ad uso residenziale, a n. 3 piani fuori terra e ad 1 piano interrato. È composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, locale servizi, ripostiglio e n. 4 balconi al piano primo. Completa la proprietà una cantina al piano interrato. È ubicato in zona centrale del Comune di Corio con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 22/01/2015
Reg. gen. 2196 - Reg. part. 301
Quota: 1/1
Importo: € 152.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.000,00
Percentuale interessi: 2,40 %
Rogante: Notaio Gianluca Eleuteri
Data: 19/01/2015
N° repertorio: 82428
N° raccolta: 21140

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 24/10/2025
Reg. gen. 46565 - Reg. part. 34420
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

