

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Augusto SALUSTRI**

**Esecuzione Immobiliare n.51/2026 R.G.E.
Promossa da:**

[REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto Geometra Davide Nigri, nato ad Ivrea (TO) il 12.08.1972, Libero Professionista con studio tecnico in Chiaverano (TO) alla via Ivrea n.46, iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n.7485, nominato consulente estimatore dei beni oggetto dell'esecuzione in data 31.03.2026, ha prestato giuramento in data 07.04.2026 presso la Cancelleria del Tribunale di Ivrea accettando l'incarico.

Esaminati gli atti, effettuati i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Torino e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, effettuati i necessari sopralluoghi in loco per l'identificazione degli immobili, espone la trattazione dell'incarico conferito.

QUESITO

"Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale o la relazione notarile sostitutiva, verificata la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, provveda il CTU a redigere l'elaborato peritale, avendo cura di:

- 1) Indicare gli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis



causa non trascritti e risalendo fino all'atto mediante cui ha acquistato l'ultimo dante causa, anche se questi abbia acquistato con titolo anteriore al ventennio;

- 2) Identificare il bene nei suoi esatti confini e nei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti previa estrazione della documentazione catastale aggiornata;
- 3) Specificare se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto) ovvero la sola quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari e precisando, ove il debitore risulti coniugato, se lo stesso sia in regime di comunione legale dei beni);
- 4) Descrivere sommariamente il bene anche in riferimento allo stato di conservazione ed allo stato di possesso del bene;
- 5) Se occupato da terzi, precisare il titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato; a tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto.
Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; b) la scadenza del contratto; c) la misura del canone pattuito.



6) Precisare l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare

1) domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;

2) atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico artistiche o diritti di prelazione

3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione

4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

7) Estrarre copia delle ispezioni ipotecarie aggiornate e precisare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione, precisando il nome del soggetto a favore del quale risulta essere stata effettuata la trascrizione opponibile;

8) Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie. (l'eventuale aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica da richiedere al G.E. , in caso di necessità, sarà oggetto di liquidazione a parte; l'eventuale frazionamento da eseguire sull'immobile sarà oggetto di autonoma

richiesta al G.E. che, valutata l'opportunità, darà autonomo incarico da liquidarsi a parte); precisare se l'immobile pignorato sia provvisto già di certificazione energetica, ed in caso negativo precisi in perizia i costi necessari ad ottenerne il rilascio.

9) Provvedere alla valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, che si propongono di identificare per la vendita, avendo sempre cura di indicare i parametri di valore utilizzati come riferimento, ed in ogni caso i valori di mercato per migliaio di euro a metro quadro applicati per immobili simili nella zona di riferimento e la fonte di reperimento degli stessi; applichi il CTU inoltre un abbattimento forfetario del 10% rispetto al valore venale del bene per come stimato, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

10) Indicare se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore comporti o meno il pagamento dell' IVA da parte dell' aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;

11) Nel caso di pignoramento di quota esprimere motivato parere sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio, ovvero sulla alienabilità separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto altresì della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene; indicare le eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori.

RISPOSTE AL QUESITO PERITALE

- 1) Esaminata la certificazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente, si evince la seguente cronistoria ventennale dei passaggi di proprietà antecedenti al pignoramento:

- Trascrizione in data 26.09.2017 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai numeri 38163/25623 dell'atto di compravendita rep. 87507/24089 del 21.09.2017, rogito dott. Gianluca ELEUTERI notaio in Torino a favore di [REDACTED] ;

- Trascrizione in data 10.08.1996 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai numeri 22845/16256 dell'atto di compravendita rep. 132730 del 02.08.1996, rogito dott.sa Anna Maria LEVRERO VIGLIANI notaio in Ciriè (TO), [REDACTED]

- 2) Gli immobili oggetto del Pignoramento risulta catastalmente identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Catasto fabbricati segue:

Comune di CIRIE' (TO), Catasto Fabbricati :

[REDACTED]

Foglio 13 particella 386 subalterno 2 Via dott. Vittorio Prever
n. 4 Piano S1-1, A/2, Classe 2, vani 6,5 superficie catastale mq. 124
Rendita Euro 755,32

Foglio 13 particella 386 subalterno 10 Via dott. Vittorio Prever
interno 1 Piano T, C/6, Classe 3, mq. 20 Rendita Euro 123,95

Trattasi di appartamento al Piano Primo composto di ingresso,
soggiorno con cucina, due camere, disimpegno, altre due camere,
doppi servizi, ripostiglio e due balconi, cantina al Piano interrato, box
auto al Piano terreno ;

Coerenze:

Appartamento: cortile condominiale a nord, est e ovest, vano scale,
pianerottolo e altro appartamento del piano .

Cantina: corridoio comune a nord, altra cantina ad est, terrapieno a
sud e altra cantina ad ovest.

Box auto : cortile condominiale a nord, sud, ovest, altro box a est;

3) Il pignoramento riguarda la quota dell'intero di proprietà
in capo a [REDACTED]

[REDACTED]

Gli esecutati sono di stato civile libero;

- 4) Dal sopralluogo effettuato in data 28.04.2026 si evince che l'oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento al P.1 f.t. con cantina e box auto inseriti in un fabbricato risalente alla prima metà degli anni '80 del secolo scorso posto nella zona semicentrale del Comune di Ciriè (TO);

La struttura portante è costituita da struttura in cemento armato con solai in latero cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni "faccia a vista" ;

Il tetto è a due falde inclinate con manto di copertura in tegole;

I pavimenti sono costituiti da piastrelle di ceramica ed i rivestimenti in piastrelle monocottura smaltate;

Le porte interne sono in legno tamburato e i serramenti esterni sono in legno tinta bianco con avvolgibili ;

l'impianto di riscaldamento è centralizzato a gas metano con contabilizzatori dei consumi;

Gli impianti termico, elettrico e idrosanitario risultano privi delle certificazioni tecniche, o quantomeno non sono in possesso degli esecutati .

L'immobile nel complesso presenta uno stato di manutenzione discreto.

- 5) Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da [REDACTED] priva di contratto di locazione o comodato d'uso registrato, pertanto lo stato di occupazione all'attualità non è opponibile alla procedura esecutiva in corso; [REDACTED]

[REDACTED]



6) Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;

7) Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 15.06.2026, risultano le seguenti formalità che saranno cancellate dalla procedura:

ISCRIZIONI:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 26.09.2017 ai numeri 38164/6891 per un montante ipotecario di Euro 350.000,00 e di un capitale di Euro 175.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo trentennale rogito notaio Gianluca ELEUTERI di Torino rep. n. 87508/24090 del 21.09.2017 a

[REDACTED]

TRASCRIZIONI:

b) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 16.03.2026 ai numeri 11381/8375

[REDACTED]

I costi per la cancellazione delle formalità sono i seguenti:

- Euro 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a

[REDACTED]

- Euro 294,00 per la cancellazione del pignoramento [REDACTED]

- Imposta di Bollo: Euro 59,00

Non insistono gravami di censo, livello o uso civico e non risultano al momento altri procedimenti giudiziari sul bene pignorato; il fabbricato in cui è inserito l'oggetto di stima è denominato "Condominio Edera III Via dott. Prever n.4 Ciriè (TO)" con l'amministrazione affidata al [REDACTED] il quale ha fornito l'estratto debitorio degli esecutati verso il Condominio Edera III, con un debito maturato di Euro 6367,66 nella gestione 2024/2025 e di Euro 4858,37 nella gestione 2025/2026 (salvo conguaglio di chiusura gestione al 31.12.2026), per complessivi Euro 11.226,03 di debito maturato dagli esecutati negli ultimi due anni di gestione; al momento dell' eventuale aggiudicazione dei beni staggiti l'amministratore condominiale fornirà all'aggiudicatario conteggio aggiornato della situazione debitoria.

8) Dall'atto di provenienza in capo all'esecutata, l'immobile risulta edificato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Per la costruzione del complesso immobiliare compendiate l'unità immobiliare in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.2791 in data 02.05.1972 e successive varianti n.3329 in data 30.12.1973 e n.3919 in data 10.04.1976 con rilascio della Licenza di abitabilità n.1227 in data 02.11.1990 ;
- Per interventi di natura straordinaria è stata presentata al Comune di Ciriè (TO) comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) in data 06.07.2017, prot. n. 27995/17



L'appartamento risulta dotato di certificazione energetica classe "E" con codice identificativo n. 2017 202075 0007 e con scadenza 04.07.2027 redatto dal certificatore geometra Carlo Betemps; vista la conformità tra stato di fatto e la planimetria catastale dell'appartamento con cantina presentata a seguito dei lavori di cui all'ultimo titolo edilizio riportato sull'atto di compravendita a favore degli esecutati, si è ritenuto non necessario l'accesso agli atti edilizi.

9) Dalle ultime rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate nel 2° semestre dell'anno 2025 acquisiti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) del Comune di Ciriè (TO) Zona Semicentrale del Capoluogo - Codice Zona C1 in cui ricade il complesso immobiliare di cui fa parte l'oggetto di stima, per le abitazioni CIVILI in stato conservativo normale sono stati riscontrati valori di compravendita compresi tra Euro 900/mq ed Euro 1350/mq;

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, comprese età e stato di conservazione discreto e del fatto che è occupato da persone senza titolo e quindi da considerarsi libero in caso di aggiudicazione, ed in considerazione delle ricerche di mercato svolte presso agenzie immobiliari operanti nella zona, si attribuisce al bene il valore unitario medio di € 1200,00/mq;

Superficie commerciale principale misurata (superficie lorda):

Piano Primo

mq. 115,00 x coefficiente 1,00 = mq. 115,00

Balconi

mq. 12,00 x coefficiente 0,30 = mq. 3,60

Cantina Piano interrato:

mq. 10,00 x coefficiente 0,25 = mq. 2,50

mq. 121,10

a riportare

Box auto Piano Terreno

mq. 20,00 x coefficiente 0,50 =

mq. 121,10

mq. 10,00

Totale superficie convenzionale

mq. 131,10

mq. 131,10 x Euro 1200/mq = Euro 157.320,00

quale valore commerciale più probabile dell'intero cespite, al quale viene applicata una decurtazione forfetaria del 10%, per un valore venale complessivo arrotondato a base d'asta di Euro 141.588,00

10) Trattandosi di beni personali degli esecutati, al prezzo di vendita non verrà applicata l'I.V.A.;

11) L'esecuzione riguarda la quota dell'intero di proprietà in capo agli esecutati; non sono state ravvisate al sopralluogo eventuali opere da eseguire con urgenza sui beni, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità dei beni.

Testo da utilizzare per la pubblicità di vendita

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.51/2026

Procedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto Unico

Diritti di proprietà 1/1



Comune di Ciriè (TO), Via dottor Vittorio Prever n.4

Appartamento al Piano Primo composto di ingresso, soggiorno con cucina, due camere, disimpegno, altre due camere, doppi servizi, ripostiglio e due balconi, cantina al Piano interrato, box auto al Piano terreno

L'immobile è catastalmente identificato come segue:

Comune di Ciriè (TO) - Catasto Fabbricati

Foglio 13 particella 386 subalterno 2 Via dott. Vittorio Prever
n. 4 Piano S1-1, A/2, Classe 2, vani 6,5 superficie catastale mq. 124
Rendita Euro 755,32

Foglio 13 particella 386 subalterno 10 Via dott. Vittorio Prever
interno 1 Piano T, C/6, Classe 3, mq. 20 Rendita Euro 123,95

Non sono state rilevate difformità edilizie ;

Prezzo a base d'asta Euro 141.588,00

Tanto è dovuto al Fiducioso incarico conferito; il sottoscritto rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento si renda eventualmente necessario.

Chiaverano (TO), lì 16.06.2026

IL C.T.U.

Geometra Davide Nigri



ALLEGATI:

- atto di provenienza in capo agli esecutati;
- copia della certificazione energetica;
- planimetria catastale dell'appartamento con cantina;
- planimetria catastale del box auto;
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- ispezione ipocatastale aggiornata al 15.06.2026;
- ricevuta di pagamento ispezione ipocatastale;
- fotografie;

