

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE CIVILE

GIUDICE Dott.ssa Stefania FROJO
PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 102/2025

Promossa da

sede , c.f.

Creditrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Enrico Maria Scotta

Contro

EREDITA' GIACENTE

nato a il , c.f.

deceduto a il

Debitore, in persona del Curatore Avv. Francesca Copelli

nata a il , c.f.

Debitrice, domiciliata presso la Cancelleria

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROSSIMA UDIENZA 19.12.2025 ORE 09,45

Pignoramento trascritto presso i S.P.I. di Ivrea il 18.06.2025 ai nn. 3977-4792

Beni oggetto di relazione	Nel Comune di Valprato Soana (TO) - Frazione Zurlera s.n.c. Fabbricato da terra a tetto ad uso civile abitazione di antica edificazione e con annesso giardinetto, composto come segue: al piano terreno, cantina; al piano primo, soggiorno con angolo cottura; al piano secondo, una camera, un locale sgombero e servizio.
Dati catastali	Catasto Fabbricati - Sezione Urbana A al Foglio 25 n. 246 sub. 2, Frazione Zurlera, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, Rendita Catastale Euro 185,92.
Parte debitrice	
Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento	Iscrizione nn. 600-7473 del 18.10.2013: ipoteca volontaria a favore di: contro: i debitori eseguiti Trascrizione nn. 3977-4792 del 18.06.2025: pignoramento immobili a favore di: contro: i debitori eseguiti
Valore di mercato	€ 51.000,00 (euro cinquantunomila/00)

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.:	sussiste



geom. Gabriele TORCHIA

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

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

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

Diritti reali:

non sussistono

Formalità non cancellabili:

non sussistono

Stato di occupazione:

immobili liberi da vincoli locativi

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, veniva nominato dal Giudice del Tribunale Dott.ssa Stefania Frojo nell'ambito della presente procedura in data 06.08.2025 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** dei seguenti immobili:

Nel Comune di Valprato Soana (TO) – Frazione Zurlera s.n.c.

Fabbricato da terra a tetto ad uso civile abitazione di antica edificazione e con annesso giardinetto, composto come segue:

- al piano terreno, cantina;
- al piano primo, soggiorno con angolo cottura;
- al piano secondo, una camera, un locale sgombero e servizio

Il tutto, in corpo unico, alle seguenti generali coerenze: mappali nn. 463, 440, 259, 249, 236 del Foglio 25, salvo altre.

Detto immobile risulta intestato alla debitrice esecutata e al debitore esecutato deceduto

**geom. Gabriele TORCHIA**

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

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

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

per la quota di un mezzo ciascuno e censito al **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana A** al **Foglio 25 n. 246 sub. 2**, Frazione Zurlera, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, Rendita Catastale Euro 185,92.

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 (18.06.2025) la massa pignorata risultava in capo all'Eredità Giacente del debitore esecutato e alla debitrice esecutata per la quota di un mezzo ciascuno, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Forni del 18.10.1999 rep. 49021/16479, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 19.10.1999 ai nn. 5602-7503, che costituisce il primo titolo tra vivi anteriore al ventennio rispetto la data di trascrizione del pignoramento (allegato 3).

A tal proposito si allegano alla presente il certificato di residenza e di stato civile della debitrice esecutata e il certificato di morte 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 Tiziano Ridi del 25.05.2025 risultano completi.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Oltre a quanto riportato nella presente, la massa pignorata risulta in capo alla debitrice esecutata e al debitore esecutato deceduto 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



geom. Gabriele TORCHIA

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

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

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

LIMITAZIONI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile non è compreso in stabile condominiale.

LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Non sussistono vincoli urbanistici, edilizi, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni pignorati.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE IN SEDE DI VENDITA

Alla data del 14.11.2025 risultano sussistere presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Ivrea le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 5):

- 1) Iscrizione nn. 600-7473 del 18.10.2013:** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di credito - capitale euro 50.000,00 - totale euro 100.000,00 - a favore di: _____ - contro: i debitori
- 2) Trascrizione nn. 3977-4792 del 18.06.2025:** verbale di pignoramento immobili a favore di: _____ contro: i debitori

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

Dal sopralluogo effettuato in data 23.09.2025 congiuntamente al Custode nominato, geom. Alessio Lo Bue per IVG Torino, è risultato che gli immobili oggetto della presente sono utilizzati saltuariamente dalla debitrice esecutata.

VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la sussistenza di contratti di locazione in corso aventi ad oggetto la massa pignorata, e pertanto ai fini della presente, attualmente gli immobili sono liberi da vincoli locativi e nella disponibilità della

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato residenziale avente accesso da pubblica via e successivamente da spazio esterno in proprietà esclusiva, il tutto sito in Valprato Soana, Frazione Zurlera, a circa 400 metri dal Palazzo Municipale.

L'immobile, di antica edificazione, presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia montana, e precisamente: struttura portante in muratura e/o pietra, facciate parzialmente rivestite in pietra e parzialmente intonacate e tinteggiate, copertura in legno rivestita in lastre di pietra, serramenti esterni, gelosie e ringhiere dei balconi in legno. Stato manutentivo generale buono.

L'abitazione presenta un accesso da porta in legno con serratura di sicurezza, serramenti in legno con interposti vetri protetti da gelosie in legno, pareti rivestite con perline in legno o piastrelle ceramiche (bagno e zona cottura); pavimenti rivestiti in piastrelle ceramiche o moquette, porte interne in legno a battente; bagni dotati di tutti i sanitari con piatti doccia.

Riscaldamento autonomo, sussistenza di camino rivestito in pietra. Area esterna destinata a camminamenti e a verde. Stato manutentivo generale buono.

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.

Per una migliore comprensione, si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 1).

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio di Valprato Soana è emerso che la costruzione del fabbricato compendiante i beni oggetto della presente è avvenuta in epoca antecedente al 01.09.1967 e che successivamente risulta agli atti la Concessione n. 04/00

del 24.07.2000 per *"modifiche interne ed esterne e costruzione di una recinzione"*.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo del 23.09.2025 e la documentazione edilizia reperita (allegato 7), è stato accertato quanto segue:

- 1) Tramezzatura del locale cantina e relativo uso improprio con creazione di servizio igienico;
- 2) Realizzazione di tettoia aperta aderente al prospetto est e alla proprietà del confinante.

L'abuso di cui al punto 1) può essere sanato esclusivamente per quanto riguarda la distribuzione interna del locale (previa rimozione di tutte le opere impiantistiche, compreso il servizio igienico) tramite la presentazione di Comunicazione di Inizio Attività Asseverata in Sanatoria.

Il manufatto di cui al punto 2) è abusivo, non sanabile e deve essere rimosso.

Fermo restando quanto sopra, accertabile esclusivamente tramite colloquio preventivo con l'Ufficio Tecnico, il costo per tale attività, escludendo qualsivoglia eventuale opera edile, ricomprendendo invece l'oblazione prevista dalla normativa, nonché gli onorari di professionista abilitato e la quantificazione degli oneri amministrativi da corrispondere, da intendersi puramente indicativo e non vincolante, può indicarsi in euro 4.000,00-4.500,00 circa.

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 gli immobili siano regolari dal punto di vista edilizio, nonché adempiere ad ogni eventuale onere che verrà imposto dal Comune di Valprato Soana, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della presente procedura.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'alloggio oggetto di procedura non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



geom. Gabriele TORCHIA

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

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

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

Non trattandosi di terreni, o di terreni pertinenziali superiori a 5.000 mq, non è stato necessario ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

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 verificate in loco, 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 94,00 x €/mq 540,00 = € 50.760,00

con arrotondamento in complessivi

€ 51.000,00 (cinquantunomila/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 15.11.2025

geom. 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

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

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Atto di provenienza a favore dei debitori;
- 4) Certificati anagrafici dei debitori;
- 5) Ispezione ipotecaria aggiornata all'attualità;
- 6) Comunicazione Agenzia delle Entrate in merito alla situazione locativa;
- 7) Documentazione edilizia.