

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE CIVILE

GIUDICE Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI
PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 102/2025

Promossa da

sede (), c.f.

Creditrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Mannocchi

Contro

EREDITA' GIACENTE

nato a il , c.f.

deceduto a

Debitore, in persona del Curatore Avv. Sara Rore Lazzaro

nata a il , c.f.

Debitrice, domiciliata presso la Cancelleria

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROSSIMA UDIENZA 24.04.2026 ORE 10,00

geom. Gabriele TORCHIA



Pignoramento trascritto presso i S.P.I. di Torino 2 il 09.07.2025 ai nn. 22843-30662

Beni oggetto di relazione	Nel Comune di Verolengo (TO) – Via Torrazza n. 6 Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra tra loro collegati da scala interna, attualmente in corso di ristrutturazione, così composto: al piano terreno (1° ft.), soggiorno, tinello, cucina, ripostiglio nel sottoscala, una camera con servizio interno, locale legnaia, con antistante cortile esclusivo pertinenziale; al piano primo, due camere, ognuna con bagno interno, disimpegno, cabina armadio, un balcone attualmente inaccessibile, terrazzo.
Dati catastali	Catasto Fabbricati al Foglio 3 n. 151 sub. 1 , Via Torrazza n. 6, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 9, rendita Euro 399,74
Parte debitrice	
Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento	Iscrizione nn. 1200-7408 del 23.02.2017: ipoteca volontaria a favore di: _____ contro: i debitori Trascrizione nn. 22843-30662 del 09.07.2025: pignoramento a favore di: _____ contro: i debitori esecutati
Valore di mercato	€ 194.000,00 (euro centonovantaquattromila/00)

SINTESI ACCERTAMENTI

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

geom. Gabriele TORCHIA



Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

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

Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	completa
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	sussiste
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 (successivamente sostituita dalla Dott.ssa Giovanna Debernardi con provvedimento del 13.02.2026) nell'ambito della presente procedura in data 22.09.2025 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 del seguente immobile:

Nel Comune di Verolengo (TO) – Via Torrazza n. 6

Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra tra loro collegati da scala interna, attualmente in corso di ristrutturazione, così composto:

- al piano terreno (1° f.t.), soggiorno, tinello, cucina, ripostiglio nel sottoscala, una camera con servizio interno, locale legnaia, con antistante cortile esclusivo pertinenziale;
- al piano primo, due camere, ognuna con bagno interno, disimpegno, cabina armadio, un

balcone attualmente inaccessibile, terrazzo.

Il tutto, in corpo unico, alle seguenti generali coerenze: via per Torrazza, mappali 149-150-152-330 del Foglio 3, salvo altre.

Detto immobile risulta intestato alla debitrice esegutata per la quota di 80/100 e al debitore esegutato deceduto per la quota di 20/100 e censito al **Catasto Fabbricati** al **Foglio 3 n. 151 sub. 1**, Via Torrazza n. 6, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 9, Rendita Catastale Euro 399,74.

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 (09.07.2025) la massa pignorata risultava in capo all'Eredità Giacente del debitore esegutato e alla debitrice esegutata per la quota ai medesimi spettante, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Biondo del 24.01.2017 rep. 3511/2875, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 23.02.2017 ai nn. 5004-7407(allegato 3), per acquisto da _____ (nato a _____ il _____, c.f. _____) e _____ (nata a _____ il _____, c.f. _____).

Ai predetti _____ e _____, l'immobile era pervenuto in forza di atto a rogito Notaio Umberto Romano del 13.02.2003 rep. 26597/3608, trascritto il 19.02.2003 ai nn. 5328-7055, che costituisce il primo titolo tra vivi anteriore al ventennio rispetto la data di trascrizione del pignoramento.

Si allegano alla presente il certificato di residenza e di stato civile della debitrice esegutata e il certificato di morte del debitore esegutato (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 Vincenzo Calderini

geom. **Gabriele TORCHIA**



Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

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

del 09.07.2025 risultano completi, ad eccezione del fatto che in detta relazione non è stato indicato che il debitore risulta deceduto in data 17.02.2018.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Oltre a quanto riportato nella presente, la massa pignorata risulta in capo alla debitrice eseguita e al debitore eseguito 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 integralmente.

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 del bene pignorato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE IN SEDE DI VENDITA

Alla data del 17.03.2026 risultano sussistere presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 5):

1) Iscrizione nn. 1200-7408 del 23.02.2017: ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di mutuo - capitale euro 186.991,42 - totale euro 373.982,84 - a favore di: (sede , c.f.) contro: i debitori

2) Trascrizione nn. 22843-30662 del 09.07.2025: verbale di pignoramento immobili a favore di: (sede , c.f.) contro: i debitori

geom. Gabriele TORCHIA



Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

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

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 16.02.2026 congiuntamente al Custode nominato, geom.

Alessio Lo Bue per IVG Torino, è risultato che l'immobile oggetto della presente risulta libero nonché in fase di ristrutturazione.

VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

A seguito di formale richiesta all'Agenzia delle Entrate, al relativo riscontro del 27/10/2025 prot. 2025/197251 non è emersa la sussistenza di 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 (allegato 6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato residenziale oggetto di ristrutturazione non ancora terminata, avente accesso carraio da pubblica via e successivamente da spazio esterno in proprietà esclusiva, il tutto sito in zona residenziale semicentrale, a circa 400 metri dal Palazzo Municipale.

L'immobile, di antica edificazione, presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia di impianto, e precisamente: struttura portante in muratura, facciate intonacate e tinteggiate al civile, copertura in legno rivestita in tegole laterizie, serramenti in pvc con doppi vetri (attualmente privi di corpi oscuranti), ringhiere dei balconi a bacchette in ferro.

L'abitazione presenta un accesso da porta in blindata, pareti intonacate e tinteggiate o parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche (bagni); pavimenti rivestiti in piastrelle ceramiche, porte interne attualmente assenti; bagni dotati di attacchi per tutti i sanitari (attualmente non installati). Riscaldamento autonomo, impianti elettrico e idrico presenti,

geom. Gabriele TORCHIA



Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

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

ma incompleti. Area esterna destinata a camminamenti e a verde.

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

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio di Verolengo è emerso che la costruzione del fabbricato oggetto della presente è avvenuta in epoca antecedente al 01.09.1967 e che successivamente risulta agli atti la seguente documentazione:

- 1) Denuncia di Inizio Attività n. 8185 del 08.11.2005 per rifacimento del balcone con realizzazione portico lato sud del fabbricato;
- 2) Denuncia di Inizio Attività n. 1814 del 11.03.2003 per rifacimento della facciata, della copertura con lieve modifica della sagoma e modifiche interne;
- 3) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 1704 del 20.03.2017 (allegato 7), ad oggi non conclusa in quanto non depositata la comunicazione di fine lavori.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo interno del 16.02.2026 e l'ultima pratica edilizia reperita, si rileva che l'immobile risulta tuttora in corso di ristrutturazione in forza della CILA sopra indicata.

Pertanto, il CTU scrivente ad oggi non può esprimersi circa l'attuale regolarità edilizia dell'immobile, e chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà tenere in debito conto di 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 e/o richiesta che verrà imposto dal Comune di Verolengo, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della presente procedura.

Fermo restando quanto sopra, accertabile esclusivamente tramite colloquio preventivo con l'Ufficio Tecnico, il costo per proseguire e concludere le attività di regolarizzazione, escludendo qualsivoglia opera edile, nonché gli onorari di professionista abilitato e la

geom. Gabriele TORCHIA



Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

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

quantificazione degli oneri amministrativi da corrispondere, da intendersi puramente indicativo e non vincolante, può indicarsi in euro 2.000,00-2.500,00 circa.

Si rammenta che successivamente alle attività di regolarizzazione edilizia dovranno essere espletati gli adempimenti finalizzati all'aggiornamento catastale, il cui costo indicativo può indicarsi in euro 800,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'alloggio oggetto di procedura non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità in quanto quello accluso all'atto di provenienza a favore dei debitori eseguiti (allegato 3) risulta scaduto in data 31.12.2017.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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 258,00 x €/mq 750,00 = € 193.500,00

con arrotondamento in complessivi

€ 194.000,00 (centonovantaquattromila/00)

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile

geom. Gabriele TORCHIA



Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

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

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 17.03.2026

geom. Gabriele Torchia



ALLEGATI

- 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) CILA 1704 del 2017.