

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE CIVILE

GIUDICE Dott. Augusto SALUSTRI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 89/2025

Promossa da

sede , c.f.

Creditrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Verdi

Contro

Debitori, domiciliati presso la Cancelleria

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROSSIMA UDIENZA 16.01.2026 ORE 09,30

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Pignoramento trascritto presso i S.P.I. di Ivrea il 20.05.2025 ai nn. 3275-3916

<p>Beni oggetto di relazione</p>	<p>Nel Comune di Candia Canavese (TO) – Vicolo Bigoglio n. 8/A:</p> <p>Fabbricato di civile abitazione, insistente su terreno distinto in mappa al Foglio 27 n. 605, elevato a tre piani fuori terra tra loro collegati da scala interna, così composto: al piano terreno, una camera, cantina e servizi; al piano primo, una camera, cucina e servizio; al piano secondo, una camera, un locale sottotetto non agibile e servizio.</p> <p>Basso fabbricato pertinenziale insistente su terreno distinto in mappa al Foglio 27 n. 1203, composto al piano terreno di ripostiglio, un locale ad uso autorimessa privata e tettoia aperta con sovrastante travata a nudo tetto.</p>
<p>Dati catastali</p> <p>Catasto Fabbricati</p>	<p>Foglio 25 n. 605, Vicolo Bigoglio n. 8/A, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 6, Rendita Catastale Euro 309,87.</p> <p>Foglio 25 n. 1203 sub. 1, Vicolo Bigoglio n. 8/A, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 27, Rendita Catastale Euro 110,16.</p> <p>Foglio 25 n. 1203 sub. 2, Vicolo Bigoglio n. 8/A, piano T-1, categoria C/7, classe U, mq 29, Rendita Catastale Euro 62,90.</p>
<p>Parte debitrice</p>	
<p>Formalità da cancellare in sede di decreto di</p>	<p>Iscrizione nn. 884-5982 del 03.08.2011: ipoteca volontaria a favore di: _____ contro: i debitori</p> <p>Trascrizione nn. 3275-3916 del 20.05.2025: pignoramento</p>



geom. **Gabriele TORCHIA**

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

trasferimento	immobili a favore di: contro: i debitori eseguiti
Valore di mercato	€ 80.000,00 (euro ottantamila/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
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. Augusto Salustri nell'ambito della presente procedura in data 09.09.2025 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.



geom. Gabriele TORCHIA

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

DESCRIZIONE

È oggetto della presente relazione **la piena proprietà** dei seguenti immobili:

Nel Comune di Candia Canavese (TO) – Vicolo Bigoglio n. 8/A:

Fabbricato di civile abitazione, insistente su terreno distinto in mappa al Foglio 27 n. 605, elevato a tre piani fuori terra tra loro collegati da scala interna, così composto:

- al piano terreno, una camera, cantina e servizi;
- al piano primo, una camera, cucina e servizio;
- al piano secondo, una camera, un locale sottotetto non agibile e servizio.

Il tutto, in corpo unico, alle seguenti generali coerenze: proprietà [REDACTED] o aventi causa a due lati, cortile comune (Foglio 27 n. 1202), androne carraio, Vicolo Bigoglio, salvo altre.

Basso fabbricato pertinenziale insistente su terreno distinto in mappa al Foglio 27 n. 1203, composto al piano terreno di ripostiglio, un locale ad uso autorimessa privata e tettoia aperta con sovrastante travata a nudo tetto, posto alle coerenze: cortile comune (Foglio 27 n. 1202), proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, vicolo privato, salvo altre.

Si richiama inoltre quanto indicato nell'atto di provenienza a favore dei debitori di cui infra (allegato 3), ove si legge:

- *“Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dei fabbricati tali per legge, uso e consuetudini, ivi compreso il cortile riportato in Catasto Terreni al Foglio 27 n. 1202 altresì comune con la confinante proprietà [REDACTED] od aventi causa.”;*
- *“La vendita segue sotto la stretta osservanza di tutti i patti e le clausole riportate nell'atto ricevuto dal Notaio Giulio Burrone di Caluso in data 17.10.1979, registrato ad Ivrea il 24.10.1979 al n. 3989”.*

Detti immobili risultano intestati ai debitori eseguiti per la quota di un mezzo ciascuno in



geom. **Gabriele TORCHIA**

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

regime di comunione legale dei beni e censiti al **Catasto Fabbricati** come segue:

Foglio 25 n. 605, Vicolo Bigoglio n. 8/A, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 6,

Rendita Catastale Euro 309,87.

Foglio 25 n. 1203 sub. 1, Vicolo Bigoglio n. 8/A, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 27,

Rendita Catastale Euro 110,16.

Foglio 25 n. 1203 sub. 2, Vicolo Bigoglio n. 8/A, piano T-1, categoria C/7, classe U, mq 29,

Rendita Catastale Euro 62,90.

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 (20.05.2025) la massa pignorata risultava in capo ai debitori esecutati per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Roberto De Leo del 27.07.2011 rep. 156470/29652, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità

Immobiliare di Ivrea il 03.08.2011 ai nn. 4406-5981 (allegato 3), per acquisto da

Alla predetta _____, la piena proprietà dei beni oggi pignorati è pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- successione di _____ (nata a _____ il _____, c.f. _____) deceduta il _____, denuncia registrata il 12.05.2006 al n.

47/1336, trascritta il 21.08.2006 ai nn. 5681-8249 - accettazione tacita resa con atto a

rogito Notaio Roberto De Leo del 27.07.2011 rep. 156470/29652, trascritta il

03.08.2011 ai nn. 4405-5980;

- successione di _____ (nato a _____ il _____, c.f. _____)

geom. **Gabriele TORCHIA**

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



) deceduto il 28.04.2000, denuncia registrata il 23.10.2000 al n. 40/1270, trascritta il 12.03.2002 ai nn. 1740-2055 - accettazione tacita resa con atto a rogito Notaio Roberto De Leo del 27.07.2011 rep. 156470/29652, trascritta il 03.08.2011 ai nn. 4404-5979.

Al predetto , coniugato in regime di comunione legale dei beni, gli immobili come all'epoca censiti, pervennero in piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Alberto Ferreri del 14.11.1987 rep. 36163, trascritto il 02.12.1987 ai nn. 6786-8236, che costituisce il primo titolo tra vivi anteriore al ventennio rispetto la data di trascrizione del pignoramento (allegato 4).

Si allegano alla presente il certificato di residenza e di stato civile dei debitori eseguiti (allegato 5).

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

I dati contenuti agli atti della procedura nella Certificazione ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Vincenzo Calderini risultano completi.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Oltre a quanto riportato nella presente, la massa pignorata risulta in capo ai debitori eseguiti 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, nonché agli atti ivi richiamati.

LIMITAZIONI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Fermo restando che gli immobili non sono ricompresi in stabile condominiale, si rimanda integralmente a quanto indicato nell'atto di provenienza a favore dei debitori sopra

geom. Gabriele TORCHIA

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

indicato (allegato 3), ove si legge:

- *"Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dei fabbricati tali per legge, uso e consuetudini, ivi compreso il cortile riportato in Catasto Terreni al Foglio 27 n. 1202 altresì comune con la confinante proprietà [REDACTED] od aventi causa."*

- *"La vendita segue sotto la stretta osservanza di tutti i patti e le clausole riportate nell'atto ricevuto dal Notaio Giulio Burrone di Caluso in data 17.10.1979, registrato ad Ivrea il 24.10.1979 al n. 3989". (allegato 6).*

Si rimanda inoltre a quanto indicato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Alberto Ferreri del 14.11.1987 rep. 36163, trascritto il 02.12.1987 ai nn. 6786-8236, già menzionato (allegato 4), ove il cortile viene così definito: *"cortile avanti comune con la proprietà di [REDACTED] gravato di servitù di transito a favore di fabbricati contigui..."*

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 09.12.2025 risultano sussistere presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Ivrea le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 7):

1) Iscrizione nn. 884-5982 del 03.08.2011: ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario - capitale euro 105.000,00 - totale euro 210.000,00 - a favore di: (sede , c.f.) contro: i debitori

2) Trascrizione nn. 3275-3916 del 20.05.2025: verbale di pignoramento immobili a favore di: (sede , c.f.) contro: i debitori

FORMALITA' CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE



geom. Gabriele TORCHIA

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

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 15.10.2025 congiuntamente al Custode nominato, [REDACTED] [REDACTED] IVG Torino, è risultato che gli immobili oggetto della presente sono utilizzati saltuariamente dai debitori esecutati.

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 procedura esecutiva (allegato 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato residenziale con fabbricato pertinenziale in Candia Canavese avente accesso da Vicolo Bigoglio e successivo cortile comune.

La zona di ubicazione è residenziale centrale, a circa 200 metri dal Palazzo Municipale.

Il fabbricato abitativo 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. Il cortile comune risulta pavimentato con autobloccanti. Stato manutentivo discreto, compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia.

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 ceramiche, porte interne in legno a battente con pannello centrale pieno; bagni dotati di sanitari con box doccia o vasca. Presenza di impianto elettrico, riscaldamento mediante



geom. Gabriele TORCHIA

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

termoarredo in uno dei servizi igienici e di stufe a pellet. Stato manutentivo generale discreto, sebbene l'unità non risulti abitualmente utilizzata.

Il fabbricato accessorio in fondo al cortile (autorimessa e travata a nudo tetto) presenta una struttura portante in muratura con tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole.

Stato manutentivo compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia.

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

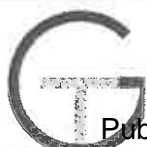
Fermo restando che la costruzione dei beni oggetto della presente è avvenuta in epoca antecedente al 01.09.1967, dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio di Candia Canavese è emersa la sussistenza della seguente documentazione priva di elaborati grafici

(allegato 9):

- Autorizzazione n. 2193 del 11.02.1988 per *"rivestimento pareti stanza al p.t., piastrelle cucina al 1° piano e completamento rivestimento piastrelle servizio doccia al 2° piano; completamento intonaco muri interni"*;
- Autorizzazione n. 2389 del 04.10.1989 per *"completamento muro divisorio nel sottotetto del fienile"*.

Si precisa inoltre che nell'atto a rogito Notaio Carlo Alberto Ferreri del 14.11.1987 rep. 36163, già menzionato (allegato 4), vengono indicate le autorizzazioni n. 1362 del 05.11.1979, n. 1411 del 28.08.1980 e n. 1504 del 20.07.1981, ma nessuna di esse risultava presente negli archivi comunali e pertanto nulla si può riferire in merito.

Attesa l'impossibilità di raffronto tra uno stato assentito con lo stato dei luoghi rilevato, si è



geom. **Gabriele TORCHIA**

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

proceduto al confronto degli stessi con le planimetrie catastali che, pur non essendo probatorie, costituiscono gli unici elaborati formali sussistenti rappresentanti integralmente gli immobili (ex art. 9bis DPR 380/2001 e s.m.i.).

Conseguentemente, dal raffronto di quanto desumibile dalle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi riscontrato, è stato accertato quanto segue:

- 1) Lievi modifiche nella distribuzione interna dei locali;
- 2) Tramezzatura all'interno dell'autorimessa per realizzazione di wc.

Ad eccezione di ogni diverso parere, anche di tipo tecnico-discrezionale, dell'Ufficio Tecnico, gli abusi riscontrati possono essere sanati mediante la presentazione di Comunicazione di Inizio Attività Asseverata in Sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il cui costo (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 3.000,00-3.500,00 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 Candia Canavese, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della presente procedura e dello scrivente.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'alloggio oggetto di procedura non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità in quanto quello n. 2011-100135-0041 del 19.07.2011 incluso all'atto di provenienza a favore dei debitori (allegato 3) è ad oggi scaduto.



geom. **Gabriele TORCHIA**

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

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:

abitazione: mq 160,00 x €/mq 450,00 = € 72.000,00

autorimessa: mq 28,00 x €/mq 200,00 = € 5.600,00

tettoia: mq 28,00 x €/mq 100,00 = € 2.800,00

con arrotondamento in complessivi

€ 80.000,00 (ottantamila/00)

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui la massa pignorata attualmente si trova, comprensiva di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come vista e piaciuta 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.



geom. Gabriele TORCHIA

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

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

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

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Settimo T.se, lì 09.12.2025

geom. Gabriele Torchia

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Atto di provenienza a favore dei debitori;
- 4) Atto a rogito Notaio Carlo Alberto Ferreri del 14.11.1987 rep. 36163;
- 5) Certificati anagrafici dei debitori;
- 6) atto a rogito Notaio Giulio Burrone del 17.10.1979;
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata all'attualità;
- 8) Comunicazione Agenzia delle Entrate in merito alla situazione locativa;
- 9) Documentazione edilizia.