

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE CIVILE

GIUDICE Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI
PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 240/2025

Promossa da

sede

c.f.

Creditrice, rappresentata e difesa dall'Avv

Contro

nata a

il

, c.f.

Debitrice, domiciliata presso la Cancelleria

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROSSIMA UDIENZA 12.06.2026 ORE 09,30

Pignoramento trascritto presso i S.P.I. di Ivrea il 02.12.2025 ai nn. 7865-9561

Beni oggetto di relazione	Nel Comune di Frassineto (TO) Località Villaggio Trifoglio - Via Rantan n. 23: Appartamento distribuito su due piani fra loro uniti da scala interna, composto da: al piano secondo (3° ft.), ingresso su soggiorno, cucina, una camera, bagno, disimpegno e due balconi; al piano terzo mansardato (4° ft.), due camere, bagno e disimpegno. Autorimessa e ripostiglio con annesse le contigue porzioni di cortile su due livelli, una in parte soprastante al ripostiglio.
Dati catastali	Appartamento: Foglio 24 n. 6 sub. 12, Via Rantan n. 23, piano 2-3, categoria A/2, classe 1, vani 6,5, Rendita Euro 486,76; Autorimessa: Foglio 24 n. 6 sub. 14 graffato n. 557, Via Rantan n. 23, piano T-1, categoria C/6, classe 2, mq 20, Rendita Euro 59,91.
Parte debitrice	
Note da cancellare con decreto di trasferimento	Trascrizione nn. 7865-9561 del 02.12.2025: verbale di pignoramento immobili a favore di: (sede , c.f.) contro: la debitrice
Valore di mercato	€ 88.600,00 (euro ottantottomilaseicento/00)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	non sussistono
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	completa



geom. Gabriele TORCHIA

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

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

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 sostituito dalla Dott.ssa Giovanna Debernardi) nell'ambito della presente procedura in data 27.01.2026 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 in **lotto unico**:

Nel Comune di Frassinetto (TO) – Località Villaggio Trifoglio – Via Rantan n. 23:

Appartamento distribuito su due piani fra loro uniti da scala interna, composto da:

- al piano secondo (3° f.t.), ingresso su soggiorno, cucina, una camera, bagno, disimpegno e due balconi;
- al piano terzo mansardato (4° f.t.), due camere, bagno e disimpegno.

Il tutto, in corpo unico, alle seguenti generali coerenze: mappali 557, 461, 463 del Foglio 24 della mappa del Catasto Terreni, l'area, il vano scala e il pianerottolo comuni (tutti sub. 13), appartamento sub. 9, salvo altre.

geom. Gabriele TORCHIA

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

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

Autorimessa e ripostiglio seminterrati con annesse le contigue porzioni di cortile su due livelli, una in parte soprastante al ripostiglio, alle coerenze: mappali 312 e 461 del Foglio 24, unità immobiliari subb. 2 e 4, mappale 482 del Foglio 24, altro Foglio di mappa, salvo altre.

Dette unità sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Frassineto come segue:

- **Appartamento: Foglio 24 n. 6 sub. 12**, Via Rantan n. 23, piano 2-3, categoria A/2, classe 1, vani 6,5, Rendita Catastale Euro 486,76;
- **Autorimessa: Foglio 24 n. 6 sub. 14 graffato n. 557**, Via Rantan n. 23, piano T-1, categoria C/6, classe 2, mq 20, Rendita Catastale Euro 59,91.

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 (02.12.2025) la massa pignorata risultava in capo alla debitrice esecutata per l'intero, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio

del 15.01.2021 rep. 345/257, trascritto il 19.01.2021 ai nn. 319-369 (allegato 3), per acquisto da _____, nata a _____ il _____ c.f. _____

Alla predetta _____ gli immobili pervennero in forza di atto di compravendita a rogito Notaio _____ del 20.08.2010 rep. 207513/35552, trascritto il 30.08.2010 ai nn. 4766-6438 per acquisto da _____ (o _____

o _____, nato a _____ il _____, c.f. _____) e

ai nn. 4767-6439 per acquisto da _____ (nata a _____ il _____, c.f. _____).

Alla predetta _____ la massa pignorata pervenne, in diversa consistenza, in

forza di atto di compravendita a rogito Notaio del 28.06.1983 rep. 25700/8701, trascritto il 15.07.1983 ai nn. 4952-5438, che costituisce il primo titolo tra vivi anteriore al ventennio rispetto la data di trascrizione del pignoramento.

Al predetto , la massa pignorata pervenne, in diversa consistenza, in forza dei seguenti titoli, che costituiscono il primo titolo tra vivi anteriore al ventennio rispetto la data di trascrizione del pignoramento.:

- atto di compravendita a rogito Notaio del 22.10.1977 rep. 9490, trascritto il 19.11.1977 ai nn. 6210-6881;
- atto di divisione a rogito Notaio del 03.05.1983 rep. 25090/8535, trascritto il 27.05.1983 ai nn. 3755-4116.

Si allegano alla presente il certificato di residenza e di stato civile della debitrice esecutata (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 Leucari del 18.12.2025 risultano completi.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Oltre a quanto riportato nella presente, la massa pignorata risulta in capo alla debitrice esecutata e 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 nei seguenti titoli:

- atto di provenienza (allegato 3) sopra citato e al quale si rimanda integralmente;
- atto di costituzione di servitù attiva di passaggio pedonale e carraio a rogito Notaio del 06.03.1977 rep. 8240, registrato a Cuorgné il 18.03.1977 al n. 579

LIMITAZIONI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Dalla disamina dei documenti reperiti e della documentazione agli atti non è emersa la sussistenza di un regolamento condominiale formalmente depositato e trascritto.

Dagli accertamenti effettuati in loco, non è emersa la sussistenza di un amministratore condominiale formalmente nominato e non è stato neppure possibile reperire informazioni in merito ai conteggi e suddivisioni di eventuali spese comuni.

Si precisa che in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria, tenendo conto che anche le eventuali pendenze che verranno computate successivamente alla data della vendita resteranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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 04.05.2026 risultano sussistere presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Ivrea la seguente formalità pregiudizievole (allegato 6):

Trascrizione nn. 7865-9561 del 02.12.2025: verbale di pignoramento immobili a favore di: (sede _____, c.f. _____) contro: la debitrice

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 25.03.2026 congiuntamente al Custode nominato, geom.

geom. Gabriele TORCHIA

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

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



per IVG Torino, è risultato che gli immobili oggetto della presente risultano

liberi da persone, ma completamente ingombri di mobili e suppellettili varie.

VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

A seguito di formale richiesta all'Agenzia delle Entrate, al relativo riscontro del 06.02.2026 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 7).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità residenziale al piano secondo (3° f.t.) e terzo mansardato (4° f.t.) tra loro collegati da scala interna con autorimessa seminterrata, il tutto sito in stabile condominiale Frassinetto, Via Rantan n. 23.

La zona di ubicazione è periferica, a circa 1,5 km dal Palazzo Municipale.

Lo stabile compendiante la massa pignorata presenta le seguenti caratteristiche: struttura portante in cemento armato; tetto a falde inclinate con copertura in tegole; facciate intonacate e tinteggiate; solette dei balconi in c.a.; ringhiere in ferro con elementi verticali in legno; accesso al fabbricato da portoncino pedonale in legno con interposti vetri.

Lo stabile non è dotato di ascensore e presenta uno stato manutentivo buono e compatibile con l'epoca di costruzione, il contesto e la tipologia edilizia.

L'alloggio presenta un accesso da porta dotata di serratura di sicurezza, serramenti in legno con interposti vetri singoli protetti da scuri 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 in vetro; bagni dotato di tutti i sanitari con piccola vasca; presenza di impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento tramite corpi radianti in alluminio, stufa a pellet e termoconvettori, caldaia a gas per acqua calda sanitaria.



geom. Gabriele TORCHIA

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

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

L'autorimessa (attualmente destinata a ripostiglio) presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, impianto elettrico graffato a muro. Condizioni di manutenzione ordinarie e compatibili con la tipologia.

Sebbene la massa pignorata si presenti completamente ingombra di arredi, beni mobili e masserizie, le condizioni di conservazione risultano complessivamente discrete, accettabili e apparentemente prive di evidenti segni di degrado manutentivo, strutturale o funzionale.

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.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio di Frassineto è emersa la sussistenza della seguente documentazione (allegato 8):

- 1) Concessione Edilizia del 29.04.1977 n. 12/77 per costruzione di casa di civile abitazione;
- 2) Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 124 del 31.01.1981;
- 3) Concessione Edilizia per ulteriore variante in corso d'opera n. 65/82 del 24.08.1982;
- 4) Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 08.04.1983;
- 5) Concessione Edilizia in sanatoria n. 52/92 del 22.12.1992 per trasformazione e ampliamento;
- 6) Permesso di Costruire 2/11 del 16.02.2011 per la realizzazione di una cantina interrata.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo e l'ultima pratica edilizia reperita, non si rilevano difformità edilizie degne di nota ad eccezione:

- che non risulta presente l'antibagno posto al piano secondo; ai fini della rispondenza

dei requisiti igienico sanitari vigenti, dovranno essere effettuate le opportune opere murarie per la costituzione di tale locale.

- che l'apertura della camera fronte est al piano mansardato risulta di conformazione leggermente differente - tale opera ricade nei disposti di cui all'art. 34bis DPR 380/2001 in materia di tolleranze costruttive.

Si precisa comunque che, successivamente al trasferimento, l'aggiudicatario dovrà effettuare tutti gli accertamenti del caso ed espletare tutte le eventuali attività e/o 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 Frassineto, 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 in corso di validità in quanto quello accluso all'atto di provenienza a favore dei debitori eseguiti (allegato 3) risulta scaduto in data 06.02.2023.

L'autorimessa oggetto di procedura non rientra tra le categorie per cui è richiesto il rilascio del suddetto Attestato.

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



geom. Gabriele TORCHIA

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

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 più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, in via prudentiale 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:

	Superficie (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore commerciale (euro)
Locali principali p. 2°	58,00	1,00	58,00	750	43.500,00
Locali principali p. 3°	46,00	0,75	34,50	750	25.875,00
Balconi	14,00	0,50	7,00	750	5.250,00
Cortile	18,00	0,10	1,80	750	1.350,00
Autorimessa con ripostiglio	28,00	1,00	28,00	450	12.600,00
Totale sup. valore commerciale (euro)					88.575,00

con arrotondamento in complessivi

€ 88.600,00 (ottantottomilaseicento/00).

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, 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 12.05.2026

geom. Gabriele Torchia

geom. Gabriele TORCHIA

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

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

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Atto di provenienza a favore della debitrice;
- 4) Certificato anagrafico della debitrice;
- 5) Nota di trascrizione atto di costituzione di servitù attiva di passaggio;
- 6) Ispezione ipotecaria aggiornata all'attualità;
- 7) Comunicazione Agenzia delle Entrate in merito alla situazione locativa;
- 8) Documentazione edilizia.