

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE CIVILE

GIUDICE Dott.ssa Stefania FROJO
PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 250/2025

Promossa da

Creditrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Zavanone

Contro

Debitore, domiciliato presso la Cancelleria

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROSSIMA UDIENZA 26.06.2026 ORE 10,30

Pignoramento trascritto presso i S.P.I. di Torino 2 il 02.02.2026 ai nn. 3075-4102

Beni oggetto di relazione	Nel Comune di Foglizzo (TO) – Via Vittorio Emanuele II n. 23 Fabbricato di civile abitazione di antica edificazione elevato a tre piani fuori terra , entrostante ad ente urbano censito al Catasto Terreni Foglio 6 n. 588, e precisamente: al piano terreno (1° ft.), ingresso, cantina e magazzino; al piano primo (2° ft.), tre locali e servizio esterno sul balcone; al piano secondo (3° ft.), due locali.
Dati catastali	Catasto Fabbricati Foglio 6 n. 588 , Via Vittorio Emanuele Secondo n. 23, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, Rendita Euro 160,36
Parte debitrice	, per l'intero
Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento	Iscrizione nn. 13765-56278 del 19.10.2007: ipoteca volontaria a favore di: contro il debitore Trascrizione nn. 6040-8202 del 02.03.2012: pignoramento a favore di: contro il debitore Trascrizione nn. 3075-4102 del 02.02.2026: pignoramento a favore di: contro il debitore
Valore di mercato	€ 42.000,00 (euro quarantaduemila/00)

SINTESI ACCERTAMENTI

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



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

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:	immobile libero da vincoli locativi

NOTE DEL C.T.U.

Non sussiste nulla di ostativo alla vendita della massa pignorata.

Si segnalano criticità relativamente alla consistenza e alla situazione edilizia dell'immobile, di seguito indicate nei rispettivi paragrafi.

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 nell'ambito della presente procedura in data 17.03.2026 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** del seguente immobile:

Nel Comune di Foglizzo (TO) – Via Vittorio Emanuele II n. 23

Fabbricato di civile abitazione di antica edificazione elevato a tre piani fuori terra, entrostante ad ente urbano censito al Catasto Terreni Foglio 6 n. 588, e precisamente:

- al piano terreno (1° f.t.), ingresso, cantina e magazzino;
- al piano primo (2° f.t.), tre locali e servizio esterno sul balcone;
- al piano secondo (3° f.t.), due locali.



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

Il tutto, posto alle seguenti generali coerenze: Via Vittorio Emanuele II, mappali nn. 606, 466, 470, 471, salvo altre.

Detto immobile risulta intestato al debitore esecutato per l'intero e censito al **Catasto Fabbricati** al **Foglio 6 n. 588**, Via Vittorio Emanuele Secondo n. 23, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, Rendita Catastale Euro 160,36.

In merito alla consistenza dell'immobile oggetto della presente si segnala quanto segue:

- dalla mappa catastale storica risalente al 15.07.1863 reperita dallo scrivente presso l'Archivio Storico di Torino, si evince che il fabbricato in questione risultava già rappresentato all'epoca (allegato 3) ma, attesa l'epoca di edificazione, non sussistono pratiche edilizie giunte all'attualità aventi ad oggetto la relativa costruzione(allegato 9);
- dalla planimetria catastale (scheda 8712902 del 30.12.1939 - allegato 2) risultano rappresentati unicamente il piano terreno e il piano primo;
- negli atti a rogito Alessia Sibille risalenti ad ottobre 2007, infra citati (allegati 4 e 5), il fabbricato viene così descritto: *"Fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Foglizzo (Torino), Via Vittorio Emanuele II n. 25, elevato a **due** piani fuori terra, con annesso cortile in comune, quale fabbricato risulta essere così composto: - al piano terreno (primo fuori terra), da ingresso, cantina e magazzino; - al piano primo (secondo fuori terra), da una camera, sala, cucina e servizio esterno sul balcone; il tutto posto alle coerenze di: mappali 470, 471 entrambi del Foglio 6, Via Vittorio Emanuele II, mappali 606 e 466 entrambi del Foglio 6, salvo veriori".* Tali titoli danno atto della sussistenza di due soli piani fuori terra.
- nel primo atto tra vivi anteriore al ventennio, infra citato (allegato 6), il fabbricato viene invece così decriptto: *"fabbricato di civile abitazione sito in Via Vittorio Emanuele n. 25, composto di: al piano terreno entrata piccola cantina e magazzino, al piano primo: una camera sala e cucina e servizio esterno sul balcone con cortile in comune con altri cui sono coerenti: a est Sissia Olga a nord eredi Bertolino Attilio e Bertolino Davide, a ovest via*

Vittorio Emanuele a sud cortile. Detto immobile è censito al NCEU alla partita 77 al F. 6 n.

588 Via Vittorio Emanuele 2' n. 23 **piani T-1-2** categoria A/4 classe 1 vani 4,5 RCL 441".

Tale atto, nonostante non descriva puntualmente i locali al secondo piano (3° f.t.), viene riportato esplicitamente "**piani T-1-2**" nei dati catastali, dando atto della sussistenza di tre piani fuori terra;

- dagli accertamenti eseguiti in loco, il fabbricato risulta effettivamente di antica edificazione ed elevato a **tre** piani fuori terra tra loro collegati da scale interne e verosimilmente tutti edificati nel medesimo periodo (pertanto si escludono sopraelevazioni avvenute nel tempo).

Per quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che la consistenza corretta sia da intendersi a **tre piani fuori terra** e che occorrerà aggiornare gli atti catastali in merito.

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 (02.02.2026) la massa pignorata risultava in capo al debitore esecutato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alessia Sibille del 03.10.2007 rep. 1167/1009, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 19.10.2007 ai nn. 32989-56277 (allegato 4), per acquisto da

Al predetto , l'immobile era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alessia Sibille del 02.10.2007 rep. 1165/1008, trascritto il 12.10.2007 ai nn. 32386-55164 (allegato 5), per acquisto da , nato a il c.f. , nato a il c.f. e , nata a il c.f.



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

Ai predetti _____, l'immobile era pervenuto
in forza di atto a rogito Notaio Massimo Vallania del 11.03.1987 rep. 219691/29575,
trascritto il 10.04.1987 ai nn. 8342-11121 (allegato 6), 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 del debitore esecutato
(allegato 4).

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

I dati contenuti nella Certificazione ex art. 567 c.p.c. prodotta agli atti della procedura
risultano completi.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Oltre a quanto riportato nella presente, la massa pignorata risulta in capo al debitore
esecutato 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 4) al quale si rimanda integralmente.

LIMITAZIONI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile non è compreso in stabile condominiale.

Si precisa che l'immobile in oggetto ha accesso all'interno sia dalla pubblica via sia da
accesso carraio con e successivo cortile in comune con altre proprietà circostanti.

Ancorché dagli accertamenti effettuati non è emersa la sussistenza di atti formalmente
trascritti che regolamentino la proprietà comune di detto cortile, non si esclude tuttavia, la
sussistenza di titoli di vario tipo redatti in epoca antecedente al ventennio.

Si dà atto, inoltre, che negli atti susseguiti nel ventennio, il cortile viene definito "in

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 19.05.2026 risultano sussistere presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 7):

1) Iscrizione nn. 13765-56278 del 19.10.2007: ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario- capitale euro 135.000,00 – totale euro 270.000,00 - a favore di:

contro: il debitore

2) Trascrizione nn. 6040-8202 del 02.03.2012: verbale di pignoramento immobili a favore di:

contro: il debitore

3) Trascrizione nn. 3075-4102 del 02.02.2026: verbale di pignoramento immobili a favore di:

contro: il debitore

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 con accesso forzoso effettuato in data 07.05.2026 congiuntamente al Custode nominato, è risultato che l'immobile oggetto della presente risulta libero e abbandonato da diverso tempo.

VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

A seguito di formale richiesta all'Agenzia delle Entrate, con relativo riscontro del



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

27.04.2026 non è emersa la sussistenza di contratti di locazione in corso aventi ad oggetto la massa pignorata, e pertanto ai fini della presente, attualmente l'immobile è libero da vincoli locativi e nella disponibilità della procedura esecutiva (allegato 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato residenziale di antica edificazione (ante 1863) verosimilmente abbandonato da diverso tempo attese le condizioni manutentive riscontrate al momento del sopralluogo, avente accesso carraio da pubblica via e successivamente da spazio esterno destinato a verde, il tutto sito nel Centro Storico del Comune di Foglizzo.

L'immobile presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia dell'epoca, e precisamente: struttura portante in muratura, facciate intonacate e tinteggiate al civile, copertura in legno rivestita in tegole laterizie, serramenti in legno, balconi con solette in pietra e ringhiere a barre verticali metalliche.

Di significativo si ritiene opportuno segnalare quanto segue:

- all'interno l'immobile si presenta alle condizioni originarie e in uno stato di abbandono, di sporcizia e di incuria protratto da diverso tempo, per cui è necessaria una ristrutturazione pesante e totale, anche strutturale ed impiantistica, ai fini della relativa fruizione;
- il solaio dell'ultimo piano non è presente e consiste in una vetusta travata a nudo tetto la cui orditura (sia principale che secondaria) e copertura ammalorata e deteriorata, con conseguenti infiltrazioni atmosferiche che hanno danneggiato la struttura dell'edificio.

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

REGOLARITA' EDILIZIA

Tenuto conto di quanto già indicato nei precedenti paragrafi, l'immobile risulta già esistente in data 15.07.1863 (allegato 3).



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

Dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio di Foglizzo e, attesa l'epoca di edificazione, non è stato possibile reperire la pratica di originaria costruzione e non sussistono altre pratiche depositate in epoca successiva (allegato 9).

Secondo i disposti dell'art. 9bis comma 1bis del DPR 380/01 e s.m.i., lo stato legittimo del piano terreno e del piano primo è desumibile dalla planimetria catastale (unico elaborato formalmente esistente raffigurante l'immobile in oggetto), mentre per quanto riguarda il piano secondo, l'unico atto che ne attesti la sussistenza nel tempo è costituita dall'atto del 1987 (allegato 6).

Considerato che dal sopralluogo effettuato è ragionevole valutare l'edificazione del piano secondo coeva a quella dei piani sottostanti (ante 1863), si ritiene che l'edificazione dell'intero fabbricato possa considerarsi legittima, fermo restando che l'Ufficio Tecnico Comunale potrebbe richiedere la conservazione dell'ultimo piano con conseguente pagamento degli oneri di legge (aspetto questo non accertabile al momento di redazione della presente).

Tenuto conto delle condizioni di manutenzione accertate, si segnala inoltre che ad oggi il fabbricato non è dotato dei requisiti minimi igienico-sanitari per poter essere abitato pertanto, lo stesso necessita di una generale ristrutturazione e risanamento conservativo per cui è necessaria la presentazione di relativa pratica edilizia (SCIA o PDC) con seguente Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA).

Pertanto, chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà tenere in debito conto di tutto quanto sopra indicato e, successivamente al trasferimento, espletare tutte le attività e opere materiali affinché l'immobile sia regolare dal punto di vista edilizio, nonché adempiere ad ogni eventuale onere e/o richiesta che verrà imposto dal Comune di Foglizzo, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della presente procedura e dei suoi professionisti.

Fermo restando quanto sopra, accertabile esclusivamente tramite colloquio preventivo con l'Ufficio Tecnico, il costo per le attività di regolarizzazione, escludendo qualsivoglia opera edile, 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 4.000,00-5.000,00 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 1.000,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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:

	Superficie (mq)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore commerciale (euro)
Locali accessori p. terreno	93,00	0,25	23,25	200	4.650,00
Locali principali p. secondo	82,00	1,00	82,00	200	16.400,00

Locali principali p. terzo	82,00	1,00	82,00	200	16.400,00
Balconi p. secondo e terzo	46,00	0,50	23,00	200	4.600,00
Totale sup. valore commerciale (euro)					42.050,00

con arrotondamento in complessivi

€ 42.000,00 (quarantaduemila/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 del bene.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Settimo T.se, lì 26.05.2026

geom. Gabriele Torchia

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Estratto di mappa catastale storica del 15.07.1863;
- 4) Atto di provenienza a favore del debitore;
- 5) Nota di trascrizione del 12.10.2007 ai nn. 32386-55164;
- 6) Nota di trascrizione del 10.04.1987 ai nn. 8342-11121;
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- 8) Risccontro Agenzia Entrate in merito a situazione locativa;
- 9) Risccontro Ufficio Tecnico Comunale in merito alla sussistenza di pratiche edilizie.

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