TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE CIVILE

GIUDICE Dott. Augusto SALUSTRI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 44/2026

Promossa da

sede ( ), c.f.

Creditrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Patrizia Bugnano

Contro

nata a ( ) il , c.f.

Debitrice, domiciliata presso la Cancelleria

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROSSIMA UDIENZA 02.10.2026 ORE 10,00

---

geom. Gabriele TORCHIA

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pcl.ingegnerecopen.it

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

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Pignoramento trascritto presso i S.P.I. di Torino 2 il 13.03.2026 ai nn. 8124-11070

Beni oggetto di relazione	**Nel Comune di Settimo Torinese (TO) – Via Giuseppe Verdi n. 18:** al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e due balconi; al piano interrato, locale ad uso **cantina**.
Dati catastali	**Catasto Fabbricati** al **Foglio 28 n. 75 sub. 110,** Via Giuseppe Verdi n. 18, piano S1-2, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale totale 46 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 247,90
Parte debitrice	
Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento	**Iscrizione nn. 7270-42454 del 01.12.2020:** ipoteca volontaria a favore di: contro: la debitrice **Iscrizione nn. 9996-51993 del 25.11.2025:** ipoteca giudiziale a favore di: e contro: la debitrice **Trascrizione nn. 8124-11070 del 13.03.2026:** pignoramento a favore di: contro: la debitrice
Valore di mercato	**€ 70.000,00** *(euro settantamila/00)*

SINTESI ACCERTAMENTI

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

geom. Gabriele TORCHIA

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:
Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pec.ingegnerecopen.it

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 ibero 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

, 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 08.05.2026 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** di quanto segue:

Nel Comune di Settimo Torinese (TO) – Via Giuseppe Verdi n. 18

- **al piano secondo (3° f.t.), alloggio** composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e due balconi, alle coerenze: Via Verdi, vano scala, pianerottolo, altra proprietà, cortile, muro perimetrale, salvo altre;
- **al piano interrato**, locale ad uso **cantina**, alle coerenze: corridoio comune, altra proprietà, vano scala a due lati, salvo altre.

L'immobile risulta intestato alla debitrice esecutata per l'intero e censito al **Catasto Fabbricati** al **Foglio 28 n. 75 sub. 110,** Via Giuseppe Verdi n. 18, piano S1-2, categoria

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

A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale totale 46 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 247,90.

Si segnala che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare la cantina oggetto di procedura a causa della mancanza delle relative chiavi.

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 (13.03.2026) la massa pignorata risultava in capo alla debitrice esecutata per l'intero in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Stefani del 23.11.2020 rep. 14218/10625, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 01.12.2020 ai nn. 30088-42453 (allegato 3), per acquisto da

e

per la quota di un mezzo ciascuno, ognuno in regime di separazione legale dei beni.

Ai predetti e l'immobile in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Morano del 28.10.2016 rep. 57424/28947, trascritto il 29.11.2016 ai nn. 31532-47364 (oltre a successiva scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio Alberto Morano del 22.12.2017 rep. 58626/29952, trascritta il 29.12.2017 ai nn. 36063-53315, costituente atto di precisazione e cessione quote in merito alle parti comuni dello stabile), per acquisto da

e

).

Alla predetta , la quota di un mezzo dell'immobile è pervenuta in forza della successione del padre

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

apertasi in data 08.04.2006, registrata a Torino il 30.03.2007 al n. 486/2007, trascritta il 13.04.2007 ai nn. 11853-19938 – sussiste rinunzia del coniuge (le cui generalità non risultano indicate nella relativa nota di trascrizione) del *de cuius* con atto a rogito Chiara Rosboch del 03.05.2006 rep. 272889 – accettazione tacita resa con atto a rogito Alberto Morano del 28.10.2016 rep. 57424/28947, trascritto il 29.11.2016 ai nn. 31531-47363.

Ai predetti (o) e , l'intero stabile compendiante l'immobile pignorato era pervenuto in parti uguali, in forza dei seguenti titoli:

- successione del padre
  e deceduto in Torino il 11.04.1981, denuncia registrata a Torino 2 il 18.04.1983 al n. 38/5203, trascritta il 05.05.1983 ai nn. 8247-10008;
- successione della madre e deceduta in Settimo Torinese il 14.12.1973, denuncia registrata a Torino 2 il 28.07.1974 al n. 22/4365, trascritta il 05.08.1974 ai nn. 18734-21430

Ai predetti e , il terreno ove successivamente edificato lo stabile compendiante l'immobile pignorato, era pervenuto in forza di titolo anteriore al ventennio rispetto la data di trascrizione del pignoramento.

Si allegano alla presente i certificati anagrafici della debitrice esecutata (allegato 4).

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

I dati contenuti nella Certificazione ex art. 567 c.p.c. depositata agli atti della procedura 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

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

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 del bene in questione, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

LIMITAZIONI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Dagli accertamenti amministrativi esperiti e dalle informazioni assunte dall'amministratore, lo stabile compendiante la massa pignorata non risulta assoggettato a regolamentazione condominiale.

In merito alle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese non pagate nell'ultimo biennio, a seguito di specifica richiesta formulata all'amministratore, è stata trasmessa da quest'ultimo relativa comunicazione in data 22.07.2026 (allegato 5), ove dichiara che:

- al momento non sussistono spese straordinarie in previsione;
- in merito alle spese insolute in capo alla debitrice esecutata, queste non sussistono per la gestione ordinaria, mentre per la gestione del riscaldamento sussiste un debito pari a 394,15 euro.

L'amministratore ha inoltre fornito relativa tabella millesimale per la ripartizione delle spese, da cui si evince che, nonostante l'assenza di regolamento condominiale e di formali tabelle di ripartizione, i millesimi attribuiti alla massa oggi pignorata sono i seguenti:

- di proprietà: 91,13
- pulizia scala: 152,64
- riscaldamento quota fissa: 123,98

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 presente resteranno a

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:
Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pec.epcoepen.it

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

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 18.08.2026 risultano sussistere presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 6):

1) **Iscrizione nn. 7270-42454 del 01.12.2020:** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo - capitale euro 75.000,00 – totale euro 150.000,00 - a favore di:

contro: la debitrice

(costo di cancellazione: euro 35,00)

2) **Iscrizione nn. 9996-51993 del 25.11.2025:** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo - capitale euro 5.762,40 – totale euro 15.000,00 - a favore di:

e

contro: la debitrice (costo di cancellazione: euro 294,00)

3) **Trascrizione nn. 8124-11070 del 13.03.2026:** pignoramento a favore di BENE

contro la debitrice (costo di cancellazione: euro 294,00)

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 03.07.2026 congiuntamente al Custode nominato, geom.

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:
Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pcageocopen.it

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

Alessio Lo Bue per IVG Torino, si segnala che l'accesso all'interno dell'abitazione è stato consentito da un soggetto che ha dichiarato di essere il cognato della debitrice, il quale ha dichiarato che l'immobile pignorato risulta attualmente utilizzato dalla medesima e di non essere in possesso delle chiavi della cantina.

VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

A seguito di formale richiesta all'Agenzia delle Entrate è pervenuto relativo riscontro prot. 127550/2026 da cui 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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ricompreso in stabile condominiale edificato negli anni 40, sopraelevato nel 1957 e riammodernato nell'ultimo decennio, ubicato in zona semicentrale a circa 500 metri dal Palazzo Comunale.

Lo stabile, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante mista, facciate intonacate e tinteggiate al civile, copertura in legno rivestita in tegole laterizie, serramenti in pvc con doppi vetri protetti da avvolgibili in pvc. Ascensore non presente. Stato manutentivo generale buono.

L'abitazione presenta un accesso da porta in blindata, pareti intonacate e tinteggiate o parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche (bagno e parete cottura); pavimenti rivestiti in piastrelle ceramiche, porte interne in legno con pannello pieno; bagno dotato di tutti i sanitari. Riscaldamento autonomo, acqua calda sanitaria garantita da boiler elettrico istallato nel servizio igienico, impianto elettrico sottotraccia.

Stato manutentivo buono, l'immobile risulta completamente riammodernato nei rivestimenti e finiture nell'ultimo decennio.

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

geom. Gabriele TORCHIA

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:
Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pec.epcoen.it

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

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Sotto il profilo urbanistico, secondo il PRGC vigente l'immobile ricade in Tessuto Consolidato Residenziale ai sensi dell'art. 28 delle Norme Tecniche Attuative comunali.

Fermo restando che il fabbricato compendiante il bene in esame è stato edificato in epoca antecedente al 01.09.1967, dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio di Settimo Torinese, fermo restando che non è stato possibile reperire la pratica di originaria edificazione, è emersa la sussistenza delle seguenti pratiche edilizie (allegato 7):

- Permesso Edilizio n. 400/1957 del 31.05.1957 per *"sopraelevazione di fabbricato di abitazione"* e successivo rilascio dell'Abitabilità con prot. 11041/1957 del 03.01.1958;
- CILA n. 2017/2519-CIL del 13.03.2017 per *"modifiche interne"*.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo e la documentazione suddetta, si rileva l'assenza di antibagno e pertanto l'immobile allo stato attuale non rispetta i requisiti igienico-sanitari vigenti.

La regolarizzazione potrà avvenire realizzando quanto mancante in conformità con l'elaborato grafico della suddetta CILA, il cui costo (indicativo e non vincolante) può stimarsi in euro 1000,00.

Sulla regolarità edilizia della cantina, non essendo stato consentito l'accesso interno, nulla si può riferire in merito.

Si rammenta che 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 Settimo Torinese, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della presente procedura.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Sussiste Attestato di Prestazione Energetica n. 2020-207203-0033 con scadenza al 22.11.2030 accluso all'atto di provenienza a favore della debitrice esecutata (allegato 3).

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, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, 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)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore commerciale (euro)
Locali principali	41,00	1,00	41,00	1600,00	65.600,00
Balconi	4,00	0,50	2,00	1600,00	3.200,00
Cantina	3,00	0,25	0,75	1600,00	1.200,00
				Totale valore commerciale	**70.000,00**

e pertanto, in lotto unico, in complessivi

€ 70.000,00 *(settantamila/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

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

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 01.09.2026

geom. Gabriele Torchia



ALLEGATI

1) Documentazione fotografica;

2) Documentazione catastale;

3) Atto di provenienza a favore della debitrice;

4) Certificati anagrafici della debitrice;

5) Corrispondenza con l'amministratore dello stabile;

6) Ispezione ipotecaria aggiornata all'attualità;

7) Documentazione edilizia.

geom. Gabriele TORCHIA

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:
Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pcc.epcopen.it

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