

**Geometra Angelo LEPORE**

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

## TRIBUNALE DI IVREA

### SEZIONE EE.II.

**R.G.E. 164/2025+46/2026**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lepore Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare  
164/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

**Geometra Angelo LEPORE**

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678**R.G.E. N. 164/2025 + 46/2026**  
**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

|                                |                              |      |    |     |                           |                                                                                                           |    |                    |                          |               |
|--------------------------------|------------------------------|------|----|-----|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------|--------------------------|---------------|
| TRASCRIZIONE ATTO PIGNORAMENTO |                              |      |    |     |                           | Nota n. 39297/29302 dellì 02/09/2025<br>Nota n. 14025/10325 dellì 30/03/2026                              |    |                    |                          |               |
| ALLOCAZIONE/DESTINAZIONE       |                              |      |    |     |                           | Comune di SAN CARLO CANAVESE (TO) – strada Poligono 55<br>LOTTO UNICO: Abitazione + terreni pertinenziali |    |                    |                          |               |
| BENI                           | DATI CATASTALI/QUOTA COLPITA |      |    |     |                           |                                                                                                           |    |                    |                          |               |
|                                | LOTTO UNICO                  |      | F. | N.  | Sub                       | Categ. Qualita                                                                                            | Cl | Cons.              | Rendita Cat. Rd./Ra.     | Quota colpita |
| 1                              | ALLOGGIO                     | C.F. | 17 | 229 | 113                       | A/3                                                                                                       | 1  | Vani 5,5           | €. 278,37                | Piena pr. 1/1 |
| 2                              | TERRENO                      | C.T. | 17 | 433 |                           | Prato                                                                                                     | 3  | Mq. 9              | Rd €. 0,04<br>Ra €. 0,03 | Piena pr. 1/1 |
| 3                              | TERRENO                      | C.T. | 17 | 438 |                           | Prato                                                                                                     | 3  | Mq. 5              | Rd €. 0,02<br>Ra €. 0,02 | Piena pr. 1/1 |
| 4                              | TERRENO                      | C.T. | 17 | 436 |                           | Semin. Arbor.                                                                                             | 3  | Mq. 132            | Rd €. 0,75<br>Ra €. 0,55 | Piena pr. 1/1 |
| VALORI                         |                              |      |    |     |                           |                                                                                                           |    |                    |                          |               |
|                                |                              |      |    |     | VALORE DI MASSIMA STIMATO |                                                                                                           |    | VALORE BASE D'ASTA |                          |               |
| LOTTO UNICO                    |                              |      |    |     | €. 76.074,00              |                                                                                                           |    | €. 51.643,00       |                          |               |

**SINTESI ACCERTAMENTI**

|                                                        |                                                     |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:</b> | CORRISPONDE                                         |
| <b>Comproprietari non eseguiti</b>                     | NON SUSSISTENZA                                     |
| <b>Documentazione ex art. 567 cpc</b>                  | CORRISPONDE                                         |
| <b>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc</b>   | SUSSISTE                                            |
| <b>Sussistenza di diritti reali, vincoli, oneri</b>    | NON SUSSISTONO                                      |
| <b>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni</b>           | NON SUSSISTONO FORMALITA' OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE |
| <b>Stato di occupazione</b>                            | OCCUPATO                                            |

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

## SOMMARIO

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <u>Incarico</u> .....                                                                                         | 9  |
| <u>Premessa</u> .....                                                                                         | 9  |
| <u>Descrizione</u> .....                                                                                      | 9  |
| <u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1</u> ..... | 9  |
| <u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 10 |
| <u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 10 |
| <u>Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T</u> ..... | 11 |
| <u>Lotto Unico</u> .....                                                                                      | 11 |
| <u>Completezza documentazione ex art. 567</u> .....                                                           | 12 |
| <u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1</u> ..... | 12 |
| <u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 12 |
| <u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 12 |
| <u>Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T</u> ..... | 12 |
| <u>Titolarità</u> .....                                                                                       | 12 |
| <u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1</u> ..... | 12 |
| <u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 13 |
| <u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 13 |
| <u>Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T</u> ..... | 14 |
| <u>Confini</u> .....                                                                                          | 14 |
| <u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1</u> ..... | 14 |
| <u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 14 |

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

### Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano

T..... 15

### Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A,

piano T..... 15

Consistenza..... 15

### Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A,

piano T-1..... 15

### Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano

T..... 16

### Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano

T..... 16

### Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A,

piano T..... 17

Cronistoria Dati Catastali..... 17

### Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A,

piano T-1..... 17

### Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano

T..... 18

### Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano

T..... 19

### Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A,

piano T..... 20

Dati Catastali..... 21

### Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A,

piano T-1..... 21

### Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano

T..... 22

### Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano

T..... 22

### Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A,

piano T..... 23

Precisazioni..... 23

### Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A,

piano T-1..... 23

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano**  
T..... 24

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano**  
T..... 24

**Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano**  
T..... 24

**Patti**..... 24

**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1**..... 24

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano**  
T..... 24

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano**  
T..... 25

**Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano**  
T..... 25

**Stato conservativo**..... 25

**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1**..... 25

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano**  
T..... 25

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano**  
T..... 26

**Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano**  
T..... 26

**Parti Comuni**..... 26

**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1**..... 26

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano**  
T..... 26

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano**  
T..... 27

**Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano**  
T..... 27

**Servitù, censo, livello, usi civici**..... 27

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1..... 27**

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T..... 27**

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T..... 28**

**Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T..... 28**

**Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 28**

**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1..... 28**

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T..... 30**

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T..... 30**

**Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T..... 30**

**Stato di occupazione ..... 31**

**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1..... 31**

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T..... 31**

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T..... 31**

**Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T..... 31**

**Provenienze Ventennali ..... 32**

**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1..... 32**

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T..... 33**

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T..... 34**

**Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T..... 35**

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <u>Formalità pregiudizievoli</u> .....                                                                        | 36 |
| <u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1</u> ..... | 36 |
| <u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 37 |
| <u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 38 |
| <u>Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T</u> ..... | 39 |
| <u>Normativa urbanistica</u> .....                                                                            | 40 |
| <u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1</u> ..... | 40 |
| <u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 40 |
| <u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 41 |
| <u>Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T</u> ..... | 41 |
| <u>Regolarità edilizia</u> .....                                                                              | 42 |
| <u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1</u> ..... | 42 |
| <u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 45 |
| <u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 46 |
| <u>Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T</u> ..... | 46 |
| <u>Vincoli od oneri condominiali</u> .....                                                                    | 46 |
| <u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1</u> ..... | 46 |
| <u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 47 |
| <u>Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T</u> .....        | 47 |

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

**Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A,  
piano T**..... 47

**Stima / Formazione lotti**..... 47

**Riepilogo bando d'asta**..... 52

**Lotto Unico**..... 52

**Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2025 del R.G.E.**..... 56

**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.643,00**..... 56

**Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**..... 58

**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A,  
piano T-1**..... 58

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano  
T**..... 59

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano  
T**..... 59

**Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A,  
piano T**..... 60

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

## INCARICO

All'udienza del 17/11/2025, il sottoscritto Geom. Lepore Angelo, con studio in Corso Massimo D'Azeglio 38, sc. A - 10015 - Ivrea (TO), email lepore.a@alice.it, PEC angelo.lepore@geopec.it, Tel. 0125 641 935, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45.254256, 7.623150)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T (Coord. Geografiche: 45.254256, 7.623150)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T (Coord. Geografiche: 45.254256, 7.623150)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T (Coord. Geografiche: 45.254256, 7.623150)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

ALLOGGIO - F. 17 N. 229 sub. 113

Allocato alla Strada Poligono nc. 55 (gia' localita' Poligono nc. 5) all'interno di fabbricato di civile abitazione multipiano plurifamiliare, trattasi di appartamento posto al piano terreno e primo (rispettivamente piano 1° e 2° fuori terra) con aree pertinenziali scoperte attigue e limitrofe di cui ai successivi Beni 2-3-4 (ALL. 3-4; ALL. 10, Foto 0). L'unita' staggita, che si palesa libera sui fronti nord ed est, risulta cosi' composta: - al piano terreno: accesso da area esterna attigua completamente perimetrata dalla superficie catastale di mq. 14 (F. 17 N. 433-438, rispettivamente Bene 2 et 3), ingresso su cucina e soggiorno (costituenti ampio locale unico), due disimpegni, servizio igienico cieco, camera con scala di accesso al piano superiore (per tale vano vedasi nota sottostante); - al piano primo: "vano scala" di collegamento al piano inferiore, camera, bagno finestrato, balcone aggettante. L'unita' denota una superficie netta di circa mq. 84 oltre a balcone di ca. mq. 3,30. Il compendio comprende anche la limitrofa area esterna completamente perimetrata dalla superficie catastale di mq. 132 (F. 17 N. 436, Bene 4).

L'ampio edificio, la cui edificazione risale ad epoca remota (verosimilmente primo anni del secolo scorso), si sviluppa generalmente a due piani fuori terra oltre sottotetto e risulta catastalmente composto da 4 appartamenti, 3 autorimesse, 1 deposito si' come evincesi dall'Elaborato Planimetrico delli 04/11/2021 (ALL. 3).

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

Il compendio e' collocato nella zona nord del comune di San Carlo Canavese in un aggregato sparuto di edifici residenziali, a circa 1,5 km dal concentrico del paese, nelle immediate vicinanze dell'ingresso del poligono militare ed in zona adiacente alla Riserva naturale "La Vauda". Il comune di San Carlo Canavese e' dotato di attivita' commerciali, ristorative, supermercati, artigianali, farmacia, fermate mezzi pubblici gommati, scuola primaria e secondaria, casa parrocchiale; ulteriori principali servizi sono fruibili presso l'adiacente cittadina di Cirie'.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il compendio evidenzia difformita' edilizia e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

- La "camera" al piano terreno denota un'altezza libera interna da piano pavimento all'intradosso del solaio superiore pari a ml. 2,57 ca. (vedasi paragrafo "Regolarita' edilizia").
- Riferiscono i debitori esecutati che superiormente alla camera del piano primo e' presente la porzione sottotetto di modestissima altezza, ispezionabile dal balcone mediante scala a pioli e previa rimozione degli embrici del manto di copertura. Di tale spazio non si trova riscontro nei rogiti notarili di provenienza in capo ai medesimi debitori esecutati ne', tantomeno, dei loro danti causa.
- Sul fronte nord le finestre si affacciano su area cortiliva di proprieta' di terzi.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

TERRENO - F. 17 N. 433 (mq. 9).

Trattasi di terreno dalla superficie catastale di mq. 9. Unitamente al Bene 2, costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo alla unita' residenziale staggita di cui al Bene 1. L'intera area risulta completamente perimetrata su tre fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

TERRENO - F. 17 N. 438 (mq. 5).

Trattasi di terreno dalla superficie catastale di mq. 5. Unitamente al Bene 2, costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo alla unita' residenziale staggita di cui al Bene 1. L'intera area risulta completamente perimetrata su tre fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

TERRENO - F. 17 N. 436 (mq. 132).

Trattasi di terreno dalla superficie catastale di mq. 132 posto sul versante est dei Beni 1-2-3 e distaccato dagli stessi da passaggio carraio insistente sulle particelle 435-437 di proprietà terze. Il fronte est del Bene de qua e' confinante con la cunetta della strada pubblica. L'intera area, di forma regolare che si sviluppa completamente pianeggiante, risulta perimetrata sui quattro lati e dotata di ampio cancello carraio ed attiguo pedonale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'Esperto non ha potuto accedere all'interno della suddetta area per motivi di sicurezza personale data la presenza di cane molosso per il quale la debitrice esecutata, unica presente in tale momento, dichiara non essere in grado di gestirne il comportamento.

### **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dai certificati anagrafici di matrimonio rilasciati alli 10/02/2026 dal comune di San Carlo Canavese (ALL. 5), si rileva che i debitori esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto tra loro matrimonio alli 27/12/2003 a Teuci (Romania). Nel rogito di provenienza in capo ai medesimi debitori esecutati delli 25/11/2011, e' indicato che gli stessi dichiarano di acquistare il bene

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

oggetto di pignoramento in regime di comunione legale dei beni (ALL. 6).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dai certificati anagrafici di matrimonio rilasciati all' 10/02/2026 dal comune di San Carlo Canavese (ALL. 5), si rileva che i debitori esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto tra loro matrimonio all' 27/12/2003 a Teuci (Romania). Nel rogito di provenienza dell' 25/11/2011 in capo ai medesimi debitori esecutati e' indicato che gli stessi dichiarano di acquistare il bene oggetto di pignoramento in regime di comunione legale dei beni (ALL. 6).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dai certificati anagrafici di matrimonio rilasciati all' 10/02/2026 dal comune di San Carlo Canavese (ALL. 5), si rileva che i debitori esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto tra loro matrimonio all' 27/12/2003 a Teuci (Romania). Nel rogito di provenienza dell' 25/11/2011 in capo ai medesimi debitori esecutati e' indicato che gli stessi dichiarano di acquistare il bene

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

oggetto di pignoramento in regime di comunione legale dei beni (ALL. 6).

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dai certificati anagrafici di matrimonio rilasciati alli 10/02/2026 dal comune di San Carlo Canavese (ALL. 5), si rileva che i debitori esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto tra loro matrimonio alli 27/12/2003 a Teuci (Romania). Nel rogito di provenienza delli 25/11/2011 in capo ai medesimi debitori esecutati e' indicato che gli stessi dichiarano di acquistare il bene oggetto di pignoramento in regime di comunione legale dei beni (ALL. 6).

### **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

In riferimento all'Elaborato Planimetrico delli 04/11/2021 (ALL. 2), l'unita' residenziale pignorata risulta posta alle seguenti coerenze: - appartamento piano terreno: nord con uu.ii.uu. F. 17 N. 229 subb. 8-116-117; est con area ad uso esclusivo F. 17 N. 433 (Bene 2); sud ed ovest con u.i.u. F. 17 N. 229 sub. 9; - appartamento piano primo: nord affaccio su uu.ii.uu. F. 17 N. 229 sub. 8-116; est: uu.ii.uu. F. 17 N. 229 subb. 114-117; sud u.i.u. F. 17 N. 229 sub. 9; ovest affaccio su u.i.u. F. 17 N. 229 sub. 9.

L'Esperto precisa che l'elaborato planimetrico ut supra risulta mancante dell'indicazione del subalterno di porzione posta ad ovest dell'unita' staggita.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

In riferimento all'Elaborato Planimetrico delli 04/11/2021 (ALL. 2), l'area pignorata risulta posta alle seguenti coerenze: - nord con mappale 432; est con mappale 438 (Bene 3); sud con

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

mappale 434; ovest con u.i.u. F. 17 N. 229 sub. 113 (Bene 1).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

In riferimento all'Elaborato Planimetrico delli 04/11/2021 (ALL. 2), l'area pignorata risulta posta alle seguenti coerenze: - nord, est, sud con mappale 432; ovest con mappale 433 (Bene 2).

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

In riferimento alla mappa del Catasto Terreni'Elaborato Planimetrico delli 04/11/2021 (ALL. 3), l'area pignorata risulta posta alle seguenti coerenze: - nord, ovest, sud con mappale 435; est con strada pubblica.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

| Destinazione                                       | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Bene 1 - (N. 229/113) Alloggio                     | 83,80 mq         | 110,00 mq        | 1            | 110,00 mq                | 2,90 m  | T-1   |
| Bene 1 - (N. 229/113) - Balcone                    | 3,30 mq          | 3,70 mq          | 0,30         | 1,00 mq                  | 0,00 m  | 1     |
| Bene 2 - (N. 433) area cortiliva attigua esclusiva | 9,00 mq          | 9,00 mq          | 0,10         | 0,90 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Bene 3 - (N. 438) area cortiliva attigua esclusiva | 5,00 mq          | 5,00 mq          | 0,10         | 0,50 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Bene 4 - (N. 436) area esclusiva limitrofa         | 96,00 mq         | 96,00 mq         | 0,10         | 9,60 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Bene 4 - (N. 436) area esclusiva limitrofa         | 36,00 mq         | 36,00 mq         | 0,02         | 0,70 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:                   |                  |                  |              | 122,70 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:                            |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva:              |                  |                  |              | 122,70 mq                |         |       |

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le suddette superfici inerenti l'appartamento sono state ricavate dal rilievo di massima effettuato dall'Esperto durante il sopralluogo delli 05/02/2026 alla presenza del custode e dei debitori esecutati (ALL. 4). Le superfici delle aree scoperte sono state desunte dalle visure catastali (ALL. 1).

Il calcolo delle superfici convenzionali e' stato eseguito in ottemperanza ai dettami del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e suo dell'allegato C:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.;

- la superficie delle aree scoperte ad uso esclusivo (Beni 2,3,4) viene cosi' conteggiata: 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto e 2% per la superficie eccedente detto limite. Si ottiene, quindi:

Bene 2 + Bene 3 + Bene 4 = mq. 9,00 + 5,00 + 132,00 = mq. 146,00; fino a mq. 110 mq. (pari alla superficie dei vani) x 10% = mq. 11,00; eccedenza mq. 146,00 - 110,00 = mq. 36 x 2% = 0,70 mq. ca.; totale superficie convenzionale mq. 11,00 + 0,70 = mq. 11,70.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T

| Destinazione                                       | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Bene 2 - (N. 433) area cortiliva attigua esclusiva | 9,00 mq          | 9,00 mq          | 0            | 0,00 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:                   |                  |                  |              | 0,00 mq                  |         |       |
| Incidenza condominiale:                            |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva:              |                  |                  |              | 0,00 mq                  |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del Bene di qua e' gia' ricompresa nella consistenza complessiva del Bene 1 di cui risulta esserne stretta pertinenza (vedasi paragrafo "Consistenza Immobile" - Bene 1).

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T

| Destinazione                                       | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Bene 2 - (N. 438) area cortiliva attigua esclusiva | 5,00 mq          | 5,00 mq          | 0            | 0,00 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:                   |                  |                  |              | 0,00 mq                  |         |       |

**Geometra Angelo LEPORE**

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

|                                              |                |          |
|----------------------------------------------|----------------|----------|
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>    | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>0,00 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del Bene de qua e' gia ricompresa nella consistenza complessiva del Bene 1 di cui risulta esserne stretta pertinenza (vedasi paragrafo "Consistenza Immobile" - Bene 1).

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

| Destinazione                                  | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza  | Piano |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|----------|-------|
| Bene 4 - (N. 436) area<br>cortiliva limitrofa | 132,00 mq           | 132,00 mq           | 0            | 0,00 mq                     | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>       |                     |                     |              | <b>0,00 mq</b>              |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>                |                     |                     |              | <b>0,00</b>                 | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b>  |                     |                     |              | <b>0,00 mq</b>              |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del Bene de qua e' gia ricompresa nella consistenza complessiva del Bene 1 di cui risulta esserne stretta pertinenza (vedasi paragrafo "Consistenza Immobile" - Bene 1).

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                              |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 07/10/1987 al 01/11/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 17, Part. 229, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 19    |
| Dal 07/10/1987 al 01/11/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 17, Part. 229, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 6,5   |
| Dal 02/11/2011 al 24/11/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 17, Part. 229, Sub. 113<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 5,5 |

**Geometra Angelo LEPORE**

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

|                              |                   |                                                                                             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 25/11/2011 al 02/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 17, Part. 229, Sub. 113<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 5,5 |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|

La data delli 02/09/2025 riportata nel soprastante elenco e' corrispondente alla data di trascrizione del pignoramento.

Gli ultimi titolari catastali corrispondono a quelli reali coincidenti con i debitori eseguiti.

L'u.i.u. F. 19 N. 229 sub. 113 e' dato dal frazionamento/fusione delle precedenti uu.ii.uu. F. 17 N. 229 subb. 4 e 7 e rileva la seguente cronistoria catastale estrapolata dalla relativa visura (ALL. 1):

- 02/11/2011: F. 17 N. 229 sub. 113, cat A/3, cl. 1, vani 5,5, R.C. €. 278,37, localita' Poligono 5, piano T-1; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/11/2011 Pratica n. TO0733194 in atti dal 02/11/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.73716.1/2011).

- 02/11/2012: F. 17 N. 229 sub. 113, cat A/3, cl. 1, vani 5,5, R.C. €. 278,37, localita' Poligono 5, piano T-1; dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2012 Pratica n. TO0540167 in atti dal 02/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 72722.1/2012); Annotazioni -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- 09/11/2015: F. 17 N. 229 sub. 113, cat A/3, cl. 1, vani 5,5, sup. catastale mq. 111, R.C. €. 278,37, localita' Poligono 5, piano T-1; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Annotazioni -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- 27/04/2018: F. 17 N. 229 sub. 113, cat A/3, cl. 1, vani 5,5, sup. catastale mq. 111, R.C. €. 278,37, strada Poligono 5, piano T-1; dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2018 Pratica n.TO0106638 in atti dal 27/04/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26193.1/2018); Annotazioni -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                           |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Dal 01/06/1977 al 29/06/1982 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 231<br>Superficie (ha are ca) 45 |
| Dal 30/06/1982 al 06/10/1987 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 231<br>Superficie (ha are ca) 45 |
| Dal 07/10/1987 al 06/11/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 231<br>Superficie (ha are ca) 45 |
| Dal 07/11/2011 al 24/11/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 433<br>Superficie (ha are ca) 9  |
| Dal 25/11/2011 al 02/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 433                              |

**Geometra Angelo LEPORE**

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

|  |  |                                       |
|--|--|---------------------------------------|
|  |  | Qualità ,<br>Superficie (ha are ca) 9 |
|--|--|---------------------------------------|

Le date delli 02/09/2025 et 01/06/1977 riportate nel soprastante elenco sono da intendersi rispettivamente come data di trascrizione del pignoramento e data dell'impianto meccanografico.

Gli ultimi titolari catastali corrispondono a quelli reali coincidenti con i debitori eseguiti.

Il mappale 433 del F. 17 deriva dal frazionamento della particella 231 e rileva la seguente cronistoria catastale estrapolata dalla relativa visura (ALL. 1):

- 01/06/1977 (impianto meccanografico): F. 17 N. 231, prato, cl. 3<sup>a</sup>, sup. mq. 45, R.D. L. 383, R.A. L. 293, pag. 6665; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/06/1977;

- 07/11/2011: F. 17 N. 433, prato, cl. 3<sup>a</sup>, sup. mq. 9, R.D. €. 0,04, R.A. €. 0,03; annotazioni: di immobile: SR; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 07/11/2011 Pratica n. T00743849 in atti dal 07/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 743849.1/2011).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO  
NC. 55/A, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                        |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 01/06/1977 al 09/02/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 399<br>Qualità ,<br>Superficie (ha are ca) 96 |
| Dal 10/02/1993 al 25/01/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 399<br>Qualità ,<br>Superficie (ha are ca) 96 |
| Dal 10/02/1993 al 25/01/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 399<br>Qualità ,<br>Superficie (ha are ca) 96 |
| Dal 26/01/1999 al 18/12/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 399<br>Qualità ,<br>Superficie (ha are ca) 96 |
| Dal 19/12/2003 al 06/11/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 399<br>Qualità ,<br>Superficie (ha are ca) 96 |
| Dal 07/11/2011 al 24/11/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 438<br>Qualità ,<br>Superficie (ha are ca) 5  |
| Dal 25/11/2011 al 02/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 438<br>Qualità ,<br>Superficie (ha are ca) 5  |

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

Le date delli 02/09/2025 et 01/06/1977 riportate nel soprastante elenco sono da intendersi rispettivamente come data di trascrizione del pignoramento e data dell'impianto meccanografico.

Gli ultimi titolari catastali corrispondono a quelli reali coincidenti con i debitori eseguiti.

Il mappale 438 del F. 17 deriva dal frazionamento della particella 399 e rileva la seguente cronistoria catastale estrapolata dalla relativa visura (ALL. 1):

- 01/06/1977 (impianto meccanografico): F. 17 N. 399, prato, cl. 3<sup>a</sup>, sup. mq. 96, R.D. L. 816, R.A. L. 624, pag. 4151; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/06/1977;

- 07/11/2011: F. 17 N. 438, prato, cl. 3<sup>a</sup>, sup. mq. 5, R.D. €. 0,02, R.A. €. 0,02; annotazioni: di immobile: SR; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 07/11/2011 Pratica n. TO0744958 in atti dal 07/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 744958.1/2011).

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                         |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 01/06/1977 al 29/06/1982 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 239<br>Superficie (ha are ca) 493              |
| Dal 30/06/1982 al 06/10/1987 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 239<br>Superficie (ha are ca) 493              |
| Dal 07/10/1987 al 06/11/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 239<br>Superficie (ha are ca) 493              |
| Dal 07/11/2011 al 24/11/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 436<br>Superficie (ha are ca) 132              |
| Dal 25/11/2011 al 02/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 436<br>Qualità ,<br>Superficie (ha are ca) 132 |

Le date delli 02/09/2025 et 01/06/1977 riportate nel soprastante elenco sono da intendersi rispettivamente come data di trascrizione del pignoramento e data dell'impianto meccanografico.

Gli ultimi titolari catastali corrispondono a quelli reali coincidenti con i debitori eseguiti.

Il mappale 436 del F. 17 deriva dal frazionamento della particella 239 e rileva la seguente cronistoria catastale estrapolata dalla relativa visura (ALL. 1):

- 01/06/1977 (impianto meccanografico): F. 17 N. 239, semin. arbor., cl. 3<sup>a</sup>, sup. mq. 493, R.D. L. 5.423, R.A. L. 3.944, pag. 6565; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/06/1977;

- 07/11/2011: F. 17 N. 436, semin. arbor., cl. 3<sup>a</sup>, sup. mq. 132, R.D. €. 0,75, R.A. €. 0,55; annotazioni: di immobile: SR; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 07/11/2011 Pratica n. TO0743849 in atti dal 07/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 743849.1/2011).

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA  
POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                         |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                         |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 17     | 229   | 113  |                     | A3        | 1      | 5,5         | 11 mq                   | 278,37 € | T-1   |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella 229 del Foglio 17 del Catasto Fabbricati e' correlata al mappale 229 dello stesso Foglio 17 del Catasto Terreni (Ente Urbano) dalla superficie catastale di mq. 616.

Con richiesta delli 06/01/2026 presso l'A.E. - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia della planimetria catastale agli atti inerente l'unita' de qua presentata alli 02/11/2011 con prot. llo TO0733194 a firma del geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ALL. 2). Contestualmente ricavava l'ultimo Elaborato planimetrico presentato alli 04/11/2021, prot. llo TO0205378 a firma del geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ALL. 2).

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo delli 05/02/2026 rispetto alla succitata planimetria catastale, si evidenziano le seguenti discordanze:

- le dimensioni dell'attuale "cucina" e "camera" al piano terreno risultano discordanti con quanto rappresentato in planimetria;
- la porta del "disimpegno" di collegamento con il vano scala attiguo a nord non risulta essere presente sul posto;
- alcune luci sul prospetto nord sono finestre rispetto alla rappresentazione grafica di porte-finestre;
- il balcone al piano primo palesa una lunghezza inferiore;
- il muro perimetrale nord della camera al piano primo e' di spessore maggiore;
- realizzazione di divisorio tra l'arrivo della scala a livello e la "camera" al piano primo;
- differenza delle altezze dei vani con particolare riguardo ai vani del piano terreno.

In riferimento alla visura catastale si segnala quanto segue:

- l'indirizzo riportato "strada Poligono 5" deve essere corretto con "strada Poligono 55/A" (si' come rilevato all'ingresso dell'u.i.u.).

In riferimento all'Elaborato Planimetrico si evidenzia quanto segue: presenza dell'incongruenza relativa alla dimensione del balcone; nell'elenco subalterni dello stesso Elaborato, e' riportato il numero civico 5 in luogo del numero civico 55.

Per le difformita' sopra evidenziate sara' cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), presso la sezione del Catasto Fabbricati per l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in euro 1.500 (somma comprensiva per "graffare" unitamente l'area esclusiva attigua ut infra - Bene 2-3 e per la regolarizzazione del Bene 4).

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sara' comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia riportata al paragrafo "Regolarita' edilizia".

E' parere dello scrivente che sarebbe opportuno che l'area attigua ad uso esclusivo di mq. 14, costituita dalle attuali particelle 433 et 438 del Catasto Terreni, venisse "trasformata" in "Ente urbano" allo stesso Catasto Terreni mediante deposito di Tipo Mappale con un esborso quantificato sommariamente in €. 700 (somma comprensiva panche della regolarizzazione del Bene 4). La superficie verra' "graffata" al Catasto Fabbricati alla stessa unita' residenziale staggita, con costi gia' inclusi nella somma di cui al Catasto Fabbricati ut supra.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potra' essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

La destinazione del vano al piano terreno ("camera") sara' subordinato all'esito della regolarizzazione edilizia in riferimento all'altezza interna ivi riscontrata (vedasi paragrafo "Regolarita' edilizia").

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 17                   | 433   |      |       |                     | Prato   | 3      | 9                    | 0,04 €             | 0,03 €          |          |

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella 433 del Foglio 17 del Catasto Terreni di mq. 9 deriva dal frazionamento dell'07/11/2011 della particella 231 di mq. 45 (dati di ALL. 1: frazionamento del 07/11/2011, Pratica n. T00743849 in atti dal 07/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 743849.1/2011)).

La qualita' catastale di "prato" non corrisponde con quanto riscontrato in loco. E' parere dello scrivente che la predetta area, impiegata unitamente al Bene 2 come area ad uso esclusivo dell'attigua unita' residenziale di cui al Bene 1, venisse "trasformata" in "Ente urbano" allo stesso Catasto Terreni mediante deposito di Tipo Mappale, e "graffata" al Catasto Fabbricati alla stessa unita' residenziale staggita, il tutto con costo gia' quantificato al paragrafo "Dati Catastali" del Bene 1.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

| Catasto terreni (CT) |  |  |  |                     |  |  |  |  |  |  |
|----------------------|--|--|--|---------------------|--|--|--|--|--|--|
| Dati identificativi  |  |  |  | Dati di classamento |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |                     |  |  |  |  |  |  |

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona<br>Cens. | Qualità | Classe | Superficie<br>ha are ca | Reddito<br>dominicale | Reddito<br>agrario | Graffato |
|--------|-------|------|-------|---------------|---------|--------|-------------------------|-----------------------|--------------------|----------|
| 17     | 438   |      |       |               | Prato   | 3      | 5                       | 0,02 €                | 0,02 €             |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella 438 del Foglio 17 del Catasto Terreni di mq. 5 deriva dal frazionamento delli 07/11/2011 della particella 399 di mq. 45 (dati di ALL. 1: frazionamento del 07/11/2011, Pratica n. T00744958 in atti dal 07/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 744958.1/2011))

La qualita' catastale di "prato" non corrisponde con quanto riscontrato in loco. E' parere dello scrivente che la predetta area, impiegata unitamente al Bene 2 come area ad uso esclusivo dell'attigua unita residenziale di cui al Bene 1, venisse "trasformata" in "Ente urbano" allo stesso Catasto Terreni mediante deposito di Tipo Mappale, e "graffata" al Catasto Fabbricati alla stessa unita' residenziale staggità, il tutto con costo già quantificato al paragrafo "Dati Catastali" del Bene 1.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                        |        |                         |                       |                    |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------------------|--------|-------------------------|-----------------------|--------------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                        |        |                         |                       |                    |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona<br>Cens.       | Qualità                | Classe | Superficie<br>ha are ca | Reddito<br>dominicale | Reddito<br>agrario | Graffato |
| 17                   | 436   |      |       |                     | Seminativo<br>arborato | 3      | 132                     | 0,75 €                | 0,55 €             |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella 436 del Foglio 17 del Catasto Terreni di mq. 132 deriva dal frazionamento delli 07/11/2011 della particella 239 di mq. 493 (ALL. 1: frazionamento del 07/11/2011, Pratica n. T00743849 in atti dal 07/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 743849.1/2011)). La qualita' catastale di "seminativo arborato" non corrisponde con quanto riscontrato in loco credibilmente assimilabile ad "area urbana". I costi per la verosimile regolarizzazione catastale mediante presentazione di Tipo Mappale al catasto terreni e scheda planimetrica al Catasto fabbricati, sono già ricompresi nella somma indicata allo stesso paragrafo del Bene 1.

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

Nulla riferisce l'Esperto in merito.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Nulla riferisce l'Esperto in merito.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Nulla riferisce l'Esperto in merito.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

Nulla riferisce l'Esperto in merito.

## **PATTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

Dal titolo di provenienza in capo ai debitori esegutati (rogito delli 25/11/2011, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 185786/13998 (ALL. 6)), si legge (pag. 5, da rigo 8): "Tutte le opere necessarie a rendere il fabbricato indipendente dal resto della struttura e cosi' quelle idrauliche, fognarie, d'impiantistica varia e di riscaldamento sono a completo carico della parte acquirente (ndr debitori esegutati). Le opere che dovranno essere eseguite in maniera prioritaria sono: le recinzioni di tutti i lotti di terreno acquistati, la chiusura della porta del vano scala, la sostituzione della porta a notte del fabbricato con una finestra". Si' come riferito verbalmente dai debitori esegutati, detti interventi sono stati tutti completamente eseguiti.

L'Esperto riferisce che nel vano "soggiorno", la luce adiacente al vano scala e' stata trasformata in finestra con esecuzione di parapetto all'interno del locale lasciando la tapparella metallica a tutt'altezza sull'esterno della verosimile porta-finestra precedentemente esistente.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Dal titolo di provenienza in capo ai debitori esegutati (rogito delli 25/11/2011, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 185786/13998 (ALL. 6)), si legge (pag. 5, da rigo 8): "Tutte le opere necessarie a rendere il fabbricato indipendente dal resto della struttura e cosi' quelle idrauliche, fognarie, d'impiantistica varia e di riscaldamento sono a completo carico della parte acquirente (ndr debitori esegutati). Le opere che dovranno essere eseguite in maniera prioritaria sono: le recinzioni di tutti i lotti di terreno acquistati, la chiusura della porta del vano scala, la sostituzione della porta a notte del fabbricato con una finestra". Si' come riferito verbalmente dai

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

debitori eseguiti, detti interventi sono stati tutti completamente eseguiti.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Dal titolo di provenienza in capo ai debitori eseguiti (rogito delli 25/11/2011, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 185786/13998 (ALL. 6)), si legge (pag. 5, da rigo 8): "Tutte le opere necessarie a rendere il fabbricato indipendente dal resto della struttura e così quelle idrauliche, fognarie, d'impiantistica varia e di riscaldamento sono a completo carico della parte acquirente (ndr. debitori eseguiti). Le opere che dovranno essere eseguite in maniera prioritaria sono: le recinzioni di tutti i lotti di terreno acquistati, la chiusura della porta del vano scala, la sostituzione della porta a notte del fabbricato con una finestra". Si' come riferito verbalmente dai debitori eseguiti, detti interventi sono stati tutti completamente eseguiti.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

Dal titolo di provenienza in capo ai debitori eseguiti (rogito delli 25/11/2011, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 185786/13998 (ALL. 6)), si legge (pag. 5, da rigo 8): "Tutte le opere necessarie a rendere il fabbricato indipendente dal resto della struttura e così quelle idrauliche, fognarie, d'impiantistica varia e di riscaldamento sono a completo carico della parte acquirente (ndr. debitori eseguiti). Le opere che dovranno essere eseguite in maniera prioritaria sono: le recinzioni di tutti i lotti di terreno acquistati, la chiusura della porta del vano scala, la sostituzione della porta a notte del fabbricato con una finestra". Si' come riferito verbalmente dai debitori eseguiti, detti interventi sono stati tutti completamente eseguiti.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

L'unità staggita, alla data del sopralluogo delli 05/02/2026, si palesa in discrete condizioni manutentive.

Si segnala la presenza di efflorescenze saline e distacchi parziali di intonaco al piano terreno in taluni punti alla base delle murature (ALL. 10, Foto 25); lateralmente ad alcune finestre al piano terreno e primo sono visibili mufte credibilmente create dalla condensa presente sui serramenti in alluminio (ALL. 10, Foto 33-41). Nel soffitto del "bagno" al piano primo si palesano segni di mufte e rigonfiamenti credibilmente limitati al solo strato della pittura (ALL. 10, Foto 44).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

L'area risulta pavimentata e recintata unitamente alla attigua particella 438 con la quale costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo all'unità' residenziale di cui al Bene 1. Risulta completamente perimetrata su tre fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

L'area risulta pavimentata e recintata unitamente alla attigua particella 433 con la quale costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo all'unità' residenziale di cui al Bene 1. Risulta completamente perimetrata su tre fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

L'area, di forma regolare e con giacitura pianeggiate, presenta un fondo in terreno battuto; risulta completamente perimetrata con recinzione metallica e dotata di cancello carraio e cancelletto pedonale.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, ne' dai rogiti di provenienza risultano altri vincoli, formalità ed oneri se non quanto appresso indicato.

Nulla in merito alle "parti comuni" viene riportato nel rogito di provenienza in capo ai debitori eseguiti (rogito delli 25/11/2011, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 185786/13998 (ALL. 6)). Ad oggi l'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le particella 435-437 di proprietà terze (vedasi ALL. 3).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, ne' dai rogiti di provenienza risultano altri vincoli, formalità ed oneri se non quanto appresso indicato.

Nulla in merito alle "parti comuni" viene riportato nel rogito di provenienza in capo ai debitori eseguiti (rogito delli 25/11/2011, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 185786/13998 (ALL. 6)). Ad

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6678

oggi l'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le particella 435-437 (vedasi ALL. 3).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, ne' dai rogiti di provenienza risultano altri vincoli, formalità ed oneri se non quanto appresso indicato.

Nulla in merito alle "parti comuni" viene riportato nel rogito di provenienza in capo ai debitori esegutati (rogito delli 25/11/2011, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 185786/13998 (ALL. 6)). Ad oggi l'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le particella 435-437 (vedasi ALL. 3).

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, ne' dai rogiti di provenienza risultano altri vincoli, formalità ed oneri se non quanto appresso indicato.

Nulla in merito alle "parti comuni" viene riportato nel rogito di provenienza in capo ai debitori esegutati (rogito delli 25/11/2011, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 185786/13998 (ALL. 6)). Ad oggi l'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le particella 435-437 (vedasi ALL. 3).

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Nulla si rileva in merito a servitu' specifiche dell'u.i.u. staggita indicate nel rogito notarile di provenienza in capo ai debitori esegutati (rogito delli 25/11/2011, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 185786/13998 (ALL. 6)) ad esclusione di quanto segue: (pag. 5, dal rigo 15): "Inoltre l'accesso al cortile interno (ndr verosimilmente cortile posto a nord F. 17 N. 229 sub. 116) sara' concesso alla parte acquirente solo per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione della sua proprieta' previo avviso". Ad oggi l'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le particella 435-437 di proprieta' terze (vedasi ALL. 3).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Nulla si rileva in merito a servitu' specifiche dell'u.i.u. staggita indicate nel rogito notarile di provenienza in capo ai debitori eseguiti (rogito delli 25/11/2011, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 185786/13998 (ALL. 6)) ad esclusione di quanto segue: (pag. 5, dal rigo 15): "Inoltre l'accesso al cortile interno (ndr verosimilmente cortile posto a nord F. 17 N. 229 sub. 116) sara' concesso alla parte acquirente solo per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione della sua proprieta' previo avviso". Ad oggi l'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le particella 435-437 (vedasi ALL. 3).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Nulla si rileva in merito a servitu' specifiche dell'u.i.u. staggita indicate nel rogito notarile di provenienza in capo ai debitori eseguiti (rogito delli 25/11/2011, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 185786/13998 (ALL. 6)) ad esclusione di quanto segue: (pag. 5, dal rigo 15): "Inoltre l'accesso al cortile interno (ndr verosimilmente cortile posto a nord F. 17 N. 229 sub. 116) sara' concesso alla parte acquirente solo per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione della sua proprieta' previo avviso". Ad oggi l'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le particella 435-437 (vedasi ALL. 3).

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Nulla si rileva in merito a servitu' specifiche dell'u.i.u. staggita indicate nel rogito notarile di provenienza in capo ai debitori eseguiti (rogito delli 25/11/2011, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 185786/13998 (ALL. 6)). Ad oggi l'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le particella 435-437 di proprieta' terze (vedasi ALL. 3).

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

Per la descrizione si faccia riferimento alla planimetria di massima redatta dall'Esperto (ALL. 4) ed alla documentazione fotografica (ALL. 10).

L'ampio edificio, la cui costruzione risale ad epoca remota (verosimilmente primo anni del secolo scorso), si sviluppa generalmente a due piani fuori terra oltre sottotetto e risulta catastalmente composto da 4 appartamenti, 3 autorimesse, 1 deposito si' come evincesi

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

dall'Elaborato Planimetrico delli 04/11/2021

Il fabbricato risulta essere credibilmente realizzato con struttura portante in elementi laterizi/cemento armato. I solai piani sono plausibilmente in laterocemento intonacati al civile e, per quanto visibile, in buone condizioni manutentive. Le facciate esterne si palesano intonacate e tinteggiate. Il tetto di copertura, dal quale svettano i comignoli, sfiati ed antenna, e' del tipo a padiglione credibilmente con struttura lignea, manto di copertura in elementi laterizi tipo "marsigliesi"; il sistema di allontanamento dell'acqua piovana e' garantita dalla presenza di gronde e pluviali.

L'unita' staggiata, assoggettata a manutenzione straordinaria nel completo rifacimento degli impianti idrico, fognario ed elettrico nel 2012 circa si' come riferito dai debitori eseguiti, e' costituita da appartamento cosi' composto: - al piano terreno: accesso da area esterna attigua completamente perimetrata dalla superficie catastale di mq. 14 (F. 17 N. 433-438, rispettivamente Bene 2 et 3), ingresso su cucina e soggiorno (costituenti ampio locale unico; il precedente muro divisorio e' stato parzialmente abbattuto con realizzazione di volta superiore e basso muretto alla base), due disimpegni, servizio igienico cieco, camera con scala di accesso al piano superiore; - al piano primo: "vano scala" di collegamento al piano inferiore, camera, bagno finestrato, balcone aggettante. L'unita' denota una superficie netta di circa mq. 84 oltre a balcone di ca. mq. 3,30.

### FINITURE

- pareti interne: in muratura intonacata al civile e tinteggiata; - soffitti: intonacati al civile e tinteggiati; - pavimenti: in gres porcellanato con elementi da cm. 34x34 posati in diagonale; i bagni denotano le pavimentazioni ed i rivestimenti con marmette da cm. 20x20; il rivestimento raggiunge un'altezza di ca. ml. 2,06 e ml. 2,15 rispettivamente per il piano terreno e piano primo; - porte interne: lignee a battente parte cieche e parte con inserti in vetro; - porta d'ingresso dall'area cortiliva attigua: in alluminio a doppio battente con vetrate; - serramenti esterni: in alluminio a doppio battente con vetrocamera a doppia lastra, cassetto ligneo dell'avvolgibile ad incastro con ispezione frontale; tapparelle plastiche e ferree; - dotazioni "bagno" al piano terreno: vano cieco con predisposizione sistema di ventilazione/ricircolo d'aria (ALL: 10, Foto 29); elementi sanitari in ceramica bianca a colonna a filo muro (w.c., bidet); lavabo a colonna, tazza w.c. con cassetta di risciacquo incassata con comando a doppio pulsante (Geberit); bidet e lavabo monoforo; rubinetterie con miscelatore monocomando; doccia in muratura su tre lati con porta scorrevole, piatto ceramico, doccetta a telefono con miscelatore monocomando; - balcone: pavimentazione in gres porcellanato con marmette rettangolari con bordura perimetrale in pietra; parapetto a giorno realizzato con bacchette in ferro a disegno semplice e mancorrente superiore; collegamento tra i piani: scala interna a giorno autoportante con pedate in legno; - altezze interne cosi' rilevate: piano terreno: cucina/soggiorno ml. 3,25 ca.; disimpegno 2 parte ml. 2,62 ca., parte ml. 2,25 ca.; bagno parte ml. 2,62 ca., parte ml. 2,25 ca.; camera ml. 2,57 ca.; piano primo: camera ml. 3,03 ca.; bagno ml. 2,98 ca.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE (descrizione a seguito di quanto visionato dall'Esperto e da quanto riferito dai debitori eseguiti).

- impianto elettrico sottotraccia con punti luce nel centrovolta; interruttori e prese marca Vimar (ALL. 10, Foto 49); - impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria: elementi radianti in alluminio e ghisa; riferiscono i debitori eseguiti, che l'alimentazione e' data dalla caldaia a metano a condensazione (marca Junkers, mod. ZWB24-1, potenza termica nominale da 7,4 a 24,6 kw) posta nel vano murario sul balcone al piano primo (ALL. 10, Foto 48); riferiscono, inoltre, che allo stesso impianto risulta essere allacciata la stufa a pellet idro posizionata nel "soggiorno" al piano terreno, ad oggi non funzionante poiche' abbisognevole di manutenzione (ALL. 10, Foto 22-23); - allacciamento alla rete idrica comunale (come riferito verbalmente dai

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

debitori); - smaltimento acque reflue in pozzo nero posizionato interrato nell'area esterna di cui al Bene 4 (come riferito verbalmente dai debitori).

L'Esperto non garantisce l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche di cui e' fornito l'immobile de quo, ovvero di tutte le sue dotazioni dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, annesse e/o connesse, esclusive e/o comuni a servizio.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Per la descrizione si faccia riferimento alla planimetria di massima redatta dall'Esperto (ALL. 4) ed alla documentazione fotografica (ALL. 10, Foto 11-12-13-14-15).

Trattasi di terreno attiguo all'unita' abitativa che, unitamente al Bene 3, ne costituisce area esclusiva con sviluppo regolare dalla superficie catastale complessiva di mq. 14. Con giacitura pianeggiante risulta essere completamente pavimentato con pietra a spacco e perimetrato sui lati nord ed est con zoccolo in blocchi cementizi e superiore pannellatura cieca lignea; il versante sud, sul quale si affaccia il cancelletto pedonale a barre dritte con disegno semplice ad unico battente, e' delimitato dalla proprieta' confinante con recinzione a giorno in calcestruzzo prefabbricato.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Per la descrizione si faccia riferimento alla planimetria di massima redatta dall'Esperto (ALL. 4) e documentazione fotografica (ALL. 10, Foto 11-12-13-14-15).

Trattasi di terreno attiguo all'unita' abitativa che, unitamente al Bene 2, ne costituisce area esclusiva con sviluppo regolare dalla superficie catastale complessiva di mq. 14. Con giacitura pianeggiante risulta essere completamente pavimentato con pietra a spacco e perimetrato sui lati nord ed est con zoccolo in blocchi cementizi e superiore pannellatura cieca lignea; il versante sud, sul quale si affaccia il cancelletto pedonale a barre dritte con disegno semplice ad unico battente, e' delimitato dalla proprieta' confinante con recinzione a giorno in calcestruzzo prefabbricato.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

Per la descrizione si faccia riferimento alla documentazione fotografica (ALL. 10, Foto 1-2-3-7-8-9-10).

Trattasi di terreno allocato nei pressi dell'unita' abitativa, distaccata dai Beni 2-3 dall'accesso carraio di altra proprieta'. Di forma rettangolare dalla superficie catastale di mq. 132 e con giacitura pianeggiante in terreno costipato, risulta completamente perimetrato da recinzione in pannellatura reticolare ferrea a giorno sorretta da paletti anch'essi ferrei infissi nel suolo. L'accesso al suo interno avviene attraverso ampio cancello carrabile e latitante cancelletto pedonale. Il versante est si affaccia sulla cunetta stradale dell'attigua via pubblica ed il versante sud ed ovest si aggettano sulla strada interna di accesso all'ampio corpo fabbricato. Alla data del sopralluogo al suo interno si trova: la struttura ferrea di una serra, attrezzatura edile, pallet, cuccia di cane, materiale vario ed e' ivi parcheggiata un'automobile. Riferiscono i debitori

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

esecutati che nel sottosuolo risulta esservi installato il sistema di scarico delle acque reflue dell'appartamento staggito (Bene 1). Sul lato sud si palesa la presenza di cassette di contatore/i credibilmente dell'acqua potabile ed energia elettrica e rientranza nella recinzione per l'allocazione di bidoni dei rifiuti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo delli 05/02/2026, l'unita' staggita risulta essere occupata dai debitori esecutati e dalla di loro prole.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo delli 05/02/2026, il Bene de qua e' occupato dai debitori esecutati e dalla di loro prole.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo delli 05/02/2026, il Bene de qua e' occupato dai debitori esecutati e dalla di loro prole.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo delli 05/02/2026, il Bene de qua e' occupato dai debitori esecutati e dalla di loro prole.

**Geometra Angelo LEPORE**

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA  
POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                               |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/10/1987 al<br>24/11/2011 | **** Omissis **** | Compravendita                      |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | notaio PROST dott.<br>Luciano      | 07/10/1987 | 174047        | 22262       |
|                                 |                   | Trascrizione                       |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Torino 2                           | 16/10/1987 | 29167         | 20418       |
|                                 |                   | Registrazione                      |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 25/11/2011                  | **** Omissis **** | Compravendita                      |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | notaio RICHIARDI<br>dott. Fiorenzo | 25/11/2011 | 185786        | 13998       |
|                                 |                   | Trascrizione                       |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Torino 2                           | 07/11/2011 | 49863         | 32554       |
|                                 |                   | Registrazione                      |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                   | Cirie'                             | 05/12/2011 | 1512          |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega copia del titolo di provenienza in capo ai debitori eseguiti, rogito notaio \*\*\*\* Omissis  
\*\*\*\* delli 25/11/2011, rep. 185786/13998 (ALL. 6) e nota di trascrizione del rogito notaio \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* delli 07/10/1987, rep. 174047/22262 in capo ai danti causa dei debitori eseguiti

**Geometra Angelo LEPORE**

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

(ALL. 7).

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO  
NC. 55/A, PIANO T**

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                               |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/10/1987 al<br>24/11/2011 | **** Omissis **** | Compravendita                      |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | notaio PROST dott.<br>Luciano      | 07/10/1987 | 174047        | 22262       |
|                                 |                   | Trascrizione                       |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Torino 2                           | 16/10/1987 | 29167         | 20418       |
|                                 |                   | Registrazione                      |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 25/11/2011                  | **** Omissis **** | Compravendita                      |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | notaio RICHIARDI<br>dott. Fiorenzo | 25/11/2011 | 185786        | 13998       |
|                                 |                   | Trascrizione                       |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Torino 2                           | 07/11/2011 | 49863         | 32554       |
|                                 |                   | Registrazione                      |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega copia del titolo di provenienza in capo ai debitori eseguiti, rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25/11/2011, rep. 185786/13998 (ALL. 6) e nota di trascrizione del rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 07/10/1987, rep. 174047/22262 in capo ai danti causa dei debitori eseguiti

**Geometra Angelo LEPORE**

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

(ALL. 7).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO  
NC. 55/A, PIANO T**

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                                               |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/01/1999 al<br>18/12/2003 | **** Omissis **** | Compravendita                                      |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | notaio LEVRIERO<br>VIGLIANI dott.ssa<br>Anna Maria | 26/01/1999 | 141115        |             |
|                                 |                   | Trascrizione                                       |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Torino 2                                           | 11/02/1999 | 4506          | 3166        |
|                                 |                   | Registrazione                                      |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 19/12/2003 al<br>24/11/2011 | **** Omissis **** | Compravendita                                      |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | notaio DE<br>LORENZO dott.<br>Natale               | 19/12/2003 | 62428         | 21752       |
|                                 |                   | Trascrizione                                       |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Torino 2                                           | 20/12/2003 | 58296         | 38949       |
|                                 |                   | Registrazione                                      |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 25/11/2011                  | **** Omissis **** | Compravendita                                      |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | notaio RICHIARDI<br>dott. Fiorenzo                 | 25/11/2011 | 185786        | 13998       |
|                                 |                   | Trascrizione                                       |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Torino 2                                           | 07/11/2011 | 49863         | 32554       |
|                                 |                   | Registrazione                                      |            |               |             |
|                                 |                   |                                                    |            |               |             |

**Geometra Angelo LEPORE**

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

|  |  | Presso | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|--------|------------|---------|---------|
|  |  | Cirie' | 05/12/2011 | 1512    |         |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega copia del titolo di provenienza in capo ai debitori eseguiti, rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* delli 25/11/2011, rep. 185786/13998 (ALL. 6). L'Esperto riferisce che nello stesso, quale provenienza del bene in capo alla dante causa dei debitori eseguiti nella piu' ampia consistenza della particella 399 di poi frazionata per generare il mappale 438 de quo, e' indicato il rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* delli 19/12/2003, rep. 62428/21752, trascritto alli 30/12/2003. Dalla nota di trascrizione di quest'ultimo si rileva che la data di trascrizione risulta essere il 20/12/2003.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                               |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/10/1987 al<br>24/11/2011 | **** Omissis **** | Compravendita                      |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | notaio PROST dott.<br>Luciano      | 07/10/1987 | 174047        | 22262       |
|                                 |                   | Trascrizione                       |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Torino 2                           | 16/10/1987 | 29167         | 20418       |
|                                 |                   | Registrazione                      |            |               |             |
| Dal 25/11/2011                  | **** Omissis **** | Presso                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                   |                                    |            |               |             |
|                                 |                   | Compravendita                      |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | notaio RICHIARDI<br>dott. Fiorenzo | 25/11/2011 | 185786        | 13998       |
|                                 |                   | Trascrizione                       |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

|  |  |               |            |         |         |
|--|--|---------------|------------|---------|---------|
|  |  | Torino 2      | 07/11/2011 | 49863   | 32554   |
|  |  | Registrazione |            |         |         |
|  |  | Presso        | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
|  |  | Cirie'        | 05/12/2011 | 1512    |         |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega copia del titolo di provenienza in capo ai debitori eseguiti, rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* delli 25/11/2011, rep. 185786/13998 (ALL. 6) e nota di trascrizione del rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* delli 07/10/1987, rep. 174047/22262 in capo ai danti causa dei debitori eseguiti (ALL. 7).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA  
POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 08/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**  
derivante da Rogito notarile  
Iscritto a Torino 2 il 07/12/2011  
Reg. gen. 49865 - Reg. part. 9667  
Quota: 1/1  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00  
Interessi: € 55.000,00  
Percentuale interessi: 2,594 %  
Rogante: notaio RICHIARDI dott. Fiorenzo  
Data: 25/11/2011  
N° repertorio: 185787  
N° raccolta: 13999

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 02/09/2025

Reg. gen. 39297 - Reg. part. 29302

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 30/03/2026

Reg. gen. 14025 - Reg. part. 10325

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente pignoramento immobiliare, pendente nanti il Tribunale di Ivrea con R.G.E. 64/2026, e' stato riunito con la procedura de qua (R.G.E. 164/20525) con provvedimento dell'Ill.mo G.E. delli 17/04/2026.

### Oneri di cancellazione

Si allega l'aggiornamento delle formalita' alli 08/05/2026 (ALL. 8).

Alla data odierna il costo per la cancellazione delle esposte formalità riscontrate, ammonta, indicativamente, ad euro 631,00 circa, di cui: €. 588,00 per la trascrizione dei pignoramenti; €. 35,00 per l'iscrizione dell'ipoteca volontaria. La somma totale di cui sopra dovrà essere aumentata dell'onorario per le prestazioni professionali inerenti l'elaborazione delle relative note di cancellazione.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 08/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 02/09/2025

Reg. gen. 39297 - Reg. part. 29302

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 30/03/2026

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

Reg. gen. 14025 - Reg. part. 10325

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente pignoramento immobiliare, pendente nanti il Tribunale di Ivrea con R.G.E. 64/2026, e' stato riunito con la procedura de qua (R.G.E. 164/20525) con provvedimento dell'Ill.mo G.E. delli 17/04/2026.

### Oneri di cancellazione

Si allega l'aggiornamento delle formalita' alli 08/05/2026 (ALL. 8).

Alla data odierna il costo per la cancellazione delle esposte formalità riscontrate, ammonta, indicativamente, ad euro 592,00 circa per la trascrizione dei pignoramenti. La somma totale di cui sopra dovrà essere aumentata dell'onorario per le prestazioni professionali inerenti l'elaborazione delle relative note di cancellazione.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

I costi di cui sopra sono da intendersi già ricompresi nel conteggio riportato allo stesso paragrafo "ELENCO FORMALITA" del Bene 1.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 08/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 02/09/2025

Reg. gen. 39297 - Reg. part. 29302

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 30/03/2026

Reg. gen. 14025 - Reg. part. 10325

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente pignoramento immobiliare, pendente nanti il Tribunale di Ivrea con R.G.E. 64/2026, e' stato riunito con la procedura de qua (R.G.E. 164/20525) con provvedimento dell'Ill.mo G.E. delli 17/04/2026.

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

### Oneri di cancellazione

Si allega l'aggiornamento delle formalità all'08/05/2026 (ALL. 8).

Alla data odierna il costo per la cancellazione delle esposte formalità riscontrate, ammonta, indicativamente, ad euro 592,00 circa per la trascrizione dei pignoramenti. La somma totale di cui sopra dovrà essere aumentata dell'onorario per le prestazioni professionali inerenti l'elaborazione delle relative note di cancellazione.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

I costi di cui sopra sono da intendersi già ricompresi nel conteggio riportato allo stesso paragrafo "ELENCO FORMALITÀ" del Bene 1.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 08/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 02/09/2025

Reg. gen. 39297 - Reg. part. 29302

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 30/03/2026

Reg. gen. 14025 - Reg. part. 10325

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente pignoramento immobiliare, pendente nanti il Tribunale di Ivrea con R.G.E. 64/2026, e' stato riunito con la procedura di qua (R.G.E. 164/20525) con provvedimento dell'Ill.mo G.E. delli 17/04/2026.

### Oneri di cancellazione

Si allega l'aggiornamento delle formalità all'08/05/2026 (ALL. 8).

Alla data odierna il costo per la cancellazione delle esposte formalità riscontrate, ammonta, indicativamente, ad euro 592,00 circa per la trascrizione dei pignoramenti. La somma totale di cui sopra dovrà essere aumentata dell'onorario per le prestazioni professionali inerenti l'elaborazione delle relative note di cancellazione.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. I costi di cui sopra sono da intendersi già ricompresi nel conteggio riportato allo stesso paragrafo "ELENCO FORMALITÀ" del Bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica delli 06/02/2026 (ALL. 9) si riscontra quanto segue:

"1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia.

Variante Generale Strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23 marzo 2015.

Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021.

Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia.

Tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: Ecr2 - aree comprendenti edifici e pertinenze destinati ad usi extra-agricoli, residenziali, ad usi produttivi /artigianali o terziari usufruita come area per la viabilità esistente.

Modalità d'intervento consentite: sono ammessi interventi di cui all'art. 24, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

3. Vincoli incidenti sull'immobile.

Comportanti l'inedificabilità: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 sono interessati dalla fascia di rispetto stradale, di cui agli artt. 7 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 ricadono in area di classe II/1 a pericolosità geomorfologica moderata con le prescrizioni di cui agli artt. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione".

Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Carlo Canavese.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica delli 06/02/2026 (ALL. 9) si riscontra quanto segue:

"1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia.

Variante Generale Strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23 marzo 2015.

Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021.

Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018.

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia.

Tipo di area urbanistica in cui e' compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: Ecr2 - aree comprendenti edifici e pertinenze destinati ad usi extra-agricoli, residenziali, ad usi produttivi /artigianali o terziari usufruita come area per la viabilita' esistente.

Modalita' d'intervento consentite: sono ammessi interventi di cui all'art. 24, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

3. Vincoli incidenti sull'immobile.

Comportanti l'inedificabilita': i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 sono interessati dalla fascia di rispetto stradale, di cui agli artt. 7 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 ricadono in area di classe II/1 a pericolosita' geomorfologica moderata con le prescrizioni di cui agli art. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione".

Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Carlo Canavese.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica delli 06/02/2026 (ALL. 9) si riscontra quanto segue:

"1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia.

Variante Generale Strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvato con con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23 marzo 2015.

Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021.

Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia.

Tipo di area urbanistica in cui e' compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: Ecr2 - aree comprendenti edifici e pertinenze destinati ad usi extra-agricoli, residenziali, ad usi produttivi /artigianali o terziari usufruita come area per la viabilita' esistente.

Modalita' d'intervento consentite: sono ammessi interventi di cui all'art. 24, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

3. Vincoli incidenti sull'immobile.

Comportanti l'inedificabilita': i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 sono interessati dalla fascia di rispetto stradale, di cui agli artt. 7 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 ricadono in area di classe II/1 a pericolosita' geomorfologica moderata con le prescrizioni di cui agli art. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione".

Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Carlo Canavese.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica delli 06/02/2026 (ALL. 9) si riscontra quanto segue:

"1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia.

Variante Generale Strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvato con con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23 marzo 2015.

Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021.

Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia.

Tipo di area urbanistica in cui e' compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: Ecr2 - aree comprendenti edifici e pertinenze destinati ad usi extra-agricoli, residenziali, ad usi produttivi /artigianali o terziari usufruita come area per la viabilita' esistente.

Modalita' d'intervento consentite: sono ammessi interventi di cui all'art. 24, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

3. Vincoli incidenti sull'immobile.

Comportanti l'inedificabilita': i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 sono interessati dalla fascia di rispetto stradale, di cui agli artt. 7 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 ricadono in area di classe II/1 a pericolosita' geomorfologica moderata con le prescrizioni di cui agli art. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione".

Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Carlo Canavese.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA  
POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio e' stato edificato verosimilmente nei primi anni del secolo scorso.

Ad esito della richiesta di accesso agli atti circa le pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, salvo omissioni e/o errori imputabili allo stesso gabinetto, metteva a disposizione dello scrivente la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 8/82 delli 11/01/1982 per "costruzione di nuovo servizio igienico e sistemazione di parte di tetto", rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ALL. 11)

- Concessione Edilizia in sanatoria di opere edilizie abusive N. 57/95 delli 21/12/1995 rilasciata a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di richiesta Condono Edilizio L. 47/85, prot.llo 1984 (progressivo 0526259908) e prot.llo 1985 (progressivo 0045630404) delli 30/04/1986 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ALL. 12);

- Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' n. 14/12, prot.llo 2690 delli 04/04/2012 per "opere di modifiche interne e di prospetto all'unita' immobiliare abitativa e realizzazione recinzione di proprieta' ad area cortilizia"; richiedenti: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; non reperita all'interno della pratica

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

edilizia la comunicazione di fine lavori ed il certificato di collaudo finale (ALL. 13).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In ordine agli incartamenti edilizi inerenti il compendio de quo messi a disposizione dall'UT, salvo omissioni e/o errori imputabili allo stesso gabinetto, la tavola progettuale riferita alla Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' n. 14/12, prot.llo 2690 del 04/04/2012 risulta essere l'ultimo incartamento agli atti comunali (ALL. 13).

Rispetto alla suddetta l'Esperto, a seguito della verifica metrica espletata in loco con il sopralluogo del 05/02/2026, evidenzia le seguenti dissomiglianze.

#### **APPARTAMENTO (Bene 1)**

##### **Piano Terreno:**

- a) differente lunghezza del vano "cucina" (rilevata ml. 4,30 ca; rappresentata ed indicata ml. 4,90 con conseguente traslazione della relativa finestra sulla parete nord);
- b) differente misura del vano "camera" (rilevata ml. 3,90 ca; rappresentata ed indicata ml. 3,80) e verosimile differente dimensionamento della finestra sul prospetto nord;
- c) dissimile indicazione di talune misure (es: "soggiorno" rilevata ml. 3,45 ca, indicata ml. 3,41; "camera" rilevata ml. 5,60, indicata ml. 5,66; spessore parete est della "cucina" rilevata ml. 0,54, indicata ml. 0,50);
- d) il "bagno" cieco dovra' essere dotato di ventilazione forzata (riferisce il debitore esecutato essere gia' presente la predisposizione)

##### **Piano Primo:**

- e) realizzazione di tramezzatura lignea nella "camera" per chiusura vano scala (ml. 1,55x1,35 ca.) con conseguente diminuzione della superficie della stessa camera da letto.

#### **CORTILE ATTIGUO (Bene 2-3)**

- f) differenza sull'altezza della recinzione: l'altezza complessiva della recinzione misura complessivamente ca. ml. 1,60 rispetto a quanto indicato nella Sez. 1-1 pari a ml. 1,70;
- g) superiormente allo zoccolo murario, realizzazione di pannellatura cieca con liste lignee in luogo della tesa di rete metallica plastificata credibilmente a giorno.

#### **AREA CORTILIVA LIMITROFA (Bene 4):**

- h) realizzazione di ampio cancello carraio ed attiguo cancelletto pedonale in luogo del previsto unico accesso carraio;
- i) esecuzione della recinzione perimetrale con pannelli di fitta rete metallica ferrea a maglia quadrata sorretta da paletti in ferro infissi direttamente/parzialmente nel suolo in luogo della prevista tesa metallica plastificata sorretta da paletti infissi sullo zoccolo murario in blocchi di cls; sul fronte sud la recinzione non risulta lineare ma denota una rientranza all'interno dello stesso Bene 4 laddove sono allocati i contenitori dei rifiuti;
- l) realizzazione di sistema smaltimento con fossa Imhoff e pozzo a tenuta con smaltimento periodico (smaltimento acque reflue dell'appartamento di cui al Bene 1) si' come previsto nella SCIA ut supra e come dichiarato dai debitori esecutati; detto sistema e' stato cassato dall'UT con comunicazione del 10/05/2012 con suggerimento ad analizzare alternative progettuali o di verificare la possibilita' di ricollocare il sistema di gestione delle acque reflue in idonea posizione e presentare all'UT adeguata documentazione riportante le scelte adottate, nel rispetto dei requisiti previsti dalla delibera del Comitato Interministeriale del 04/09/1977 (ALL. 14).

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

Successivamente alla predetta SCIA non risulterebbe ulteriore documentazione si' come richiesto dal Comune.

L'Esperto espone le seguenti considerazioni.

- In ordine alla tavola progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 8/82 (ALL. 11), l'attuale "camera" al piano terreno sarebbe il risultato della fusione del precedente vano "cantina" e dell'attiguo "bagno". Detto intervento, unitamente ad altri all'interno dell'ampio edificio, e' stato oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 per la quale veniva rilasciata la relativa concessione in sanatoria n. 57/95, laddove l'altezza interna del locale veniva indicata nella planimetria illustrativa in ml. 2,65 (gia' inferiore ai limiti imposti dal D.M. Sanita' 5/7/1975, ml. 2,70) ed il rapporto tra la superficie aeroilluminante e la superficie del pavimento parrebbe non rispondere al requisito minimo di 1/8 dettato dallo stesso D.M. Sanita'.

Alla data del sopralluogo dell'Esperto, detta altezza veniva rilevata in ml. 2,57. Si deduce che la credibile diminuzione dell'altezza interna possa essere avvenuta verosimilmente tra il 2011 ed il 2026 nonostante i debitori eseguiti riferiscano di non aver eseguito alcuna opera di sopraelevazione del piano pavimentizio (seppure oggetto di completo rifacimento nel 2012) o abbassamento dell'intradosso del solaio superiore dalla data dell'acquisto dell'unita' avvenuta alli 25/11/2011.

Sara' onere dell'aggiudicatario verificare con l'Ufficio Tecnico se potra' essere rilasciato il certificato di abitabilita'/agibilita' in deroga ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85, per permanere con la destinazione del vano a "camera" (locale con destinazione atta alla permanenza continuativa di persone) ovvero se da impiegarsi con destinazione accessoria (locale con destinazione non atta alla permanenza continuativa di persone).

A siffatta situazione di attuale indeterminatezza per quanto sopraesposto - il cui esito potra' aversi solo a seguito di definizione dell'istruttoria in sanatoria con l'UT -, l'Esperto ritiene di applicare un abbattimento al piu' probabile valore dell'immobile definito per la presente vendita forzosa.

- In riferimento al "bagno" cieco al piano terreno, lo stesso palesa un'altezza massima di ml. 2,62 ca. con una porzione ribassata a ml. 2,25 ca.; l'altezza media ponderale risulterebbe, credibilmente, superiore a ml. 2,40.

- In attinenza al Bene 4, lo scrivente espone di non aver potuto accedere al suo interno per il rilievo delle misure per sicurezza stante la presenza di cane molosso non gestibile dalla debitrice eseguita (si' come dalla stessa dichiarato). Internamente risulterebbe esservi allocato il "pozzo" per lo smaltimento periodico dei liquami di cui in narrativa - si' come indicato dai debitori eseguiti -, opera eseguita con la ristrutturazione dell'intera unita' nel 2012.

L'art. 36-bis del T.U. dell'Edilizia, in caso di variazioni non essenziali (credibilmente eseguiti ante 24/05/2024) indica che sono sanabili se conformi al regolamento edilizio al momento della loro realizzazione ed alle norme urbanistiche al momento della presentazione dell'istanza in sanatoria.

Essendo l'Esperto estraneo ai fatti ed impossibilitato a determinare con certezza la data di realizzazione degli eventuali abusi "lievi", e' parere del medesimo che l'incartamento in sanatoria venga concordato con il gabinetto tecnico comunale.

Per la possibile definizione edilizia delle incongruenze rilevate indicate tutte dalla lett. a) alla lett. i) dell'elenco ut supra, ad esclusione della lett. g), il cui esito certo e determinazione sicura dei costi potra' aversi solo a seguito di presentazione e disamina della pratica edilizia da parte del competente Ufficio Tecnico, (anche in ordine alle nuove disposizioni introdotte al T.U. dell'Edilizia dal D.L. 69/2024, convertito con modificazioni dalla L. 105/2024, cd. "decreto Salvacasa", con particolare riguardo all'art. 34 bis - Tolleranze esecutive-), si suppone, quale



quantificazione sommaria, ai fini della decurtazione dal piu' probabile valore di mercato relativamente alla vendita forzosa, un esborso quantificabile cautelativamente in €. 6.000 per oblazione, diritti di segreteria, oneri professionali per pratica edilizia in sanatoria (con esclusione della richiesta dell'agibilita' corredata delle relative dichiarazioni di rispondenza degli impianti il cui costo puo' ritenersi gia' incluso nell'abbattimento forfettario del 10% rispetto al valore venale del bene per come stimato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita).

In ordine alla difformita' di cui al punto a) l'Esperto segnala che potrebbe trattarsi di mero errore nel riportare la misura della "cucina" in ml. 4,90 (con relativa rappresentazione grafica in scala) poiche' anche nella planimetria illustrativa allegata alla domanda di Condono L. 47/85, la misura indicata e' di ml. 4,27, simile/eguale a quella rilevata dallo scrivente (ml. 4,30 ca.). Per quanto riportato alla lettera g) e' verosimile indicare che la pannellatura lignea cieca ivi esistente debba essere sostituita con rete a giorno.

Per la definizione del sistema di smaltimento delle acque reflue, l'Esperto ritiene di applicare un abbattimento al piu' probabile valore dell'immobile definito per la presente vendita forzosa.

Eventuali importi superiori scaturenti dalle suddette voci - o da altre non indicate - potranno ritenersi gia' ricompresi nell'abbattimento forfettario del 10% rispetto al valore venale del bene per come stimato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita (vedasi Tabella "Abbattimenti"). Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potra' essere soggetto a possibili modificazioni con particolare riguardo a quanto da verificare/concordarsi con l'Ufficio Tecnico prima del deposito della relativa istanza.

L'Esperto precisa che non sono stati compiuti accertamenti plano-volumetrici inerenti l'intero fabbricato e/o parti comuni poiche' costituito anche da porzioni non assoggettate al presente pignoramento e facenti parte di proprieta' di terzi.

#### DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI

I debitori eseguiti riferiscono verbalmente di non essere in possesso delle dichiarazioni di conformita' degli impianti elettrico, termico, idrico e fognario relativi al loro completo rifacimento del 2012. Anche l'accesso agli atti presso l'UT non riscontra il loro deposito.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito di accertamento eseguito presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte (SIPEE) con periodi di riferimento post 1 ottobre 2015, l'Esperto riferisce che l'unita' staggita risulta fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo A.P.E. 2025 100557 0028, inviato alli 15/07/2025 (prot.lo 00107400/2025) a firma del certificatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - classe energetica attribuita "F" - validita' sino al 31/12/2026 (ALL. 15).

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Ad esito della richiesta di accesso agli atti circa le pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, salvo omissioni e/o errori

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

imputabili allo stesso gabinetto, metteva a disposizione dello scrivente la seguente documentazione:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' n. 14/12, prot.llo 2690 delli 04/04/2012 per "opere di modifiche interne e di prospetto all'unita' immobiliare abitativa e realizzazione recinzione di proprieta' ad area cortilizia"; richiedenti: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; non reperita all'interno della pratica edilizia la comunicazione di fine lavori ed il certificato di collaudo finale (ALL. 13).

Si faccia riferimento a quanto riportato nello stesso paragrafo "Regolarita' Edilizia" di cui al Bene 1.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Ad esito della richiesta di accesso agli atti circa le pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, salvo omissioni e/o errori imputabili allo stesso gabinetto, metteva a disposizione dello scrivente la seguente documentazione:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' n. 14/12, prot.llo 2690 delli 04/04/2012 per "opere di modifiche interne e di prospetto all'unita' immobiliare abitativa e realizzazione recinzione di proprieta' ad area cortilizia"; richiedenti: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; non reperita all'interno della pratica edilizia la comunicazione di fine lavori ed il certificato di collaudo finale (ALL. 13).

Si faccia riferimento a quanto riportato nello stesso paragrafo "Regolarita' Edilizia" di cui al Bene 1.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

Ad esito della richiesta di accesso agli atti circa le pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, salvo omissioni e/o errori imputabili allo stesso gabinetto, metteva a disposizione dello scrivente la seguente documentazione:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' n. 14/12, prot.llo 2690 delli 04/04/2012 per "opere di modifiche interne e di prospetto all'unita' immobiliare abitativa e realizzazione recinzione di proprieta' ad area cortilizia"; richiedenti: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; non reperita all'interno della pratica edilizia la comunicazione di fine lavori ed il certificato di collaudo finale (ALL. 13).

Si faccia riferimento a quanto riportato nello stesso paragrafo "Regolarita' Edilizia" di cui al Bene 1.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come riferito dai debitori esecutati, l'edificio plurifamiliare risulta privo di amministratore al quale richiedere notizie in merito a vincoli e/o oneri condominiali; riferiscono, inoltre, non

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

esservi spese pendenti. Per quanto sopra l'Esperto non ha contezza di note precise in merito. Eventuali debiti possono ritenersi ricompresi nell'abbattimento forfettario del 10% rispetto al valore venale del bene in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come riferito dai debitori esegutati, l'edificio plurifamiliare risulta privo di amministratore al quale richiedere notizie in merito a vincoli e/o oneri condominiali; riferiscono, inoltre, non esservi spese pendenti. Per quanto sopra l'Esperto non ha contezza di note precise in merito.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come riferito dai debitori esegutati, l'edificio plurifamiliare risulta privo di amministratore al quale richiedere notizie in merito a vincoli e/o oneri condominiali; riferiscono, inoltre, non esservi spese pendenti. Per quanto sopra l'Esperto non ha contezza di note precise in merito.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come riferito dai debitori esegutati, l'edificio plurifamiliare risulta privo di amministratore al quale richiedere notizie in merito a vincoli e/o oneri condominiali; riferiscono, inoltre, non esservi spese pendenti. Per quanto sopra l'Esperto non ha contezza di note precise in merito.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Stante la composizione del compendio, si procederà alla formazione di UNICO LOTTO che verterà in vendita a corpo e non a misura, in base alle risultanze catastali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive sino ad oggi praticate. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene stesso e/o nell'abbattimento forfettario del 10% rispetto al valore venale del bene in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Sarà onere di



parte offerente verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni profilo.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1

ALLOGGIO - F. 17 N. 229 sub. 113 Allocated alla Strada Poligono nc. 55 (gia' localita' Poligono nc. 5) all'interno di fabbricato di civile abitazione multipiano plurifamiliare, trattasi di appartamento posto al piano terreno e primo (rispettivamente piano 1° e 2° fuori terra) con aree pertinenziali scoperte attigue e limitrofe di cui ai successivi Beni 2-3-4 (ALL. 3-4; ALL. 10, Foto 0). L'unita' staggita, che si palesa libera sui fronti nord ed est, risulta cosi' composta: - al piano terreno: accesso da area esterna attigua completamente perimetrata dalla superficie catastale di mq. 14 (F. 17 N. 433-438, rispettivamente Bene 2 et 3), ingresso su cucina e soggiorno (costituenti ampio locale unico), due disimpegni, servizio igienico cieco, camera con scala di accesso al piano superiore (per tale vano vedasi nota sottostante); - al piano primo: "vano scala" di collegamento al piano inferiore, camera, bagno finestrato, balcone aggettante. L'unita' denota una superficie netta di circa mq. 84 oltre a balcone di ca. mq. 3,30. Il compendio comprende anche la limitrofa area esterna completamente perimetrata dalla superficie catastale di mq. 132 (F. 17 N. 436, Bene 4). L'ampio edificio, la cui edificazione risale ad epoca remota (verosimilmente primo anni del secolo scorso), si sviluppa generalmente a due piani fuori terra oltre sottotetto e risulta catastalmente composto da 4 appartamenti, 3 autorimesse, 1 deposito si' come evincesi dall'Elaborato Planimetrico delli 04/11/2021 (ALL. 3). Il compendio e' collocato nella zona nord del comune di San Carlo Canavese in un aggregato sparuto di edifici residenziali, a circa 1,5 km dal concentrico del paese, nelle immediate vicinanze dell'ingresso del poligono militare ed in zona adiacente alla Riserva naturale "La Vauda". Il comune di San Carlo Canavese e' dotato di attivita' commerciali, ristorative, supermercati, artigianali, farmacia, fermate mezzi pubblici gommati, scuola primaria e secondaria, casa parrocchiale; ulteriori principali servizi sono fruibili presso l'adiacente cittadina di Cirie'. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Il compendio evidenzia difformita' edilizia e catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 229, Sub. 113, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 76.074,00

(Valutazione monoparametrica riferita all'unita' di superficie).

Con quanto segue, l'Esperto intende individuare il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato.

"Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato (fonte dati: sito "COMPARABILITALIA" fornita dalla

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

soc. Geoweb spa.; sito Agenzia delle Entrate, OMI consultazione valori immobiliari dichiarati), considerando immobili censiti nella stessa categoria A/3 allocati nel territorio del comune di San Carlo Canavese, con superficie divergente nel limite di  $\pm 20\%$  ca. ed arco temporale per quanto possibile recente (da ottobre 2024 a gennaio 2026)

In riferimento alle variazioni percentuali dei prezzi di mercato rilevati dal sito dell'Agenzia Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare - dal secondo semestre 2024 al semestre di valutazione (primo semestre 2026), si rileva una variazione da ritenersi prossima allo zero.

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2024 al prezzo di 65.000, superficie catastale totale o commerciale di mq 95; prezzo medio €. 685/mq. ca.

B - Immobile in categoria catastale A03 ed accessori compravenduto nel 01/2025 al prezzo di 75.000, superficie catastale totale o commerciale ragguagliata di mq 150 ca.; prezzo medio €. 500/mq. ca.

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2025 al prezzo di 110.000, superficie catastale totale o commerciale di mq 89; prezzo medio €. 1.235/mq. ca.

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2025 al prezzo di 44.000, superficie catastale totale o commerciale di mq 126; prezzo medio €. 350/mq. ca.

E - Immobile in categoria catastale A03 ed accessori compravenduto nel 12/2025 al prezzo di 99.000, superficie catastale totale o commerciale ragguagliata di mq 119 ca.; prezzo medio €. 830/mq. ca.

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

$\text{€/mq.} (A+B+C+D+E)/7 = \text{€/mq.} (685+500+1.235+350+830)/7 = \text{€/mq.} 5.040/7 = \text{€}.$   
 $720/\text{mq.}$

Fatte le dovute proporzioni e considerazioni in rapporto anche all'andamento attuale del mercato immobiliare (dati estrapolati dal sito "Borsino Immobiliare": Andamento quotazioni residenziale 0,0%; Andamento vendite residenziale +52,94% annuo; Dinamicità mercato media-bassa), elaborando i valori riscontrati riferiti genericamente a fabbricati posti in zona centrale/periferica del territorio comunale, in riferimento all'allocatione del compendio immobiliare in zona estremamente periferica, lo stato conservativo, le finiture, il grado di vetustà, i servizi, gli impianti, le urbanizzazioni, lo stato di manutenzione, l'Esperto ritiene credibilmente congruo applicare un cautelativo valore unitario di €. 620,00/mq.

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T

TERRENO - F. 17 N. 433 (mq. 9). Trattasi di terreno dalla superficie catastale di mq. 9. Unitamente al Bene 2, costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo alla unità residenziale staggiata di cui al Bene 1. L'intera area risulta completamente perimetrata su tre fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 433, Qualità Prato

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima del presente Bene 2 e' ricompresa nella stima del Bene 1, essendo stato considerato accessorio di quest'ultimo.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T

TERRENO - F. 17 N. 438 (mq. 5). Trattasi di terreno dalla superficie catastale di mq. 5. Unitamente al Bene 2, costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo alla unita' residenziale staggiata di cui al Bene 1. L'intera area risulta completamente perimetrata su tre fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 438, Qualità Prato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima del presente Bene 3 e' ricompresa nella stima del Bene 1, essendo stato considerato accessorio di quest'ultimo.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T

TERRENO - F. 17 N. 436 (mq. 132). Trattasi di terreno dalla superficie catastale di mq. 132 posto sul versante est dei Beni 1-2-3 e distaccato dagli stessi da passaggio carraio insistente sulle particelle 435-437 di proprietà terze. Il fronte est del Bene de qua e' confinante con la cunetta della strada pubblica. L'intera area, di forma regolare che si sviluppa completamente pianeggiante, risulta perimetrata sui quattro lati e dotata di ampio cancello carraio ed attiguo pedonale. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 436, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima del presente Bene 4 e' ricompresa nella stima del Bene 1, essendo stato considerato accessorio di quest'ultimo.

| Identificativo corpo                                                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>San Carlo Canavese<br>(TO) - Strada<br>Poligono nc. 55/A,<br>piano T-1 | 122,70 mq                | 620,00 €/mq     | € 76.074,00        | 100,00%          | € 76.074,00 |

**Geometra Angelo LEPORE**

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

|                                                                                                           |         |           |        |         |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|--------|---------|-------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno<br>San Carlo Canavese<br>(TO) - Strada<br>Poligono nc. 55/A,<br>piano T        | 0,00 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | 100,00% | € 0,00      |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno<br>San Carlo Canavese<br>(TO) - Strada<br>Poligono nc. 55/A,<br>piano T        | 0,00 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | 100,00% | € 0,00      |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno<br>San Carlo Canavese<br>(TO) - Strada<br>Poligono pressi nc.<br>55/A, piano T | 0,00 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | 100,00% | € 0,00      |
| Valore di stima:                                                                                          |         |           |        |         | € 76.074,00 |

Valore di stima: € 76.074,00

**Deprezamenti**

| Tipologia deprezzamento                                                                                                                       | Valore   | Tipo |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|
| Abbattimento forfettario 10%                                                                                                                  | 7.600,00 | €    |
| Sanatoria catastale (vedasi relativo paragrafo)                                                                                               | 2.200,00 | €    |
| Sanatoria edilizia (vedasi relativo paragrafo)                                                                                                | 6.000,00 | €    |
| Abbattimento per: impiego locale al PT camera ovvero accessorio; revisione sistema smaltimento acque reflue; sostituzione recinzione Bene 2-3 | 8.000,00 | €    |
| Cancellazione formalita'                                                                                                                      | 631,00   | €    |

**Valore finale di stima: € 51.643,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ivrea, li 18/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Lepore Angelo**ELENCO ALLEGATI:**

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 - visure catastali
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 - planimetria catastale Catasto Fabbricati + Elaborato Planimetrico
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 - estratto mappa Catasto Terreni
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 - planimetria da rilievo dell'Esperto
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 - certificato di matrimonio e residenza debitori eseguiti
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 - rogito delli 25/11/2011
- ✓ Altri allegati - ALL. 7 - nota trascrizione rogito 07/10/1987
- ✓ Altri allegati - ALL. 8 - elenco formalita' aggiornato alli 08/05/2026
- ✓ Altri allegati - ALL. 9 - Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALL. 10 - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALL. 11 - pratica edilizia C.E. 8/1982
- ✓ Altri allegati - ALL. 12 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 57/1995 (Condono L. 47/85)
- ✓ Altri allegati - ALL. 13 - pratica edilizia S.C.I.A. n. 14/2012
- ✓ Altri allegati - ALL. 14 - diniego UT delli 10/05/2012 per scarico acque reflue
- ✓ Altri allegati - ALL. 15 - copia APE
- ✓ Altri allegati - ALL. 16 - relazione peritale versione privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1  
ALLOGGIO - F. 17 N. 229 sub. 113 Allocated alla Strada Poligono nc. 55 (gia' localita')

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

Poligono nc. 5) all'interno di fabbricato di civile abitazione multipiano plurifamiliare, trattasi di appartamento posto al piano terreno e primo (rispettivamente piano 1° e 2° fuori terra) con aree pertinenziali scoperte attigue e limitrofe di cui ai successivi Beni 2-3-4 (ALL. 3-4; ALL. 10, Foto 0). L'unità staggita, che si palesa libera sui fronti nord ed est, risulta così composta: - al piano terreno: accesso da area esterna attigua completamente perimetrata dalla superficie catastale di mq. 14 (F. 17 N. 433-438, rispettivamente Bene 2 et 3), ingresso su cucina e soggiorno (costituenti ampio locale unico), due disimpegni, servizio igienico cieco, camera con scala di accesso al piano superiore (per tale vano vedasi nota sottostante); - al piano primo: "vano scala" di collegamento al piano inferiore, camera, bagno finestrato, balcone aggettante. L'unità denota una superficie netta di circa mq. 84 oltre a balcone di ca. mq. 3,30. Il compendio comprende anche la limitrofa area esterna completamente perimetrata dalla superficie catastale di mq. 132 (F. 17 N. 436, Bene 4). L'ampio edificio, la cui edificazione risale ad epoca remota (verosimilmente primo anni del secolo scorso), si sviluppa generalmente a due piani fuori terra oltre sottotetto e risulta catastalmente composto da 4 appartamenti, 3 autorimesse, 1 deposito si' come evincesi dall'Elaborato Planimetrico delli 04/11/2021 (ALL. 3). Il compendio e' collocato nella zona nord del comune di San Carlo Canavese in un aggregato sparuto di edifici residenziali, a circa 1,5 km dal concentrico del paese, nelle immediate vicinanze dell'ingresso del poligono militare ed in zona adiacente alla Riserva naturale "La Vauda". Il comune di San Carlo Canavese e' dotato di attività commerciali, ristorative, supermercati, artigianali, farmacia, fermate mezzi pubblici gommati, scuola primaria e secondaria, casa parrocchiale; ulteriori principali servizi sono fruibili presso l'adiacente cittadina di Cirié'. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Il compendio evidenzia difformità edilizia e catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 229, Sub. 113, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica delli 06/02/2026 (ALL. 9) si riscontra quanto segue: "1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Variante Generale Strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23 marzo 2015. Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021. Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Tipo di area urbanistica in cui e' compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: Ecr2 - aree comprendenti edifici e pertinenze destinati ad usi extra-agricoli, residenziali, ad usi produttivi /artigianali o terziari usufruita come area per la viabilità esistente. Modalità d'intervento consentite: sono ammessi interventi di cui all'art. 24, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione. 3. Vincoli incidenti sull'immobile. Comportanti l'inedificabilità: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 sono interessati dalla fascia di rispetto stradale, di cui agli artt. 7 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione. Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 ricadono in area di classe II/1 a pericolosità geomorfologica moderata con le prescrizioni di cui agli artt. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione". Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Carlo Canavese.



- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T

TERRENO - F. 17 N. 433 (mq. 9). Trattasi di terreno dalla superficie catastale di mq. 9. Unitamente al Bene 2, costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo alla unita' residenziale staggiata di cui al Bene 1. L'intera area risulta completamente perimetrata su tre fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 433, Qualità Prato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica delli 06/02/2026 (ALL. 9) si riscontra quanto segue: "1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Variante Generale Strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvato con con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23 marzo 2015. Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021. Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Tipo di area urbanistica in cui e' compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: Ecr2 - aree comprendenti edifici e pertinenze destinati ad usi extra-agricoli, residenziali, ad usi produttivi /artigianali o terziari usufruita come area per la viabilità esistente. Modalità d'intervento consentite: sono ammessi interventi di cui all'art. 24, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione. 3. Vincoli incidenti sull'immobile. Comportanti l'inedificabilità: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 sono interessati dalla fascia di rispetto stradale, di cui agli artt. 7 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione. Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 ricadono in area di classe II/1 a pericolosità geomorfologica moderata con le prescrizioni di cui agli art. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione". Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Carlo Canavese.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T

TERRENO - F. 17 N. 438 (mq. 5). Trattasi di terreno dalla superficie catastale di mq. 5. Unitamente al Bene 2, costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo alla unita' residenziale staggiata di cui al Bene 1. L'intera area risulta completamente perimetrata su tre fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 438, Qualità Prato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica delli 06/02/2026 (ALL. 9) si riscontra quanto segue: "1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Variante Generale Strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvato con con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23 marzo 2015. Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021. Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Tipo di area urbanistica in cui e' compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: Ecr2 - aree comprendenti edifici e pertinenze destinati ad usi extra-agricoli,

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

residenziali, ad usi produttivi /artigianali o terziari usufruita come area per la viabilità esistente. Modalità d'intervento consentite: sono ammessi interventi di cui all'art. 24, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione. 3. Vincoli incidenti sull'immobile. Comportanti l'inedificabilità: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 sono interessati dalla fascia di rispetto stradale, di cui agli artt. 7 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione. Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 ricadono in area di classe II/1 a pericolosità geomorfologica moderata con le prescrizioni di cui agli artt. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione". Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Carlo Canavese.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T

TERRENO - F. 17 N. 436 (mq. 132). Trattasi di terreno dalla superficie catastale di mq. 132 posto sul versante est dei Beni 1-2-3 e distaccato dagli stessi da passaggio carraio insistente sulle particelle 435-437 di proprietà terze. Il fronte est del Bene de qua è confinante con la cunetta della strada pubblica. L'intera area, di forma regolare che si sviluppa completamente pianeggiante, risulta perimetrata sui quattro lati e dotata di ampio cancello carraio ed attiguo pedonale. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 436, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica delli 06/02/2026 (ALL. 9) si riscontra quanto segue: "1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Variante Generale Strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23 marzo 2015. Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021. Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: Ecr2 - aree comprendenti edifici e pertinenze destinati ad usi extra-agricoli, residenziali, ad usi produttivi /artigianali o terziari usufruita come area per la viabilità esistente. Modalità d'intervento consentite: sono ammessi interventi di cui all'art. 24, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione. 3. Vincoli incidenti sull'immobile. Comportanti l'inedificabilità: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 sono interessati dalla fascia di rispetto stradale, di cui agli artt. 7 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione. Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 ricadono in area di classe II/1 a pericolosità geomorfologica moderata con le prescrizioni di cui agli artt. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione". Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Carlo Canavese.

**Prezzo base d'asta: € 51.643,00**

**Geometra Angelo LEPORE**

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2025 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.643,00**

| Bene N° 1 - Appartamento                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |           |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 229,<br>Sub. 113, Categoria A3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Superficie</b> | 122,70 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'unita' staggita, alla data del sopralluogo delli 05/02/2026, si palesa in discrete condizioni manutentive. Si segnala la presenza di efflorescenze saline e distacchi parziali di intonaco al piano terreno in taluni punti alla base delle murature (ALL. 10, Foto 25); lateralmente ad alcune finestre al piano terreno e primo sono visibili mufte credibilmente create dalla condensa presente sui serramenti in alluminio (ALL. 10, Foto 33-41). Nel soffitto del "bagno" al piano primo si palesano segni di mufte e rigonfiamenti credibilmente limitati al solo strato della pitturazione (ALL. 10, Foto 44).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | ALLOGGIO - F. 17 N. 229 sub. 113 Allocated alla Strada Poligono nc. 55 (gia' localita' Poligono nc. 5) all'interno di fabbricato di civile abitazione multipiano plurifamiliare, trattasi di appartamento posto al piano terreno e primo (rispettivamente piano 1° e 2° fuori terra) con aree pertinenziali scoperte attigue e limitrofe di cui ai successivi Beni 2-3-4 (ALL. 3-4; ALL. 10, Foto 0). L'unita' staggita, che si palesa libera sui fronti nord ed est, risulta cosi' composta: - al piano terreno: accesso da area esterna attigua completamente perimetrata dalla superficie catastale di mq. 14 (F. 17 N. 433-438, rispettivamente Bene 2 et 3), ingresso su cucina e soggiorno (costituenti ampio locale unico), due disimpegni, servizio igienico cieco, camera con scala di accesso al piano superiore (per tale vano vedasi nota sottostante); - al piano primo: "vano scala" di collegamento al piano inferiore, camera, bagno finestrato, balcone aggettante. L'unita' denota una superficie netta di circa mq. 84 oltre a balcone di ca. mq. 3,30. Il compendio comprende anche la limitrofa area esterna completamente perimetrata dalla superficie catastale di mq. 132 (F. 17 N. 436, Bene 4). L'ampio edificio, la cui edificazione risale ad epoca remota (verosimilmente primo anni del secolo scorso), si sviluppa generalmente a due piani fuori terra oltre sottotetto e risulta catastalmente composto da 4 appartamenti, 3 autorimesse, 1 deposito si' come evincesi dall'Elaborato Planimetrico delli 04/11/2021 (ALL. 3). Il compendio e' collocato nella zona nord del comune di San Carlo Canavese in un aggregato sparuto di edifici residenziali, a circa 1,5 km dal concentrico del paese, nelle immediate vicinanze dell'ingresso del poligono militare ed in zona adiacente alla Riserva naturale "La Vauda". Il comune di San Carlo Canavese e' dotato di attivita' commerciali, ristorative, supermercati, artigianali, farmacia, fermate mezzi pubblici gommati, scuola primaria e secondaria, casa parrocchiale; ulteriori principali servizi sono fruibili presso l'adiacente cittadina di Cirié. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Il compendio evidenzia difformita' edilizia e catastale. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |           |

| Bene N° 2 - Terreno   |                                                             |              |     |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>    | San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T |              |     |
| <b>Diritto reale:</b> | Proprietà                                                   | <b>Quota</b> | 1/1 |

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |         |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 433,<br>Qualità Prato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Superficie</b> | 0,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | L'area risulta pavimentata e recintata unitamente alla attigua particella 438 con la quale costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo all'unita' residenziale di cui al Bene 1. Risulta completamente perimetrata su tre fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso.                                                                                                                                                          |                   |         |
| <b>Descrizione:</b>                                   | TERRENO - F. 17 N. 433 (mq. 9). Trattasi di terreno dalla superficie catastale di mq. 9. Unitamente al Bene 2, costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo alla unita' residenziale staggiata di cui al Bene 1. L'intera area risulta completamente perimetrata su tre fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. |                   |         |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |         |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |         |

### Bene N° 3 - Terreno

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |         |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono nc. 55/A, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |         |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Quota</b>      | 1/1     |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 438,<br>Qualità Prato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Superficie</b> | 0,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | L'area risulta pavimentata e recintata unitamente alla attigua particella 433 con la quale costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo all'unita' residenziale di cui al Bene 1. Risulta completamente perimetrata su tre fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso.                                                                                                                                                          |                   |         |
| <b>Descrizione:</b>                                   | TERRENO - F. 17 N. 438 (mq. 5). Trattasi di terreno dalla superficie catastale di mq. 5. Unitamente al Bene 2, costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo alla unita' residenziale staggiata di cui al Bene 1. L'intera area risulta completamente perimetrata su tre fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. |                   |         |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |         |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |         |

### Bene N° 4 - Terreno

|                            |                                                                                                                                                                                                               |                   |         |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|
| <b>Ubicazione:</b>         | San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono pressi nc. 55/A, piano T                                                                                                                                            |                   |         |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà                                                                                                                                                                                                     | <b>Quota</b>      | 1/1     |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 436,<br>Qualità Seminativo arborato                                                                                                                | <b>Superficie</b> | 0,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | L'area, di forma regolare e con giacitura pianeggiante, presenta un fondo in terreno battuto; risulta completamente perimetrata con recinzione metallica e dotata di cancello carraio e cancelletto pedonale. |                   |         |

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione:</b>                                   | TERRENO - F. 17 N. 436 (mq. 132). Trattasi di terreno dalla superficie catastale di mq. 132 posto sul versante est dei Beni 1-2-3 e distaccato dagli stessi da passaggio carraio insistente sulle particelle 435-437 di proprietà terze. Il fronte est del Bene de qua e' confinante con la cunetta della strada pubblica. L'intera area, di forma regolare che si sviluppa completamente pianeggiante, risulta perimetrata sui quattro lati e dotata di ampio cancello carraio ed attiguo pedonale. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA  
POLIGONO NC. 55/A, PIANO T-1**

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**

derivante da Rogito notarile

Iscritto a Torino 2 il 07/12/2011

Reg. gen. 49865 - Reg. part. 9667

Quota: 1/1

Importo: € 165.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 110.000,00

Interessi: € 55.000,00

Percentuale interessi: 2,594 %

Rogante: notaio RICHIARDI dott. Fiorenzo

Data: 25/11/2011

N° repertorio: 185787

N° raccolta: 13999

### Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 02/09/2025

Reg. gen. 39297 - Reg. part. 29302

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 30/03/2026

Reg. gen. 14025 - Reg. part. 10325

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)  
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010  
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097  
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente pignoramento immobiliare, pendente nanti il Tribunale di Ivrea con R.G.E. 64/2026, e' stato riunito con la procedura de qua (R.G.E. 164/20525) con provvedimento dell'Ill.mo G.E. delli 17/04/2026.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 02/09/2025

Reg. gen. 39297 - Reg. part. 29302

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 30/03/2026

Reg. gen. 14025 - Reg. part. 10325

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente pignoramento immobiliare, pendente nanti il Tribunale di Ivrea con R.G.E. 64/2026, e' stato riunito con la procedura de qua (R.G.E. 164/20525) con provvedimento dell'Ill.mo G.E. delli 17/04/2026.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO NC. 55/A, PIANO T**

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 02/09/2025

Reg. gen. 39297 - Reg. part. 29302

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 30/03/2026

Reg. gen. 14025 - Reg. part. 10325

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente pignoramento immobiliare, pendente nanti il Tribunale di Ivrea con R.G.E. 64/2026, e' stato riunito con la procedura de qua (R.G.E. 164/20525) con provvedimento dell'Ill.mo G.E. delli 17/04/2026.

## Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 6678

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA POLIGONO PRESSI NC. 55/A, PIANO T

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 02/09/2025

Reg. gen. 39297 - Reg. part. 29302

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 30/03/2026

Reg. gen. 14025 - Reg. part. 10325

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente pignoramento immobiliare, pendente nanti il Tribunale di Ivrea con R.G.E. 64/2026, e' stato riunito con la procedura de qua (R.G.E. 164/20525) con provvedimento dell'Ill.mo G.E. delli 17/04/2026.