

TRIBUNALE DI IVREA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Santo Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2026 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2026 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

In data 23/02/2026, il sottoscritto Geom. Santo Gianfranco, con studio in Via San Gaudenzio, 5 - 10015 - Ivrea (TO), email santo_gianfranco@libero.it, PEC gianfranco.santo@geopec.it, Tel. 0125 362256, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2026 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 Venaria Reale (TO) - Via San Marchese 26, edificio B, interno 1, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel complesso immobiliare denominato "QUARTIERE EX GESCAL 3003" e più precisamente al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato "B" di Via San Marchese 26 nella periferia est di Venaria Reale. Presenza di parcheggi e servizi vari in loco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via San Marchese 26, edificio B, interno 1, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Per l'alloggio aria verso cortile, alloggio 48 di Via San Marchese n. 26/2, ancora aria verso cortile, alloggio 34 del piano, vano ascensore, pianerottolo e vano scala.

Per la cantina corridoio comune, vano ascensore, cantina 4, sottosuolo cortile e cantina 6 (vedi all. 6).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,90 m	3°
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				99,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, servizio igienico e due balconi ai lati opposti.

Al piano interrato vano cantina (vedi all. 6).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/02/1997	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 89, Sub. 5 Categoria A3 Cl. 3, Cons. 5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 438,99 Piano 3

SANTO Geom. GIANFRANCO

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

C.F.: SNTGFR64C26E379Z - P.IVA: 05912320016

Dal 11/02/1997 al 06/02/2013		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 89, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 438,99 Piano 3
Dal 06/02/2013 al 21/01/2017		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 89, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 438,99 Piano 3
Dal 21/01/2017 al 03/11/2017		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 89, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 438,99 Piano 3
Dal 03/11/2017 al 06/05/2026		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 89, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 438,99 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	89	5		A3	3	5	99 mq	438,99 €	3	

Corrispondenza catastale

Si evidenzia modesta difformità interna all'unità immobiliare per demolizione di parete divisoria fra antibagno e bagno sanabile presentando una CILA in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) al Comune di Venaria Reale e pratica di variazione catastale.

PRECISAZIONI

Con atto rogito Notaio [REDACTED] di Torino in data 11 dicembre 1973, rep. n. 30632/6123, registrato a Torino il 28 dicembre successivo al n. 42988, tra scritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 9 gennaio 1974 ai nn. 1275/1093, l'"[REDACTED]" (ora "[REDACTED]"), ottenne dal Comune di VENARIA REALE (TO), con cessione del diritto di superficie della durata di novantanove anni, rinnovabile per altri novantanove anni, su di un'area sita nel Comune stesso, facente parte della zona G II del Piano di zona distinta nella mappa catastale governativa terreni al foglio 35, mappali 69, 70, 71, 73 ed al foglio 36, mappali 32, 208, 211, 212 et 214, di complessivi mq. catastali 55.415, confinante con: mappali 210, 213, 207 et 215 del foglio 36 e mappale 72 a più lati del foglio 35.

La suddetta Agenzia con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] di Torino in data 11 febbraio 1997, rep. n. 52366/14214, registrata a Torino - Atti Privati - il 3 marzo successivo al n. 779, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 20 marzo 1997 ai nn. 8388/6025, vendette in proprietà superficiaria ai signori [REDACTED], l'immobile esecutato.

Con atto rogito Notaio [REDACTED] in data 11 ottobre 2017, rep. n. 144672/18430, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 2 il 16 ottobre successivo al n. 24606 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 ottobre 2017 ai nn. 41697/27964, il Comune di VENARIA REALE (TO) cedette in proprietà pro-quota l'area di pertinenza del complesso immobiliare di cui sopra ai signori [REDACTED], sostituendo la Convenzione rogito Notaio [REDACTED] in data 11 dicembre 1973, rep. n. 30632/6123, sopraccitato con esso, limitatamente all'unità immobiliare contemplata nello stesso e **trasformando, così, il diritto di superficie sull'immobile stesso in piena proprietà** (vedi all. 5).

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare in cui è sito l'appartamento esecutato risulta al suo esterno in buono stato manutentivo.

L'appartamento al suo interno risulta in discreto stato manutentivo (vedi all. 11).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento sito in edificio realizzato tra il 1973 ed il 1977 con strutture orizzontali e verticali in cemento armato.

Copertura in lamiera su struttura in cemento armato.

Murature perimetrali doppie con cassa vuota e finitura esterna ad intonaco.

Serramenti esterni in pvc con doppio vetro e muniti di tapparelle.

Impianti centralizzati di riscaldamento ed ACS, TV e ascensore.

Collegato alle reti di acquedotto, fognatura, elettricità, telefonica.

L'appartamento al suo interno è rifinito con pavimenti in piastrelle di graniglia; pavimento e rivestimento bagno in piastrelloni di gres porcellanato.

Serramenti interni in legno tamburato con vetro centrale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e suoi familiari (vedi all. 12).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1997 al 06/02/2013		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/02/1997	52366	14214
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	20/03/1997	8388	6025
Dal 06/02/2013 al 21/01/2017		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	16/02/2015	4969	3599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	20/01/2015	128	9990

SANTO Geom. GIANFRANCO

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

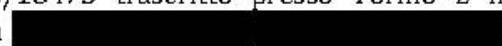
C.F.: SNTGFR64C26E379Z - P.IVA: 05912320016

Dal 21/01/2017 al 03/11/2017		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	03/04/2017	13240	8749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	03/03/2017	525	9990
		Cessione diritti reali a titolo oneroso			
Dal 03/11/2017 al 06/05/2026		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/11/2017	144738	18475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	13/11/2017	45925	30908
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per le dichiarazioni di successione sopra indicate seguono i rispettivi atti di accettazione tacita di eredità:

- atto Notaio  del 03/11/2017 rep. 144738/18475 trascritto presso Torino 2 il 13/11/2017 al numero reg. gen. 45923 e reg. part. 30906 da  per diritti pari a 3/9 della piena proprietà;
- atto Notaio  del 03/11/2017 rep. 144738/18475 trascritto presso Torino 2 il 13/11/2017 al numero reg. gen. 45924 e reg. part. 30907 da  per diritti pari a 2/3 della piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 22/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 30/01/2026

Reg. gen. 3870 - Reg. part. 2930

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sulla base delle formalità sopra riportate (Vedi all. 3 e 4), attualmente risultano essere:

Trascrizioni

Verbale pignoramento immobili trascritto a TORINO 2 il 30/01/2026 Reg. gen. 3870 - Reg. part. 2930 - Costo per la cancellazione: € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è sito nel Distretto Urbanistico DR4 in Area Normativa di recente edificazione BgII/4 con interventi ammessi di manutenzione degli edifici esistenti e delle aree di pertinenza (Vedi stralcio PRGC e NTA all. 8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale si riporta di seguito l'esito dei documenti rintracciati:

- Permesso di costruzione n. 1831 del 21 novembre 1973 (pratica edilizia n. 1063 del 15 novembre 1973) e successiva variante n. 9 del 2 maggio 1977 per la costruzione di n. 17 fabbricati di civile abitazione e n. 2 fabbricati commerciali (Vedi all. 7);
- Denuncia di inizio di attività in data 10 febbraio 2004, Prot. n. 2570 per rifacimento coperture.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (vedi all 5).

Si evidenzia modesta difformità interna all'unità immobiliare per demolizione di parete divisoria fra antibagno e bagno sanabile presentando una CILA in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) al Comune di Venaria Reale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si richiama il Regolamento di Condominio atto Notaio [REDACTED] in data 30/01/1997 repertorio n. 10070/887 trascritto il 24/02/1997 al reg. gen. 5690 e reg. part. 4199 (vedi all. 5).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via San Marchese 26, edificio B, interno 1, piano 3 più precisamente al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato "B" di Via San Marchese 26 nella periferia est di Venaria Reale. Presenza di parcheggi e servizi vari in loco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 89, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona e di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Sulla base di quanto sopra, il valore unitario è stato ricavato tenendo conto anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2025 che per abitazioni di tipo economico in condizioni di stato conservativo normale oscilla tra i 970,00 €/mq ed i 1.450,00 €/mq (Vedi all. n. 10). Si è ritenuto quindi di applicare un valore unitario pari a 1.100,00 €/mq.

SANTO Geom. GIANFRANCO

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

C.F.: SNTGFR64C26E379Z - P.IVA: 05912320016

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Venaria Reale (TO) - Via San Marchese 26, edificio B, interno 1, piano 3	99,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 99.000,00	100,00%	€ 108.900,00
Valore di stima:					€ 108.900,00

Valore di stima del bene: € 108.900,00

Considerato lo stato conservativo attuale del bene ed in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, si ritiene di applicare un abbattimento forfetario del 20% rispetto al valore venale dell'immobile.

Valore a base d'asta del bene arrotondato in difetto: € 87.000,00

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.



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 22/04/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Elenco formalità - Provenienza ventennale (Aggiornamento al 22/04/2026)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria - Verbale pignoramento (Aggiornamento al 22/04/2026)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Permesso di costruzione n. 1831 del 21/11/1973
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto P.R.G.C. con stralcio N.A.
- ✓ N° 9 Google maps - Localizzazione bene
- ✓ N° 10 Altri allegati - Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate 2° sem. 2024
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/03/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato Stato Famiglia e Residenza (Aggiornamento al 26/02/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via San Marchese 26, edificio B, interno 1, piano più precisamente al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato "B" di Via San Marchese 26 nella periferia est di Venaria Reale. Presenza di parcheggi e servizi vari in loco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 89, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è sito nel Distretto Urbanistico DR4 in Area Normativa di recente edificazione BgII/4 con interventi ammessi di manutenzione degli edifici esistenti e delle aree di pertinenza (Vedi stralcio PRGC e NTA all. 8).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Venaria Reale (TO) - Via San Marchese 26, edificio B, interno 1, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 89, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	99,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare in cui è sito l'appartamento esecutato risulta al suo esterno in buono stato manutentivo. L'appartamento al suo interno risulta in discreto stato manutentivo (vedi all. 11).		
Descrizione:	Appartamento sito nel complesso immobiliare denominato "QUARTIERE EX GESCAL 3003" e più precisamente al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato "B" di Via San Marchese 26 nella periferia est di Venaria Reale. Presenza di parcheggi e servizi vari in loco.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e suoi familiari (vedi all. 12).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 30/01/2026

Reg. gen. 3870 - Reg. part. 2930

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente