

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Integrazione Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiò Bellot Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

VALORE MERCATO

Lotto Unico

€. 55.616,00

VALORE BASE D'ASTA

Lotto Unico

€. 45.000,00

Corrispondenza Quota Colpita e Quota posseduta

SI

Comproprietari non eseguiti

Non sussistono

Documentazione ex art.567 cpc

Conforme

Continuità delle Trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Sussiste

Sussistenza Diritti Reali, vincoli e oneri

Non Sussistono

Sussistenza di Iscrizioni e Trascrizioni

SI

Stato di occupazione

Occupato da terzi senza titolo

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23



In data 13/03/2026, il sottoscritto Geom. Fiò Bellot Alberto, con studio in Via Castellamonte 15 - 10010 - Banchette (TO), email fioalby@gmail.com, PEC alberto.fiobellot@geopec.it, Tel. 347/8339695, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

Porzioni immobiliare in fabbricato a due piani fuori terra composte da cantina al piano interrato, ingresso al piano terreno, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e tre balconi al piano primo, scala interna di collegamento tra i piani in fabbricato con accesso dalla via Arduino al civico 27.

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° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

Porzione immobiliare in fabbricato a due piani fuori terra composto da locale autorimessa con accesso dalla via Torreano.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

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 MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

il soggetto esecutato risulta coniugato con il sig. **** Omissis **** come da documentazione allegata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

il soggetto esecutato risulta coniugato con il sig. **** Omissis **** come da documentazione allegata

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

L'immobile confina a nord con la via Arduino, a sud con il mappale 120, ad est con la via Torreano, ad ovest con il mappale 403.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

L'immobile confina a nord con il sub.2, a sud con il mappale 120, ad est con la via Torreano, ad ovest con il mappale 120.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	14,38 mq	22,22 mq	0,8	17,78 mq	2,80 m	T
Disimpegno	2,35 mq	3,22 mq	1	3,22 mq	2,65 m	T
Vano Scala	6,55 mq	7,68 mq	0,5	3,84 mq	5,40 m	T-1
Disimpegno	9,84 mq	11,84 mq	1	11,84 mq	2,75 m	1
Cucina	14,98 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,75 m	1
Soggiorno	25,24 mq	34,69 mq	1	34,69 mq	2,75 m	1
Camera 1	17,83 mq	24,96 mq	1	24,96 mq	2,75 m	1
Camera 2	13,48 mq	18,94 mq	1	18,94 mq	2,75 m	1
Bagno	5,07 mq	6,88 mq	1	6,88 mq	2,75 m	1
Ripostiglio	3,61 mq	6,53 mq	1	6,53 mq	2,75 m	1
Balconi	10,75 mq	10,75 mq	0,25	2,69 mq	0,00 m	1
Cantina	12,00 mq	22,56 mq	0,20	4,51 mq	2,10 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				155,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,71 mq	24,31 mq	1	24,31 mq	2,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				24,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1976 al 05/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 123 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.01.23
Dal 30/06/1987 al 12/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 123, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 0,10 Piano 1
Dal 12/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 123, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,22 Piano S1-T-1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 123, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano S1-T-1
Dal 01/01/1994 al 10/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 123, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 207,36 Piano S1-T-1
Dal 10/05/2012 al 23/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 123, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 207,36

		Piano S1-T-1
Dal 23/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 123, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 207,36 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 23/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 123, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 165 mq Rendita € 207,36 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1976 al 05/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 123 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.01.23
Dal 30/06/1987 al 12/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 123, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 12/12/1988 al 25/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 123, Sub. 3 Categoria C6 Cl.Stadio da Verificare, Cons. da verificare Piano T
Dal 25/11/1997 al 10/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 123, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 10/05/2012 al 23/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 123, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 59,86 Piano T
Dal 23/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 123, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 59,86 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 123, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19

ASTE GIUDIZIARIE®	Superficie catastale 24 mq Rendita € 59,86 Piano T
-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	123	2		A3	1	5,5	165 mq	207,36 €	S1-T-1	

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	
39	123				Ente Urbano		00.01.20				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di sopralluogo si sono rilevate difformità sulle aperture esterne, che non incidono però sull'attuale consistenza immobiliare, motivo per cui si ritiene ci sia corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale agli atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

39	123	3		C6	2	19	24 mq	59,86 €	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
39	123				Ente Urbano		00.01.20			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato in forza di atto di compravendita Rogito Notaio PRESBITERO Ugo di Ivrea del 23/07/2015 Rep. n.52786 Rac. n.24157

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato in forza di atto di compravendita Rogito Notaio PRESBITERO Ugo di Ivrea del 23/07/2015 Rep. n.52786 Rac. n.24157

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

A seguito di sopralluogo effettuato in loco e l'evidenza della documentazione fotografica si può ritenere che l'immobile sia in sufficienti condizioni e non necessiti di interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

A seguito di sopralluogo effettuato in loco e l'evidenza della documentazione fotografica si può ritenere che l'immobile sia in sufficienti condizioni e non necessiti di interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

Sull'immobile gravano diritti di comunione sulle parti comuni del fabbricato di cui si fa parte, considerate tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art.1117 del C.C.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

Sull'immobile gravano diritti di comunione sulle parti comuni del fabbricato di cui si fa parte, considerate tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art.1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

L'immobile oggetto di esecuzione è una abitazione al piano primo di un fabbricato civile di vecchia costruzione nel centro del paese di San Martino Canavese all'angolo tra la via Arduino e la via Torreano, con struttura portante in muratura e tetto in legno con manto di copertura in coppi alla piemontese, con ingresso da via Arduino al civico 27.

L'abitazione oggetto di esecuzione, è così composta: cantina al piano interrato, ingresso al piano terreno, scala di collegamento al piano primo, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e tre balconi. L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione con pavimenti in gres ceramico in tutto l'alloggio, con pareti tinteggiate ad eccezione del bagno con pareti parzialmente rivestite in gres ceramico; il bagno è dotato di

sanitari di colore bianco con doccia. I serramenti interni sono in legno tinta naturale con parte vetrata mentre quelli esterni sono in PVC tinta legno con doppi vetri dotati di persiane a gelosia. Gli impianti sono incassati sia quello elettrico che termico alimentato in modo autonomo da caldaia murale posta nel locale ingresso al piano terra con radiatori in alluminio; attualmente l'impianto non viene utilizzato per problemi di perdite nelle tubazioni; per il riscaldamento si utilizza una stufa a pellet posta nel soggiorno. Sono presenti due balconcini sulla via Arduino ed un balcone che prende tutta la parete su via Torreano. Al piano interrato, sotto il livello strada, con accesso dall'autorimessa di cui al punto 2, vi è il locale cantina attualmente occupato da materiale vario. Il tutto in sufficienti condizioni di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

L'immobile oggetto di esecuzione è un locale Autorimessa con accesso carraio dalla via Torreano; il portone di ingresso è in ferro e vetro; all'interno l'immobile è piastrellato in ceramica con pareti intonacate e tinteggiate; il locale è privo di riscaldamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Dal locale si accede alla cantina posta al piano interrato.

Il tutto in sufficiente stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1955 al 10/05/2012	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PETITTI	23/09/1955	7888	5618

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	01/10/1955		5099
		Registrazione			
Dal 10/05/2012 al 23/07/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	21/06/2013	4762	3710
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	26/03/2013	346	9990
Dal 10/05/2012 al 23/07/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	01/02/2017	785	645
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	26/03/2013	346	9990
Dal 23/07/2015 al 23/07/2015	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Presbitero Ugo	23/07/2015	52786	24157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	31/07/2025	5129	4127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 23/07/2015 al	**** Omissis ****				

23/06/2026		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Presbitero Ugo	23/07/2015	52786	24157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	31/07/2015	5130	4128
		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.

In riferimento alla provenienza in capo al de cuius **** Omissis **** nato a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità concernenti l'immobile oggetto di esecuzione. ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO: Il de cuius **** Omissis **** divenne proprietario dell'immobile in S.Martino C.se in forza di Rogito del Notaio Silvio PETITTI del 23/09/1955 Rep. n. 7888 Raccolta 5618, trascritto in data 1 ottobre 1955.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1955 al 10/05/2012	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PETITTI	23/09/1955	7888	5618
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	01/10/1955		5099
		Registrazione			
Dal 10/05/2012 al 23/07/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		10/05/2012		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Ivrea	01/02/2017	785 645
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		Ivrea	26/03/2013	346 9990
Dal 10/05/2012 al 23/07/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
			10/05/2012	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	21/06/2013	4762 3710
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		Ivrea	26/03/2013	346 9990
		Accettazione tacita eredità		
Dal 23/07/2015 al 23/07/2015	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		notaio Presbitero Ugo	23/07/2015	52786 24157
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	31/07/2025	5129 4127
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
Dal 23/07/2015 al 23/06/2026	**** Omissis ****	Notaio Presbitero Ugo	23/07/2015	52786 24157
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	31/07/2015	5130 4128
		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.

In riferimento alla provenienza in capo al de cuius **** Omissis **** nato a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità concernenti l'immobile oggetto di esecuzione.

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO: Il de cuius **** Omissis **** divenne proprietario dell'immobile in S.Martino C.se in forza di Rogito del Notaio Silvio PETITTI del 23/09/1955 Rep. n. 7888 Raccolta 5618, trascritto in data 1 ottobre 1955.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Ivrea il 31/07/2015

Reg. gen. 5133 - Reg. part. 538

Quota: 1/1

Importo: € 87.750,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 58.500,00

Percentuale interessi: 3,15 %

Rogante: Notaio PRESBITERO Ugo

Data: 23/07/2015

N° repertorio: 52787

N° raccolta: 24158

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 29/10/2025

Reg. gen. 8503 - Reg. part. 6991

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di € 35,00. Oltre a tali importi l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Ivrea il 31/07/2015

Reg. gen. 5133 - Reg. part. 538

Quota: 1/1

Importo: € 87.750,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 58.500,00

Percentuale interessi: 3,15 %

Rogante: Notaio PRESBITERO Ugo

Data: 23/07/2015

N° repertorio: 52787

N° raccolta: 24158

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 29/10/2025

Reg. gen. 8503 - Reg. part. 6991

Quota: 1/1

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

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di € 35,00. Oltre a tali importi l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree Residenziali di Recupero R.R.1" Normato dall'art. 17 delle NTA, con possibilità di intervento di Ristrutturazione Edilizia Parziale, con il fronte su via Arduino individuato come "Fronti o parti di edifici o manufatti con elementi emergenti di interesse storico-artistico-documentario da conservare"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree Residenziali di Recupero R.R.1" Normato dall'art. 17 delle NTA, con possibilità di intervento di Ristrutturazione Edilizia Parziale, con il fronte su via Arduino individuato come "Fronti o parti di edifici o manufatti con elementi emergenti di interesse storico-artistico-documentario da conservare"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso all'ufficio tecnico del comune di San Martino Canavese, si è presa visione di un'unica pratica edilizia: Concessione Edilizia del 11 luglio 1981 pratica n.582 "Concessione Edilizia 1° Variante al progetto originario su fabbricato di via Arduino - via Torreano" a nome **** Omissis ****. La concessione originaria era la n.549 del 28/11/1980 per "Restauro Fabbricato in via Arduino".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste un Attestato di Prestazione energetica datato 11/12/2012 scaduto in data 11/12/2022.

A seguito di sopralluogo nell'U.i. oggetto di valutazione si sono riscontrate lievi difformità, a parere dello scrivente, influenti dal punto di vista catastale e urbanistico; nello specifico l'apertura dell'ingresso al piano terra è differente da quanto riportato nel progetto visionato in quanto, da progetto, doveva essere centinata come la porta dell'autorimessa su via Torreano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso all'ufficio tecnico del comune di San Martino Canavese, si è presa visione di un'unica pratica edilizia: Concessione Edilizia del 11 luglio 1981 pratica n.582 "Concessione Edilizia 1° Variante al progetto originario su fabbricato di via Arduino - via Torreano" a nome **** Omissis ****. La concessione originaria era la n.549 del 28/11/1980 per "Restauro Fabbricato in via Arduino".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste un Attestato di Prestazione energetica datato 11/12/2012 scaduto in data 11/12/2022.

A seguito di sopralluogo nell'U.i. oggetto di valutazione non si sono riscontrate difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA ARDUINO 27**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA TORREANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27
Porzioni immobiliare in fabbricato a due piani fuori terra composte da cantina al piano interrato, ingresso al piano terreno, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e tre balconi al piano primo, scala interna di collegamento tra i piani in fabbricato con accesso dalla via Arduino al civico 27.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 123, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 123, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.322,80
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano
Porzione immobiliare in fabbricato a due piani fuori terra composto da locale autorimessa con accesso dalla via Torreano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 123, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 123, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.293,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27	155,88 mq	310,00 €/mq	€ 48.322,80	100,00%	€ 48.322,80

Bene N° 2 - Garage San Martino Canavese (TO) - Via Torreano	24,31 mq	300,00 €/mq	€ 7.293,00	100,00%	€ 7.293,00
Valore di stima:					€ 55.615,80

Valore di stima: € 55.616,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro Lavori manutenzione Impianto Termico	2.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (Manutenzione ordinaria tinteggiatura locali)	2.000,00	€
Redazione Nuovo Attestato Prestazione Energetica	554,00	€

Valore finale di stima: € 45.000,40

Dal valore dell'immobile vengono decurtate le spese per: lavori di manutenzione impianto termico, tinteggiatura pareti, redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica ed una quota forfetaria del 10% c.ca sul valore di stima vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita ottenendo così un valore finale di STIMA pari a €. 45.000,40 che si arrotonda a **€. 45.000,00.**

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.

Banchette, li 23/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiò Bellot Alberto




ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Anagrafe e Stato Civile
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Normativa PRG
- ✓ Altri allegati - Pratica Edilizia
- ✓ Altri allegati - Rilievo stato di Fatto
- ✓ Altri allegati - Elenco Formalità (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ Altri allegati - A.E. Risposta contratti Affitto
- ✓ Altri allegati - ASL T04
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - Prova consegna alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Arduino 27
Porzioni immobiliare in fabbricato a due piani fuori terra composte da cantina al piano interrato, ingresso al piano terreno, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e tre balconi al piano primo, scala interna di collegamento tra i piani in fabbricato con accesso dalla via Arduino al civico 27.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 123, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 123, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree Residenziali di Recupero R.R.1" Normato dall'art. 17 delle NTA, con possibilità di intervento di Ristrutturazione Edilizia Parziale, con il fronte su via Arduino individuato come "Fronti o parti di edifici o manufatti con elementi emergenti di interesse storico-artistico-documentario da conservare"
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Martino Canavese (TO) - Via Torreano
Porzione immobiliare in fabbricato a due piani fuori terra composto da locale autorimessa con accesso dalla via Torreano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 123, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 123, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree Residenziali di Recupero R.R.1" Normato dall'art. 17 delle NTA, con possibilità di intervento di Ristrutturazione Edilizia Parziale, con il fronte su via Arduino individuato come "Fronti o parti di edifici o manufatti con elementi emergenti di interesse storico-artistico-documentario da conservare"

Prezzo base d'asta: € 45.000,00