

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bocchietti Pier Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	7
Confini	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	12
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	12
Patti	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	13

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2025 del R.G.E.....	28





All'udienza del 27/01/2026, il sottoscritto Geom. Bocchietti Pier Luigi, con studio in Via Roma, 32 - 10010 - San Martino Canavese (TO), email studio.bocchietti@gmail.com, PEC pierluigi.bocchietti@geopec.it, Tel. 0125 640 770, Fax 0125 640 770, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1 (Coord. Geografiche: 45.326852 - 7.888516)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1 (Coord. Geografiche: 45.32690 - 7.88841)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Il bene oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Candia Canavese, paese di circa 1200 abitanti, su una superficie di 9.0 Km² con altezza sul livello di circa mt. 330 facente parte dell'anfiteatro Morenico di Ivrea, confina con i Comuni di Caluso, Mazzè, Montalenghe, Orio Canavese, Strambino e Vische. Il territorio è parzialmente collinare ma si trova sulle sponde dell'omonimo lago di Candia, area protetta, con parco naturale di circa 335 ettari, che ospita numerose specie di uccelli e una flora molto diversificata. Su tale lago si svolgono anche competizioni sportive di livello Internazionale.

Il Comune dista circa 40 km da Torino e 35 Km dall'aeroporto Internazionale di Caselle ed è collegato con i paesi limitrofi attraverso la SS 26 che raggiunge Ivrea e Chivasso a circa 320 Km anche con servizio pullman oltre alla ferrovia statale sulla linea Chivasso-Aosta; E' possibile raggiungere il capoluogo Piemontese e la Valle d'Aosta attraverso l'autostrada A/5 Torino-Aosta dal casello di Scarmagno a circa 10 Km.

Nel paese c'è la scuola per l'infanzia e la primaria; esiste l'ufficio postale, la farmacia, attività commerciali, di ristorazione in particolare nella zona del lago, oltre ad associazioni culturali e sportive. Nel raggio di circa 20 Km ci sono gli ospedali di Ivrea e Chivasso.

Il compendio immobiliare è costituito da due corpi di fabbrica censiti separatamente, che però vengono utilizzati contemporaneamente come abitazione principale dall'esecutato.

La proprietà si trova nella parte sud-est del paese, compresa tra la via Ruffinelli da cui si accede e la via Lago, indipendente, comprensiva di cortile interno recintato.

Il presente bene oggetto di pignoramento comprende l'abitazione di parte est, con accesso da via Ruffinelli attraverso il cortile, contigua a terzi verso sud e ovest, con affaccio su Via Lago, di vecchia costruzione ma successivamente ristrutturata, composta da una camera al piano terra, scala esterna che collega il piano primo dove si trova un'altra camera e un piccolo balcone.

Cortile e accessi in comune con il bene n.2

Su parte del cortile si trova un manufatto in ferro, ad uso gazebo/tettoia imbullonato, che dovrà essere rimosso. Piccola porzione di terreno esterna alla recinzione, su Via Lago di circa mq.2.00 soggetta a passaggio di terzi.



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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Il presente bene fa parte del compendio immobiliare pignorato, utilizzato insieme al BENE N.1 , e comprende il corpo di fabbrica posto a ovest sempre con accesso da via Ruffinelli, indipendente, con cortile interno recintato con il BENE n.1, contiguo a terzi verso est e sud, composto da una cucina al piano terra con annesso bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia, scala interna per accesso al piano primo dove si trova una camera con balcone;

Dalla Via Ruffinelli, attraverso una scala a pioli si accede al sottotetto non abitabile.

Come citato nel bene n. 1, su parte del cortile si trova un manufatto in ferro ad uso gazebo/tettoia imbullonato, da rimuovere.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

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

La documentazione è stata prodotta mediante certificazione notarile in data 21/11/2025 dal notaio Dott. ****
Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

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

La documentazione è stata prodotta mediante certificazione notarile in data 21/11/2025 dal notaio Dott. ****
Omissis ****

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

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.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

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.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

L'unità immobiliare con confina con la via Lago, il mappale n. 431-590 del foglio 27 e il cortile interno;

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

L'unità immobiliare con confina con il mappale n. 431-595 del foglio 27 il cortile interno e la Via Ruffinelli

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	14,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,40 m	T
Abitazione	14,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1
piccolo terreno esterno	2,00 mq	2,00 mq	0,18	0,36 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				40,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	19,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,35 m	T
Abitazione	15,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,32 m	1
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
sottotetto non abitabile	7,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	1,70 m	secondo (sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				52,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della consistenza del sottotetto non abitabile viene considerata solo la parte che presenta un'altezza media superiore a mt.1.50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 31/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 667, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano T-1 Graffato no
Dal 31/07/1996 al 12/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 667, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.50 Rendita € 87,80 Piano T-1 Graffato no
Dal 12/01/2001 al 11/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 667, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano T-1 Graffato no
Dal 11/07/2003 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 667, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano T-1 Graffato no
Dal 06/06/2005 al 16/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 667, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano T-1 Graffato no
Dal 16/10/2006 al 23/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 667, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano T-1 Graffato no
Dal 23/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1470, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano T-1

		Graffato no
Dal 09/11/2015 al 02/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1470, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 87,80 Piano T-1 Graffato no

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene risulta all'impianto meccanografico in data 30/06/1987 con il numero 667 del foglio 27.

Successivamente con variazione per modifica identificativo del 23/07/2007 - pratica n. T00560933 in atti dal 23/07/2007 - (n. 64770.1/2007) assume nuovo identificativo con il numero 1470 del foglio 27 (annotazione classamento e rendita proposta D.M. 701/94)

In data 09/11/2015 vengono aggiunti i dati della superficie catastale relativi alla planimetria presentata in data 31/07/1996 prot. n. G2054 -

Non risulta l'elaborato planimetrico nella banca dati Catastale.

Al catasto terreni risulta dall'impianto meccanografico del 28/02/1976 la particella n. 589 del foglio 27 Fabbricato Rurale di mq. 136.00

Segue tipo mappale in data 11/02/1998 in atti dal 03/06/1999 (n.717.559/1996) nel quale viene attribuito il numero 1470 del foglio 27 identificato come ENTE URBANO di mq. 136,00.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 31/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 667 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2.0 Rendita € 59,91 Piano T-1 Graffato no
Dal 31/07/1996 al 12/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 667 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.50 Rendita € 87,80 Piano T-1 Graffato no
Dal 12/01/2001 al 11/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 667 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano T-1 Graffato no
Dal 11/07/2003 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 667 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano T-1

		Graffato no
Dal 06/06/2005 al 16/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 667 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano T-1 Graffato no
Dal 16/10/2006 al 23/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 667 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano t-1 Graffato no
Dal 23/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1470, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano T-1 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 02/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1470, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 87,80 Piano T-1 Graffato no

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene risulta all'impianto meccanografico in data 30/06/1987 con il numero 667 del foglio 27.

Successivamente con variazione per modifica identificativo del 23/07/2007 - pratica n. T00560933 in atti dal 23/07/2007 - (n. 64770.1/2007) assume nuovo identificativo con il numero 1470 del foglio 27 (annotazione classamento e renbdita proposta D.M. 701/94)

In data 09/11/2015 vengono aggiunti i dati della superficie catastale relativi alla planimetria presentata in data 31/07/1996 prot. n. G2054 -

Non risulta l'elaborato planimetrico nella banca dati Catastale.

Al catasto terreni risulta dall'impianto meccanografico del 28/02/1976 la particella n. 589 del foglio 27 Fabbricato Rurale di mq. 136.00

Segue tipo mappale in data 11/02/1998 in atti dal 03/06/1999 (n.717.559/1996) nel quale viene attribuito il numero 1470 del foglio 27 identificato come ENTE URBANO di mq. 136,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1470	1		A4	2	2.5	42 mq	87,8 €	T-1	no

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato il 27/02/2026 lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale presente in banca dati ad eccezione della mancata indicazione delle finestre al piano terreno sul lato est. Pur considerando che tale anomalia non comporta modifiche alla consistenza e rendita catastale, si ritiene opportuno provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale ai fini della esatta rappresentazione grafica -Il costo è stimato in €. 600,00 (compreso diritti catastali)

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1470	2		A4	2	2.5	51 mq	87,8 €	T-1	no

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato il 27/02/2026 lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale presente in banca dati.

Non risulta indicato il sottotetto non abitabile accessibile con scala a pioli sfuggito, per la parte soggetta, all'accertamento catastale. La spesa prevista per la variazione catastale, compreso diritti e oneri è di circa €.600,00

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

E' stata esaminata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, Dalla verifica presso l'Ufficio anagrafe come da certificato allegato, l' esecutato è residente nel fabbricato pignorato con la propria famiglia.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

E' stata esaminata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, Dalla verifica presso l'Ufficio anagrafe come da certificato allegato, l' esecutato è residente nel fabbricato pignorato con la propria famiglia.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Il bene è stato trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con servitù attive e passive inerenti accessioni, pertinenze, diritti e azioni compreso le parti comuni per Legge, uso e destinazione secondo i titoli di provenienza.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Il bene è stato trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con servitù attive e passive inerenti accessioni, pertinenze, diritti e azioni compreso le parti comuni per Legge, uso e destinazione secondo i titoli di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Il fabbricato, ristrutturato a fine anni '80, si trova in normali condizioni di conservazione ma si evidenzia la presenza di umidità anche con muffa nella parte esterna della facciata est costituita da muratura mista pietra e mattoni con distacco dell'intonaco nella parte di muro interrato e del piano terra, dovuta molto probabilmente a umidità di risalita e umidità meteorica anche per l'esposizione della parete agli eventi atmosferici. Tale fenomeno si rileva anche nell'adiacente muro di contenimento del cortile.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Considerato l'epoca e la tipologia di costruzione, il fabbricato si trova nel complesso in normali condizioni di conservazione. Carente l'impianto di riscaldamento (assente nel bagno)
Segni di umidità nella muratura perimetrale, dovuta probabilmente all'umidità di risalita dal terreno e all'acqua meteorica che raggiunge la facciata ovest e scorre nell'adiacente via Ruffinelli.
Non è stato possibile visionare per intero il sottotetto non abitabile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Non risulta l'elaborato planimetrico in banca dati; il fabbricato non fa parte di condominio per cui le parti comuni sono quelle previste dal Codice Civile, oltre al cortile e accesso esclusivo con il bene n.2

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Non risulta l'elaborato planimetrico in banca dati; il fabbricato non fa parte di condominio per cui le parti comuni sono quelle previste dal Codice Civile, oltre al cortile e l'accesso descritto nel bene n.1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Come indicato nell'atto di provenienza, la vendita è effettuata a corpo con usi e servitù attive e passive inerenti nello stato di fatto e diritti in cui si trovano, oltre alle quali non si rilevano nella provenienza altre specifiche servitù sull'unità immobiliare.

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale e consultato il sito Sistemapiemonte della Regione, sul fabbricato non risultano usi civici, censi o livelli.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Come indicato nell'atto di provenienza, la vendita è effettuata a corpo con usi e servitù attive e passive inerenti nello stato di fatto e diritti in cui si trovano, oltre alle quali non si rilevano nella provenienza altre specifiche servitù sull'unità immobiliare.

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale e consultato il sito Sistemapiemonte della Regione, sul fabbricato non risultano usi civici, censi o livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Il fabbricato è contiguo a sud e ovest, libero dai restanti lati con vista principale a nord sul cortile.

L'edificio, realizzato agli inizi del '900 è stato oggetto di ristrutturazione negli anni 1989-1990 presenta una struttura portante in muratura mista pietra e mattoni e parte in cemento armato

Struttura orizzontale costituita da solaio al piano terra sul quale sono incollati pannelli in polistirolo.

Tetto a vista sul piano primo con abbaino, in cemento e laterizio con soprastante manto in coppi e gronde in lamiera;

Serramenti esterni in alluminio dotati di persiane con vetro termico.

Balcone in cemento pavimentato con lastre di pietra dotato di ringhiera in ferro.

I pavimenti sono in ceramica;

Scala esterna in cemento armato rivestita nella pedata con pietra .

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento esiste solo un ventilconvettore alimentato a gas metano al piano primo mentre al piano terra non è riscaldato, c'è solo una predisposizione.

Impianto elettrico sottotraccia collegato con il contatore ENEL presente nel BENE N.2 -

Presente un attacco wi-fi collegato al BENE n.2

Esiste un rubinetto dell'acquedotto sulla parete esterna del piano terra.

I vani sono intonacati e tinteggiati.

Le facciate esterne sono intonacate e prive di tinteggiatura, quella a est presenta un intonaco fatiscente e staccato nella parte interrata e al piano terra con presenza di umidità.

Parti comuni costituite dal cortile con aiuole, esclusivi con il BENE N.2, costituite da massicciata in terra battuta.

Una parte del cortile è rialzata, pavimentata con piastrelle in gres, utilizzata come marciapiede; Su una parte di essa si trova un gazebo/tettoia in ferro imbullonato al pavimento coperto con telo, NON autorizzato-

La proprietà è recintata da vecchio di muro di contenimento in pietra su via Lago con intonaco fatiscente, e

parte da muretto in calcestruzzo nella restante parte, il tutto con soprastante recinzione in rete metallica, comprensivo di cancello carraio in ferro a due ante. Fanno inoltre parte comune tutto quanto previsto dalla Leggi vigenti in materia.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Il fabbricato è contiguo a est e sud, libero dai restanti lati con vista principale a nord sul cortile dove si trova l'ingresso carraio.

L'edificio, realizzato agli inizi del '900 presenta una struttura portante in muratura mista pietra e mattoni con piccolo avancorpo in mattoni al piano terra lato cortile.

Struttura orizzontale costituita da volte a botte in muratura - solaio piano nel bagno -

Tetto in legno ad una falda con manto in coppi e gronde in lamiera; uguale per l'avancorpo al piano terra.

Serramenti esterni comprensivi di persiane in PVC con vetro termico, compreso il portoncino d'ingresso dotato anche di calcelletto in ferro.

Balcone in cemento con modiglioni pavimentato in piastrelle di gres.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica;

Scala interna in legno.

Impianto di riscaldamento autonomo alimentato da ventilconvettori a gas metano - uno in cucina e uno nella camera. Il bagno è privo di riscaldamento, mentre l'acqua calda viene prodotta da un boiler a gas metano

Impianto elettrico autonomo sottotraccia con contatore Enel e salvavita - cucina a induzione -

L'acquedotto e la fognatura sono collegate alle reti pubbliche;

Presente impianto wireless utilizzato anche per la televisione - presente un campanello esterno nella recinzione.

Le facciate esterne sono intonacate ma quella verso la strada pubblica ha un intonaco vetusto con parti scrostate.

La tinteggiatura è presente solo nella facciata verso il cortile;

Sulla volta del sottotetto non abitabile si trova un leggero strato di isolante coperto da naylon.

Le parti comuni, le recinzioni e gli accessi sono le stesse descritte per il bene N.1 oltre a quelle di Legge, come pure la situazione già citata in merito al manufatto in ferro ad uso tettoia/gazebo imbullonato, da smontare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

L'immobile è occupato dall'esecutata e **** Omissis ****

Sul fabbricato non risultano contratti di locazione o altro come comunicato dall'Agenzia delle Entrate.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

L'immobile è occupato dall'esecutata e **** Omissis ****

Sul fabbricato non risultano contratti di locazione o altro come comunicato dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/2005 al 16/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Forni	06/06/2005	77912	31101
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	17/06/2005	5236	3953
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ugo Presbitero	16/10/2006	40571	14565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	31/10/2006	10179	6844
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 06/06/2005 al 16/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Forni	06/06/2005	77912	31101
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	17/06/2005	5236	3953
		Registrazione			
Dal 16/10/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ugo Presbitero	16/10/2006	40571	14565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	31/10/2006	10179	6844
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ivrea aggiornate al 10/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 31/10/2006

Reg. gen. 10180 - Reg. part. 2338
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: notaio Ugo Presbitero
Data: 16/10/2006
N° repertorio: 40572
N° raccolta: 14566

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 20/11/2025
Reg. gen. 9219 - Reg. part. 7581
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Il costo ipotetico dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: € 294,00 cadauna relativamente al pignoramento; € 35,00 cadauna relativamente alle ipoteche volontarie; A detti importi andrà aggiunto l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale, compresa la necessaria voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 10/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Ivrea il 31/10/2006
Reg. gen. 10180 - Reg. part. 2338
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: notaio Ugo Presbitero
Data: 16/10/2006

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 20/11/2025

Reg. gen. 9219 - Reg. part. 7581

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Il costo ipotetico dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: € 294,00 cadauna relativamente al pignoramento; € 35,00 cadauna relativamente alle ipoteche volontarie; A detti importi andrà aggiunto l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale, compresa la necessaria voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova nel tessuto storico compatto - Art. 21 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. - in base al Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.8-3439 del 21/02/2012 -Tipologia d'intervento ristrutturazione di tipo "B" - con facciata da sottoporre a revisione compositiva - Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 26.06.2018. Classe II nella carta di sintesi -

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova nel tessuto storico compatto - Art. 21 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. - in base al Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.8-3439 del 21/02/2012 -Tipologia d'intervento ristrutturazione di tipo "B" - Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 26.06.2018. Classe II nella carta di sintesi -

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta privo di agibilità.

Le pratiche edilizie rilevate in Comune in data 25.02.2026 sono le seguenti:

Autorizzazione per rifacimento tetto rilasciata in data 11/01/1978 su istanza del Sig.**** Omissis **** del 07/10/1977 prot.1501 (non viene specificato quale tetto, se riguarda il presente bene o il bene n.2)

Concessione edilizia n. 2395 del 04/10/1989 rilasciata a **** Omissis **** su istanza del 17/08/1989 prot. 2501 per ristrutturazione fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile non è provvisto di certificazione energetica, ai sensi del D.lgs.19 agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 - Il costo per la redazione è stimato in €. 250,00

Si segnala che dal sopralluogo in data 27/02/2026 esiste una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato in Comune ad eccezione del tetto per il quale si riscontra una parziale diversa conformazione della falda con prolungamento dell'abbaino rispetto al progetto.

Inoltre dovrà essere rimosso il manufatto in ferro uso gazebo/tettoia coperto con un telo, sito sul cortile, imbullonato al pavimento, non autorizzato, insistente verso sud su proprietà di terzi.

Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale è possibile regolarizzare la situazione del tetto attraverso una SCIA in sanatoria.

La spesa stimata (sanzione - spese tecniche- oneri di Legge) è pari a circa €.3.500,00 mentre per la rimozione e smaltimento del manufatto in ferro si stima una spesa di €. 600,00-

VISTA LA SITUAZIONE SI CONSIGLIA DI CONTATTARE L'UFFICIO TECNICO COMUNALE PRIMA DELL'ACQUISTO O QUALSIASI ALTRO INTERVENTO, ANCHE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE.

Si precisa che relativamente ai suddetti importi lo scrivente ne terrà conto nella determinazione del valore a base d'asta.

Al riguardo si richiama l'art.36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n. 47 art.13), sottolineando che, l'istanza di dichiarazione in sanatoria deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria così come dettato dall'art.46, comma 5, del disposto sopra citato

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Come indicato per il bene n.1, dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 25/02/2026 risulta solo l'autorizzazione per rifacimento tetto rilasciata in data 11/01/1978 su istanza del Sig.**** Omissis **** del 07/10/1977 prot.1501 (non viene specificato quale tetto, se riguarda il presente bene o il bene n.1).

Non risultano altri progetti Comunali per cui ai fini della regolarità urbanistica si fa riferimento all'accatastamento presentato in data 31/07/1996.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si segnala che dal sopralluogo in data 27/02/2026 come sopra indicato, esiste una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale di raffronto citata, a parte il sottotetto non abitabile sfuggito per quanto di competenza, all'accertamento catastale, ma naturalmente presente da sempre.

Si ribadisce quanto citato per il bene n. 1, la rimozione del manufatto in ferro coperto con telo, imbullonato nel cortile, insistente parte su proprietà di terzi.

L'immobile non è provvisto di certificazione energetica, ai sensi del D.lgs.19agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 - Il costo per la redazione è stimato in €. 250,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di condominio.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANDIA CANAVESE (TO) - VIA RUFFINELLI 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Pur trattando di due unità immobiliari separate dal cortile interno e con accesso esclusivo, le stesse sono utilizzate contemporaneamente come abitazione principale dell'esecutato, anche con impianti in comune e un'unica cucina, pignorati per L'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1 per cui si ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto per una maggior appetibilità alla vendita.

Poiché l'esecutato è persona fisica, detto immobile non può essere assoggettato ad Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), ma sarà sottoposto alle imposte di registro e ipotecarie.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1

I bene oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Candia Canavese, paese di circa 1200 abitanti, su una superficie di 9.0 Km² con altezza sul livello di circa mt. 330 facente parte dell'anfiteatro Morenico di Ivrea, confina con i Comuni di Caluso, Mazzè, Montalenghe, Orio Canavese, Strambino e Vische. Il territorio è parzialmente collinare ma si trova sulle sponde dell'omonimo lago di Candia, area protetta, con parco naturale di circa 335 ettari, che ospita numerose specie di uccelli e una flora molto diversificata. Su tale lago si svolgono anche competizioni sportive di livello Internazionale. Il Comune dista circa 40 km da Torino e 35 Km dall'aeroporto Internazionale di Caselle ed è collegato con i paesi limitrofi attraverso la SS 26 che raggiunge Ivrea e Chivasso a circa 320 Km anche con servizio pullman oltre alla ferrovia statale sulla linea Chivasso-Aosta; E' possibile raggiungere il capoluogo Piemontese e la Valle d'Aosta attraverso l'autostrada A/5 Torino-Aosta dal casello di Scarmagno a circa 10 Km. Nel paese c'è la scuola per l'infanzia e la primaria; esiste l'ufficio postale, la farmacia, attività commerciali, di ristorazione in particolare nella zona del lago, oltre ad associazioni culturali e sportive. Nel raggio di circa 20 Km ci sono gli ospedali di Ivrea e Chivasso. Il compendio immobiliare è costituito da due corpi di fabbrica censiti separatamente, che però vengono utilizzati contemporaneamente come abitazione principale dall'esecutato. La proprietà si trova nella parte sud-est del paese, compresa tra la via Ruffinelli da cui si accede e la via Lago, indipendente, comprensiva di cortile interno recintato. Il presente bene oggetto di pignoramento comprende l'abitazione di parte est, con accesso da via Ruffinelli attraverso il cortile, contigua a terzi verso sud e ovest, con affaccio su Via Lago, di vecchia costruzione ma successivamente ristrutturata, composta da una camera al piano terra, scala esterna che collega il piano primo dove si trova un'altra camera e un piccolo balcone. Cortile e accessi in comune con il bene n.2 Su parte del cortile si trova un manufatto in ferro, ad uso gazebo/tettoia imbullonato, che dovrà essere rimosso. Piccola porzione di terreno esterna alla recinzione, su Via Lago di circa mq.2.00 soggetta a passaggio di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1470, Sub. 1, Categoria A4, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 13.075,20

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche sui prezzi medi praticati in libero mercato per immobili simili siti nella zona o limitrofi. Prendendo inoltre come indicazione l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il quale rappresenta, per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, un valore al metro quadrato lordo variabile da un minimo di €.440,00 a un max di €.600,00 mentre per il borsino immobiliare le abitazioni in fascia media vanno da €. 575,00 a €. 754,00 e quelle in fascia 2° fascia da €. 537,00 a un max di € 631,00

Fatte le dovute proporzioni e comparazioni, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'epoca di costruzione, le finiture e lo stato di conservazione, valutato lo stato del mercato immobiliare di zona, in considerazione anche all'utilizzo concomitante con il bene n.2, all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, lo scrivente determina che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a €. 320,00 al

metro quadrato.

Nel valore unitario è compreso anche il cortile utilizzato da entrambi i beni.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1

Il presente bene fa parte del compendio immobiliare pignorato, utilizzato insieme al BENE N.1 , e comprende il corpo di fabbrica posto a ovest sempre con accesso da via Ruffinelli, indipendente, con cortile interno recintato con il BENE n.1, contiguo a terzi verso est e sud, composto da una cucina al piano terra con annesso bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia, scala interna per accesso al piano primo dove si trova una camera con balcone; Dalla Via Ruffinelli, attraverso una scala a pioli si accede al sottotetto non abitabile. Come citato nel bene n. 1, su parte del cortile si trova un manufatto in ferro ad uso gazebo/tettoia imbullonato, da rimuovere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1470, Sub. 2, Categoria A4, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 16.896,00

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche sui prezzi medi praticati in libero mercato per immobili simili siti nella zona o limitrofi. Prendendo inoltre come indicazione l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il quale rappresenta, per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, un valore al metro quadrato lordo variabile da un minimo di €.440,00 a un max di €.600,00 mentre per il borsino immobiliare le abitazioni in fascia media vanno da €. 575,00 a €. 754,00 e quelle in fascia 2° fascia da €. 537,00 a un max di € 631,00

Fatte le dovute proporzioni e comparazioni, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'epoca di costruzione, le finiture e lo stato di conservazione, valutato lo stato del mercato immobiliare di zona, in considerazione anche all'utilizzo concomitante con il bene n.1, all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, lo scrivente determina che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a €. 320,00 al metro quadrato.

Nel valore unitario è compreso anche il cortile utilizzato da entrambi i beni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	40,86 mq	320,00 €/mq	€ 13.075,20	100,00%	€ 13.075,20
Bene N° 2 - Fabbricato civile Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1	52,80 mq	320,00 €/mq	€ 16.896,00	100,00%	€ 16.896,00
Valore di stima:					€ 29.971,20

Valore di stima: € 29.971,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario	10,00	%
aggiornamento catastale	1.200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Regolarizzazione edilizia per smontaggio tettoia in ferro	600,00	€
N. 2 attestati di prestazione energetica	500,00	€

Valore finale di stima: € 21.000,00

Il metodo e le motivazioni di stima sono indicate nel bene, pertanto considerate le voci di deprezzamento si ottiene un valore finale di stima € 21.174,08 che si arrotonda a € 21.000,00 diconsi Euroventunmila/00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Parziali difformità edilizie e catastali.

Assenza di certificato di prestazione energetica

Segni di umidità nella muratura perimetrale esterna in entrambi i fabbricati.

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.

San Martino Canavese, li 16/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bocchietti Pier Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - mappa catastale - visure
- ✓ N° 6 Altri allegati - note ipotecarie (Aggiornamento al 03/03/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - documentazione fotografica esterna e interna



- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto notarile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Stralcio P.R.G.C. con normativa
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - provvedimenti edilizi
- ✓ N° 2 Altri allegati - stato di famiglia -residenza e matrimonio (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ Altri allegati - Riepilogo base d'asta e schema riassuntivo
- ✓ Altri allegati - Dimostrazione spedizione perizia alla parte
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Agenzia Entrate



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1

I bene oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Candia Canavese, paese di circa 1200 abitanti, su una superficie di 9.0 Km² con altezza sul livello di circa mt. 330 facente parte dell'anfiteatro Morenico di Ivrea, confina con i Comuni di Caluso, Mazzè, Montalenghe, Orio Canavese, Strambino e Vische. Il territorio è parzialmente collinare ma si trova sulle sponde dell'omonimo lago di Candia, area protetta, con parco naturale di circa 335 ettari, che ospita numerose specie di uccelli e una flora molto diversificata. Su tale lago si svolgono anche competizioni sportive di livello Internazionale. Il Comune dista circa 40 km da Torino e 35 Km dall'aeroporto Internazionale di Caselle ed è collegato con i paesi limitrofi attraverso la SS 26 che raggiunge Ivrea e Chivasso a circa 320 Km anche con servizio pullman oltre alla ferrovia statale sulla linea Chivasso-Aosta; E' possibile raggiungere il capoluogo Piemontese e la Valle d'Aosta attraverso l'autostrada A/5 Torino-Aosta dal casello di Scarmagno a circa 10 Km. Nel paese c'è la scuola per l'infanzia e la primaria; esiste l'ufficio postale, la farmacia, attività commerciali, di ristorazione in particolare nella zona del lago, oltre ad associazioni culturali e sportive. Nel raggio di circa 20 Km ci sono gli ospedali di Ivrea e Chivasso. Il compendio immobiliare è costituito da due corpi di fabbrica censiti separatamente, che però vengono utilizzati contemporaneamente come abitazione principale dall'esecutato. La proprietà si trova nella parte sud-est del paese, compresa tra la via Ruffinelli da cui si accede e la via Lago, indipendente, comprensiva di cortile interno recintato. Il presente bene oggetto di pignoramento comprende l'abitazione di parte est, con accesso da via Ruffinelli attraverso il cortile, contigua a terzi verso sud e ovest, con affaccio su Via Lago, di vecchia costruzione ma successivamente ristrutturata, composta da una camera al piano terra, scala esterna che collega il piano primo dove si trova un'altra camera e un piccolo balcone. Cortile e accessi in comune con il bene n.2 Su parte del cortile si trova un manufatto in ferro, ad uso gazebo/tettoia imbullonato, che dovrà essere rimosso. Piccola porzione di terreno esterna alla recinzione, su Via Lago di circa mq.2.00 soggetta a passaggio di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1470, Sub. 1, Categoria A4, Graffato no

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

Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova nel tessuto storico compatto - Art. 21 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. - in base al Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.8-3439 del 21/02/2012 -Tipologia d'intervento ristrutturazione di tipo "B" - con facciata da sottoporre a revisione compositiva - Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 26.06.2018. Classe II nella carta di sintesi -

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1

Il presente bene fa parte del compendio immobiliare pignorato, utilizzato insieme al BENE N.1 , e comprende il corpo di fabbrica posto a ovest sempre con accesso da via Ruffinelli, indipendente, con cortile interno recintato con il BENE n.1, contiguo a terzi verso est e sud, composto da una cucina al piano terra con annesso bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia, scala interna per accesso al piano primo dove si trova una camera con balcone; Dalla Via Ruffinelli, attraverso una scala a pioli si accede al sottotetto non abitabile. Come citato nel bene n. 1, su parte del cortile si trova un manufatto in ferro ad uso gazebo/tettoia imbullonato, da rimuovere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1470, Sub. 2, Categoria A4, Graffato no

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

Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova nel tessuto storico compatto - Art. 21 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. - in base al Piano Regolatore Generale approvato con

Deliberazione della Giunta Regionale n.8-3439 del 21/02/2012 -Tipologia d'intervento ristrutturazione di tipo "B" - Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 26.06.2018. Classe II nella carta di sintesi -

Prezzo base d'asta: € 21.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1470, Sub. 1, Categoria A4, Graffato no	Superficie	40,86 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, ristrutturato a fine anni '80, si trova in normali condizioni di conservazione ma si evidenzia la presenza di umidità anche con muffa nella parte esterna della facciata est costituita da muratura mista pietra e mattoni con distacco dell'intonaco nella parte di muro interrato e del piano terra, dovuta molto probabilmente a umidità di risalita e umidità meteorica anche per l'esposizione della parete agli eventi atmosferici. Tale fenomeno si rileva anche nell'adiacente muro di contenimento del cortile.		
Descrizione:	I bene oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Candia Canavese, paese di circa 1200 abitanti, su una superficie di 9.0 Km ² con altezza sul livello di circa mt. 330 facente parte dell'anfiteatro Morenico di Ivrea, confina con i Comuni di Caluso, Mazzè, Montalenghe, Orio Canavese, Strambino e Vische. Il territorio è parzialmente collinare ma si trova sulle sponde dell'omonimo lago di Candia, area protetta, con parco naturale di circa 335 ettari, che ospita numerose specie di uccelli e una flora molto diversificata. Su tale lago si svolgono anche competizioni sportive di livello Internazionale. Il Comune dista circa 40 km da Torino e 35 Km dall'aeroporto Internazionale di Caselle ed è collegato con i paesi limitrofi attraverso la SS 26 che raggiunge Ivrea e Chivasso a circa 320 Km anche con servizio pullman oltre alla ferrovia statale sulla linea Chivasso-Aosta; E' possibile raggiungere il capoluogo Piemontese e la Valle d'Aosta attraverso l'autostrada A/5 Torino-Aosta dal casello di Scarmagno a circa 10 Km. Nel paese c'è la scuola per l'infanzia e la primaria; esiste l'ufficio postale, la farmacia, attività commerciali, di ristorazione in particolare nella zona del lago, oltre ad associazioni culturali e sportive. Nel raggio di circa 20 Km ci sono gli ospedali di Ivrea e Chivasso. Il compendio immobiliare è costituito da due corpi di fabbrica censiti separatamente, che però vengono utilizzati contemporaneamente come abitazione principale dall'esecutato. La proprietà si trova nella parte sud-est del paese, compresa tra la via Ruffinelli da cui si accede e la via Lago, indipendente, comprensiva di cortile interno recintato. Il presente bene oggetto di pignoramento comprende l'abitazione di parte est, con accesso da via Ruffinelli attraverso il cortile, contigua a terzi verso sud e ovest, con affaccio su Via Lago, di vecchia costruzione ma successivamente ristrutturata, composta da una camera al piano terra, scala esterna che collega il piano primo dove si trova un'altra camera e un piccolo balcone. Cortile e accessi in comune con il bene n.2 Su parte del cortile si trova un manufatto in ferro, ad uso gazebo/tettoia imbullonato, che dovrà essere rimosso. Piccola porzione di terreno esterna alla recinzione, su Via Lago di circa mq.2.00 soggetta a passaggio di terzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata e **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Candia Canavese (TO) - via Ruffinelli 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1470, Sub. 2, Categoria A4, Graffato no	Superficie	52,80 mq

Stato conservativo:	Considerato l'epoca e la tipologia di costruzione, il fabbricato si trova nel complesso in normali condizioni di conservazione. Carente l'impianto di riscaldamento (assente nel bagno) Segni di umidità nella muratura perimetrale, dovuta probabilmente all'umidità di risalita dal terreno e all'acqua meteorica che raggiunge la facciata ovest e scorre nell'adiacente via Ruffinelli. Non è stato possibile visionare per intero il sottotetto non abitabile.
Descrizione:	Il presente bene fa parte del compendio immobiliare pignorato, utilizzato insieme al BENE N.1 , e comprende il corpo di fabbrica posto a ovest sempre con accesso da via Ruffinelli, indipendente, con cortile interno recintato con il BENE n.1, contiguo a terzi verso est e sud, composto da una cucina al piano terra con annesso bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia, scala interna per accesso al piano primo dove si trova una camera con balcone; Dalla Via Ruffinelli, attraverso una scala a pioli si accede al sottotetto non abitabile. Come citato nel bene n. 1, su parte del cortile si trova un manufatto in ferro ad uso gazebo/tettoia imbullonato, da rimuovere.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata e **** Omissis ****