



TRIBUNALE DI IVREA  
ASTE GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®  
**Esecuzione Immobiliare**  
**N. 228/2022 del R.G.E.**

ASTE GIUDIZIARIE®



Promossa da ASTE GIUDIZIARIE®  
**PRISMA SPV S.R.L.**

ASTE GIUDIZIARIE®  
**Contro**  
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®  
**Giudice dell'Esecuzione**  
**Dott.sa Stefania FROJO**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
**Aggiornamento Perizia dell'Esperto**



ASTE GIUDIZIARIE®

Geometra [REDACTED]

Via [REDACTED] (To)

Tel [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Quadro riassuntivo .....  | 3  |
| Incarico .....  | 5  |
| Premessa.....   | 5  |
| LOTTO UNICO .....   | 7  |
| Descrizione.....  | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 9  |
| Titolarità.....   | 9  |
| Confini .....   | 10 |
| Consistenza .....   | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 10 |
| Dati Catastali.....   | 11 |
| Precisazioni.....   | 12 |
| Patti .....   | 12 |
| Stato conservativo.....   | 12 |
| Parti Comuni.....   | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 14 |
| Stato di occupazione .....  | 15 |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 16 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 18 |
| Normativa urbanistica.....  | 20 |
| Regolarità edilizia.....  | 21 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 22 |
| Stima .....   | 22 |
| Riepilogo bando d'asta lotto unico .....                          | 25 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2022 del R.G.E..... | 27 |
| Formalità da cancellare.....                                      | 28 |



**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALI**

**LOTTO UNICO**



**Trascrizione atto di pignoramento: Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA**

**Nota del: 23.12.2022 Numeri: Reg. gen. 10317 - Reg. part. 8559**

**QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI**

|                |  |  |
|----------------|--|--|
| Quota colpita: | <b>PROPRIETA' 1/1</b>  |  |
| Destinazione:  | <b>EDIFICAZIONE DI VILLETTA UNIFAMILIARE<br/>in PAVONE CANAVESE - VIA GIANOTTI N. 20</b> |  |



| Catasto Terreni (CT) |        |       |      |   |         |        |            |        |                    |                 |  |
|----------------------|--------|-------|------|---|---------|--------|------------|--------|--------------------|-----------------|--|
| Dati identificativi  |        |       |      | Dati classamento                                    |         |        |            |        |                    |                 |  |
| Sezione              | Foglio | Part. | Sub. | Porz.   | Qualità | Classe | Superficie | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |  |
|                      | 44     | 548   |      | ENTE URBANO   |         |        | 676 mq     |        |                    |                 |  |
| Annotazioni          |        |       |      | di immobile comprendente il Fg. 44 n. 432, 434, 437 |         |        |            |        |                    |                 |  |

| Catasto Fabbricati (CF)                      |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |
|--|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|
| Dati identificativi                          |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |
| Sezione                                      | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |
|  | 44     | 548   | 1    |                     | A/7       | 2      | 7,5 vani    | 159 mq tot           | 968,36 € | S1-T-1 |          |
| Indirizzo VIA A. GIANOTTI N. 20 PIANO S1-T-1 |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |

| Catasto Fabbricati (CF)                  |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|--|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi                      |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                                  | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|  | 44     | 548   | 2    |                     | C/6       | 1      | 42 mq       | 48 mq tot            | 147,50 € | S1    |          |
| Indirizzo VIA A. GIANOTTI N. 20 PIANO S1 |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Valore di stima pignorata:    | Euro 219.120,00 |
| Valore base d'asta pignorata: | Euro 194.000,00 |



## SINTESI ACCERTAMENTI

|   |   |
|---|---|
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: | CORRISPONDENZA                          |
| Comproprietari non esecutati:                   | NON SUSSISTONO                          |
| Documentazione ex art. 567 cpc:                 | CONFORME                                |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:  | Sussiste CONTINUITA' nelle trascrizioni |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri: | Vedasi pag. 13                          |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:          | Le formalità potranno essere cancellate |
| Stato di occupazione:                           | OCCUPATO dallo stesso esecutato         |

### NOTE

Le difformità edilizie sono superate con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2PCS/2025 del 05.06.2025. L'immobile è presente in banca dati del Catasto a seguito di avvenuta dichiarazione di Fabbricato Urbano in data 04.02.2025 Pratica n. T00040035.



## INCARICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 24.01.2023, la sottoscritta Geom. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]  
veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25.01.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

Il pignoramento colpisce: ENTE URBANO - Distinto al Catasto Terreni al Foglio 44 n. 548 nel Comune di PAVONE CANAVESE (TO) VIA GIANOTTI N. 20, esteso alla edificata VILLETTA UNIFAMILIARE di due piani fuori terra oltre piano interrato il tutto circondato da giardino e cortile, insistente sul terreno medesimo Foglio 44 n. 548, sì da costruire parte integrante di un'unica entità immobiliare.

Il bene oggetto della presente stima è costituito dalla piena proprietà (1/1).

La villetta di recente costruzione, relativa all'anno 2004-2007 è ubicata in Borgata Dossi in area esterna e periferica del Comune di Pavone e più precisamente alla Via Gianotti n. 20 (ex strada comunale di Bose) dove si giunge per accedere al cancello carraio e pedonale posti internamente rispetto alla via e su area della stessa villetta.

Il bene collocato sul territorio del Comune di Pavone Canavese risulta di facile individuazione.

Il Comune di Pavone Canavese è ubicato nella zona geografica del Canavese, si trova a circa 53 Km. da Torino, 6 Km. da Ivrea ed è situato a circa 262 m. s.l.m. ed occupa una superficie territoriale comunale di circa 11,54 kmq. Detto Comune conta inoltre una popolazione di circa 4.000 abitanti ed è dotato di Municipio, ufficio postale, sportelli bancari e di alcune tipologie di attività commerciali, nella zona collinare, si erge il maestoso e antico maniero. Esso è limitrofo ai comuni di Banchette, Colleretto Giacosa, Ivrea, Perosa Canavese, Romano Canavese, Samone, San Martino Canavese ed è posto nelle vicinanze dei caselli autostradali di Ivrea (a 6 km), Scarmagno (a 7,5 km.). Pavone Canavese è da considerarsi a tutti gli effetti un hinterland della cittadina eporediese (Ivrea).

Dal sopralluogo la villetta risulta così composta:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
5 di 30

PIANO TERRENO:

si sviluppa la zona giorno, ingresso comunicante con ampio soggiorno, da cui si accede alla cucina, scala di collegamento con il piano primo e interrato, bagno, corridoio, locale studio, porticato esterno, circondato da giardino e cortile con rampa per accedere al piano interrato, il tutto delimitato da recinzioni, cancello carraio e pedonale.

PIANO PRIMO:

si sviluppa la zona notte con corridoio, bagno, due camere di cui una con balcone.

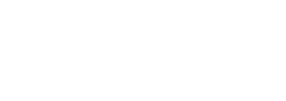
PIANO INTERRATO:

si sviluppano i locali accessori, locale garage (utilizzato a tavernetta), locale tecnico-lavanderia, locale ripostiglio, locale ad uso cucina (cantina), locale ripostiglio-legnaia.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, il signor [REDACTED]

ha collaborato alle attività peritali di sopralluogo.

Custode giudiziario Avv. [REDACTED].



## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dal seguente bene:



### • VILLETTA UNIFAMILIARE

PAVONE CANAVESE (TO) VIA GIANOTTI N. 20 – Piano S1-T-1

Distinta al Catasto Fabbricato al Foglio 44 n. 548 sub. 1 e 2

Distinta al Catasto Terreni al Foglio 44 n. 548 (ENTE URBANO)



## DESCRIZIONE

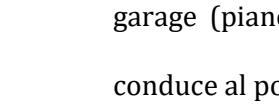


Dalla strada principale Via Gianotti (ex strada comunale di Bose) si accede alla villetta, con accesso pedonale e carraio posti internamente rispetto alla via e su area della stessa villetta.

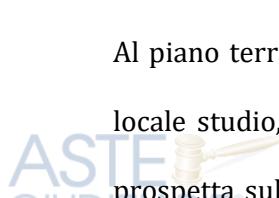
Sulla particella in oggetto risulta costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali ex 431-442-443-444 che la proprietà pignorata deve acconsentire. La servitù si estende lungo il confine est, per una striscia di terreno della larghezza di metri 3,50 circa (quanto al mappale ex 441) e dalla larghezza di metri 4,50 (quanto al mappale ex 432), questo al fine di consentire il collegamento dei fondi dominanti con la strada comunale di Bose (ora Via Gianotti).



Il cancello carraio si apre sul cortile pavimentato, da cui sul lato sinistro si accede alla rampa del garage (piano interrato), mentre dal cancello pedonale con percorso anch'esso pavimentato conduce al portico e all'ingresso dell'abitazione.



Sulla particella 548 Foglio 44 di 676 mq – Ente urbano – è stata eretta la villetta a due piani fuori terra oltre piano interrato, ubicata in zona residenziale e periferica del Comune di Pavone Canavese.



Al piano terra si estende la zona giorno, dall'ingresso si accede al corridoio che disimpegna il locale studio, il bagno e il pianerottolo della scala che collega il piano interrato. Lo studio si prospetta sul lato nord, mentre l'attiguo bagno che si estende fino alla parete della scala con affaccio sul lato ovest è dotato di elementi sanitari con presenza di attacchi per la lavatrice. Nell'ingresso le due strette finestre si affacciano sul lato est e comunica anche con il soggiorno di ampia superficie e di forma irregolare.



Nel soggiorno diparte la scala parzialmente a vista di collegamento con il piano soprastante,

perpendicolare alla parete della cucina si posiziona per breve tratto un basso muretto in

muratura a vista, altresì in pilastro l'innesto alla canna fumaria, le finestre si affacciano una sul

lato est l'altra di dimensione più ampia dotata di inferriata sul giardino (lato sud), la porta

invece si apre sul portico (lato sud) come la porta della cucina. La cucina abitabile possiede

aperture sul lato sud e sul lato ovest.

La scala interna conduce alla zona notte del piano primo, all'arrivo il piccolo corridoio

disimpegna frontalmente il bagno, dotato di elementi sanitari e attacco per lavatrice, con pareti

rivestite in piastrelle di ceramica e finestra rivolta sul lato est. Adiacente, la camera con balcone

rivolta anch'essa ad est, sul lato sud insiste unica finestra. Sempre nel corridoio a soffitto trovasi

posizionata la botola per accedere al sottotetto non abitabile. Per proseguire all'altra camera da

letto di dimensione più piccola, illuminata da due finestre posizionate sul lato nord ed ovest.

Al piano interrato, sul lato ovest si estendono tutti i locali accessori dell'abitazione, partendo dal

portone del garage, si incontra il ripostiglio-legnaia delimitato da parete in muratura e porta REI

presente nel vano la finestra "bocca di lupo" per aria e luce, adiacente il vano scala e piccolo

disimpegno con porta REI per accedere al garage.

Segue il locale tecnico-lavanderia, dove si colloca la caldaia murale e le diramazioni degli impianti, per proseguire con il locale ripostiglio e altro locale utilizzato a cucina (cantina).

La restante porzione di superficie che diparte dal portone per tutta la lunghezza del piano

interrato, allo stato di fatto viene utilizzata come tavernetta. Il portone del garage risulta

tamponato dall'interno con pannelli di legno, presente in apposito pilastro l'innesto della canna

fumaria. L'aria e luce del piano interrato avviene dalle finestre "bocca di lupo" collocate in ogni

locale sopra descritti.

Esternamente la villetta disegna sul lato sud un portico che si estende in parte ad ovest, per

proseguire seguendo la sagoma dell'immobile con una copertura che avvolge i prospetti della

villetta, fino arrivare sul lato nord e in parte ad est, altresì viene percorsa dal marciapiede con

presenza di griglie metalliche delle "bocche di lupo".

L'area circostante alla villetta viene adibita, a cortile per la porzione prospiciente la Via Gianotti

a giardino con piantumazione e camminamenti la restante area.

Si rileva, in giardino, nello specifico nell'angolo di risega del terreno (lato ovest) si colloca una casetta in legno per attrezzi, per le sue caratteristiche costruttive non verrà considerata nella presente relazione di stima.

Il terreno su cui sorge la villetta è delimitato da recinzione con muretto e soprastante rete metallica, percorsa da siepe, da cancello carraio ad apertura automatica e cancelletto pedonale.

L'area esterna adibita a servitù di passaggio carraio e pedonale possiede pavimentazione in autobloccanti.

Quanto descritto è esposto dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione

(All. 8).

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la certificazione sostitutiva notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. datata 12.01.2023

redatta dal Notaio [REDACTED] ed allegata agli atti risulta completa.

### TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

VIA [REDACTED] (TO)

Nato a [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di [REDACTED]

In allegato certificato di residenza ed estratto di matrimonio (All. 9-10)

## CONFINI



L'intero compendio immobiliare è compreso tra le seguenti coerenze (All. 1):

- La Via Gianotti (ex strada comunale di Bose), le particelle 311, 312, 549, 581, 611 tutti dello stesso Foglio 44 del Comune di Pavone Canavese.



## CONSISTENZA



| Destinazione   | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione   | 93,00 mq*        | 133,00 mq*       | 1,00         | 133,00 mq*               | H 2,70 m | T-1   |
| Portici esterni  | 17,00 mq*        | 17,00 mq*        | 0,25         | 4,25 mq*                 | ---      | T     |
| Balcone scoperto   | 3,40 mq*         | 3,40 mq*         | 0,25         | 0,85 mq*                 | ---      | 1     |
| Locali accessori   | 24,00 mq*        | 33,00 mq*        | 0,20         | 6,60 mq*                 | H 2,50 m | I1    |
| Garage   | 42,00 mq*        | 46,00 mq*        | 1,00         | 46,00 mq*                | H 2,50 m | I1    |
| Area esterna   | 582,00 mq*       | 582,00 mq*       | 0,10         | 58,20 mq*                | ---      | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>                  |                  |                  |              | <b>248,90 mq*</b>        |          |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva arrotondata:</b> |                  |                  |              | <b>249,00 mq*</b>        |          |       |

\*La superficie è stata rilevata graficamente dalla tavola di progetto, è pertanto da considerarsi puramente indicativa. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.

Non si sono svolte misurazioni atte a individuare i confini.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella 548 Foglio 44 del Catasto Terreni, ente urbano di 676 mq su cui insiste la villetta, deriva da tipo mappale del 19.08.2005 pratica n. T00322073 in atti dal 19.08.2005 e comprende le originali particelle 432, 434, 437 e 441 Foglio 44. Nella variazione le originarie particelle 432, 434, 437 e 441 sono state sopprese.



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



Il Foglio 44 particella 432 (ex 56/d) seminativo di 321 mq deriva da frazionamento del

07.06.2004 n. 0257133.1/2004 in atti dal 07.06.2004, circa lo scorporo della particella 56 Foglio

44 seminativo di 787 mq; nel frazionamento derivano anche il Foglio 44 particella 434 (ex 66/a)

prato di 143 mq, circa lo scorporo della particella 66 Foglio 44 prato di 663 mq; il Foglio 44

particella 437 (ex 100/a) prato di 107 mq, circa lo scorporo della particella 100 Foglio 44 prato

di 704 mq; il Foglio 44 particella 441 (ex 237/a) prato di 105 mq, circa lo scorporo della

particella 237 Foglio 44 di 703 mq.

Al Catasto Fabbricati il bene deriva da:

- Costituzione del 03.02.2025 pratica T00040035 in atti dal 04.02.2025 (n. 40035.1/2025),

distinto al Foglio 44 n. 548 sub. 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie

catastale 153 mq totale, Rendita € 968,36 Piano S1-T-1 e Foglio 44 n. 548 sub. 2, Categoria C/6,

Classe 1, Consistenza 42 mq, Superficie catastale 48 mq totale, Rendita € 147,50 Piano S1;

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 11.06.205 pratica n. T00280933 in atti dal

11.06.2025 (n. 280933.1/2025) per il Foglio 44 n. 548 sub. 1, Categoria A/7, Classe 2,

Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 159 mq totale, Rendita € 968,36 Piano S1-T-1.

### DATI CATASTALI

#### Catasto Terreni (CT)

| Catasto Terreni (CT) |        |       |      |   |         |        |            |        |                    |                 |  |
|----------------------|--------|-------|------|---|---------|--------|------------|--------|--------------------|-----------------|--|
| Dati identificativi  |        |       |      | Dati classamento                                    |         |        |            |        |                    |                 |  |
|                      | Foglio | Part. | Sub. | Porz.   | Qualità | Classe | Superficie | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |  |
|                      | 44     | 548   |      | ENTE URBANO   |         |        | 676 mq     |        |                    |                 |  |
| Annotazioni          |        |       |      | di immobile comprendente il Fg. 44 n. 432, 434, 437 |         |        |            |        |                    |                 |  |

#### Catasto Fabbricati (CF)

| Catasto Fabbricati (CF)                      |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |
|--|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|
| Dati identificativi                          |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |
| Sezione                                      | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |
|  | 44     | 548   | 1    |                     | A/7       | 2      | 7,5 vani    | 159 mq tot           | 968,36 € | S1-T-1 |          |
| Indirizzo VIA A. GIANOTTI N. 20 PIANO S1-T-1 |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |

| Catasto Fabbricati (CF)                  |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|--|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi                      |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |  |
| Sezione                                  | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |  |
|  | 44     | 548   | 2    |                     | C/6       | 1      | 42 mq       | 48 mq tot            | 147,50 € | S1    |          |  |
| Indirizzo VIA A. GIANOTTI N. 20 PIANO S1 |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile viene rappresentato nell'estratto di mappa (All.1), la sua sagoma e distribuzione interna può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco. L'immobile è dichiarato al Catasto Fabbricati al Foglio 44 n. 548 sub. 1 e 2 si allegano le planimetrie catastali (All. 12).

I dati sopra riportati del Catasto Terreni e Fabbricati sono quelli risultanti dalla visura catastale (All. 3), nella trascrizione di pignoramento viene indicato correttamente i dati del Catasto terreni.

### PRECISAZIONI

Si richiama quanto indicato nel paragrafo "Servitù".

### PATTI

Si richiama quanto indicato nel paragrafo "Servitù".

### STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto al momento del sopralluogo si trova in uno stato conservativo ottimo.

Si ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sulle unità immobiliari della villetta e neppure sull'area esterna.

## PARTI COMUNI



Trattasi di villetta indipendente.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulle originali particelle 432 et 441 del Foglio 44 sono gravate da servitù di passaggio pedonale e carraio, riportato nell'atto a rogito Notaio [REDACTED] del 07.04.2005 rep. n. 190202,

registrato all'Agenzia delle Entrate di Ivrea in data 11.04.2005 al n. [REDACTED], trascritto a

Ivrea in data 11.04.2005 al nn. [REDACTED] "Il venditore rende noto e l'acquirente prende atto che

le particelle nn. 432 et 441 del Foglio 44, lungo il loro confine est, per una striscia di terreno della larghezza di metri lineari tre virgola cinquanta (m. 3,50) circa quanto al mappale n. 441 e della

larghezza di metri lineari quattro virgola cinquanta (ml. 4,50) quanto al mappale 432, al fine di consentire il collegamento dei fondi dominanti di cui infra con la strada comunale di Bose (ora Via

Gianotti), sono gravate da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei seguenti fondi: a) particelle nn. 436, 439 et 443 del Foglio 44 [...] in base ad atto di compravendita immobiliare

rogito Notaio [REDACTED] suddetto in data 16 luglio 2004 Repertorio n. 21415/7422,

registrato a Ivrea il 26 luglio 2004 al n. [REDACTED], trascritta a Ivrea il 28 luglio 2004 ai [REDACTED];

b) particelle nn. 435, 438 et 442 del Foglio 44 [...] in base ad atto di compravendita immobiliare rogito Notaio [REDACTED] suddetto in data 19 luglio 2004 Repertorio n. 21419/7423,

registrata a ivrea il 29 luglio 2004 al n. [REDACTED], trascritta a Ivrea il 4 agosto 2004 ai nn. [REDACTED].

Le stesse particelle nn. 432 et 442 sono gravate di servitù di passaggio pedonale e carraio sulla stessa porzione di terreno già asservita e sopra individuata a favore delle particelle nn. 440 et 444 di proprietà del venditore" (All. 6a). L'identificazione della servitù di cui sopra viene rappresentata nella planimetria allegata all'atto che si acclude alla presente relazione (All. 5).



Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati della Regione Piemonte - Usi Civici, il terreno su cui insiste il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto del bene del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta relativamente recente, risalente all'anno di costruzione 2004-2007 possiede le seguenti caratteristiche.

Struttura di elevazione: ossatura portante in conglomerato cementizio con pilastri e pareti del piano interrato, muratura in laterizio portante per i restanti piani, dello spessore di circa 30-40 cm, interposto presumibilmente con materiale isolante.

Struttura orizzontale: costituita da solai piani in conglomerato cementizio armato dello spessore di circa 30-22 cm, intonacati e tinteggiati al civile.

Copertura: a falde inclinate, costituita da piccola e grande orditura in legno e sovrastante manto in tegole di laterizio, sporgenze con travi e assito di legno; viene riferito che la copertura è sprovvista di coibentazione. Le grondaie, pluviali, faldali e scossaline, risultano in rame.

Struttura di collegamento: i piani sono raggiungibili e connessi tra loro mediante scala interna, la rampa di collegamento con il piano interrato è rivestita in piastrelle di ceramica quella tra il piano terra e primo in lastre di marmo, il rivestimento interessa alzata e pedata.

Finiture esterne: I prospetti della villetta, risultano intonacati e tinteggiati con tonalità chiara (sabbia), impreziositi da parti in mattone "faccia a vista" come i pilastri; i parapetti del balcone e sporgenze ringhiere in ferro a bacchette semplici.

Serramenti esterni ed interni: serramenti a doppio e singolo battente in legno di colore noce scuro, dotati di doppi vetri ed accessoriati di zanzariere (ove presente) e persiane queste ultime di medesimo materiale; le finestre dell'ingresso, della scala e quella del soggiorno dotate di inferriata in ferro prive di persiane.

Per quanto riguarda le porte interne, sono di tipo tamburato, alcune di esse con parti a vetro, scorrevole per lo studio e una camera al piano primo; al piano interrato porte REI per alcuni locali. Per il garage, portone basculante con elementi vetrati nella parte superiore.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati con tonalità chiare per tutti i piani; i pavimenti sono formati da piastrelle di ceramica quadrangolari posate in diagonale, completa la zoccolatura dello stesso materiale; al piano primo le camere da letto possiedono

pavimento in parquet di legno; al piano interrato il locale ripostiglio-legnaia ha pavimento in

battuto di cemento; pavimentazione esterna e balcone in piastrelle di grès posate in diagonale.

I servizi igienici del piano terra e primo, hanno pavimenti e rivestimento alle pareti con piastrelle di ceramica.

Il locale cucina si presenta per la parete attrezzata rivestita di piastrelle di piccole dimensioni, le restanti pareti tinteggiate, altresì il locale ad uso cucina del piano interrato.

Impianti generali: la villetta, risulta allacciato all'acquedotto, alla fognatura comunale e alle reti di erogazione dell'energia elettrica; l'impianto elettrico risulta sotto traccia; presenza sistema di allarme con rilevatori interni; il riscaldamento dei locali, da informazioni ricevute dall'esecutato, si apprende che avviene mediante impianto autonomo alimentato da caldaia a gas metano, caldaia non a condensazione posta al piano interrato, termosifoni in alluminio, termostato ambiente; altresì d'ausilio stufa a pellet al piano terra; piano interrato privo di impianto di riscaldamento, presenza di stufa a pellet; al piano primo, nelle camere, sistema di condizionamento a split senza unità esterna; citofoni.

Area esterna: pavimentazione in autobloccanti riguardante la porzione di cortile, rampa per accedere al piano interrato e camminamenti, area giardino a prato verde con piantumazione di siepi e arbusti; piccolo pergolato in legno sul lato sud; recinzione con muretto e rete metallica; cancelli pedonale e carraio in ferro ad elementi lineari, ad apertura automatica, sorretti da muratura e pilastri lavorati a "faccia a vista". Area esterna adibita a servitù di passaggio carraio e pedonale in pavimentazione autobloccanti.

Non si garantisce, poiché non accertabile nell'ambito dell'incarico affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi il bene in oggetto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Durante l'accesso, si accertava che il bene in esame, come chiaramente riferito dall'esecutato, risulta utilizzato ed occupato quotidianamente dallo stesso e dalla propria famiglia come dimora abituale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Il terreno Foglio 44 particella 548 - Ente urbano - su cui è stata eretta la villetta è pervenuto

all'esecutato per la piena proprietà 1/1 in forza del seguente titolo (All. 5):

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 07.04.2005 al rep. n. 190202 racc. n. [REDACTED] registrato a Ivrea in data 11.04.2005 al n. [REDACTED], trascritto a Ivrea in data 11.04.2005 al nn. [REDACTED] a favore del signor [REDACTED]  
[REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], per il diritto di piena proprietà 1/1, contro [REDACTED] nato a [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], immobili nel Comune di Pavone Canavese al Catasto Terreni in Borgata Dossi appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di 676 mq, censito con quattro particelle come segue:

Foglio 44 particella 432 (ex 56/d) seminativo di are 3 e centiare 43;

Foglio 44 particella 434 (ex 66/a) prato di are 1 e centiare 43;

Foglio 44 particella 437 (ex 100/a) prato di are 1 e centiare 7;

Foglio 44 particella 441 (ex 237/a) prato di are 1 e centiare 5.

Relativamente alle particelle 437, 441 del Foglio 44 pervennero al signor [REDACTED]

per la quota di 1/1 in forza (All. 6):

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 15.07.2004 al rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED], registrato a Ivrea in data 26.07.2004 al n. [REDACTED], trascritto a Ivrea in data 28.07.2004 al nn. [REDACTED] a favore del signor [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], per il diritto di piena proprietà 1/1, contro [REDACTED] nato a Pavone Canavese il [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], per il diritto di piena proprietà 1/1, immobili nel Comune di Pavone Canavese al Catasto Terreni in Borgata Dossi appezzamento di terreno al Foglio 44

particella 437 di are 1 ca 7, Foglio 44 particella 441 di are 1 ca 5 e altri beni.

In capo a [REDACTED] con titoli ultraventennali.

Relativamente alla particella 432 del Foglio 44 pervenne:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 04.12.2003 al rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED], registrato a Ivrea in data 16.12.2003 al n. [REDACTED], trascritto a Ivrea in data 17.12.2003 al nn. [REDACTED] a favore del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED] per il diritto di piena proprietà 1/1, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di piena proprietà 1/1, immobili nel Comune di Pavone Canavese al Catasto Terreni in Borgata Dossi appezzamento di terreno al Foglio 44 particella 56 di are 7 ca 87 (ex 432 ora 548).

In capo a [REDACTED] con titoli ultraventennali.

Relativamente alla particella 434 del Foglio 44 pervenne:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 15.07.2004 al rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED], registrato a Ivrea in data 26.07.2004 al n. [REDACTED], trascritto a Ivrea in data 28.07.2004 al nn. [REDACTED] a favore del signor [REDACTED] nato a Ivrea il [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di piena proprietà 1/1, contro [REDACTED] nato a Pavone Canavese il [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di piena proprietà 1/1, immobili nel Comune di Pavone Canavese al Catasto Terreni in Borgata Dossi appezzamento di terreno al Foglio 44 particella 434 di are 1 ca 43 e altri beni.
- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio [REDACTED] in data 08.04.2004 al rep. n. [REDACTED], trascritto a Ivrea in data 09.04.2004 al nn. [REDACTED] a favore del signor [REDACTED] nato a Pavone Canavese il [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di piena proprietà 1/2, contro [REDACTED] nato il [REDACTED], per il diritto di piena proprietà 1/2, immobili nel Comune di Pavone Canavese al Catasto Terreni in Borgata Dossi appezzamento di terreno al Foglio 44 particella 66 di are 6 ca 63 e altri beni.

[REDACTED] Successione in morte della sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] (EE), Codice fiscale [REDACTED], deceduta il [REDACTED], denuncia

di successione registrata a Ivrea in data 24.11.1997 al n. [REDACTED] Vol. [REDACTED], trascritta a Ivrea in

ASTE GIUDIZIARIE®  
data 30.12.1998 ai nn. [REDACTED], immobili nel Comune di Pavone Canavese al Catasto

Terreni in Borgata Dossi appezzamento di terreno al Foglio 44 particella 66 di are 6 ca 63 e

altri beni, per la quota di 1/2 ciascuno ai figli [REDACTED] ed [REDACTED]

[REDACTED]

In capo a [REDACTED] con titoli ultraventennali.

ASTE GIUDIZIARIE®  


Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie aggiornate al 12.06.2025 effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento, sono risultate a carico del bene in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli (All. 4):

- ASTE GIUDIZIARIE®  
**Iscrizioni**  
• **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ivrea il 11.04.2005

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

Capitale: € 140.000,00

Taso interessi annuo: 3,7%

Interessi: € 140.000,00

Durata: 20 anni

A favore: [REDACTED] con sede a Bologna, C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Per il diritto di proprietà quota 1/1.



Rogante: Notaio [REDACTED]



Data: 07.04.2005 N° repertorio: [REDACTED]

Note: L'ipoteca volontaria colpisce i beni nel Comune di Pavone Canavese distinti al Catasto

Terreni al Foglio 44 n. 432, 434, 437 et 441 (ora Foglio 44 n. 548 Catasto Terreni).

Annotazione:

- Erogazione a saldo - Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED] del 17.01.2006

Rogante Notaio [REDACTED] in data 29.12.2005 n. rep. [REDACTED]

- Ipoteca in rinnovazione - Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED] del 13.03.2025

Rogante Notaio [REDACTED] in data 07.04.2005 n. rep. [REDACTED]

Colpisce i beni nel Comune di Pavone Canavese distinti al Catasto Fabbricati Foglio 44 n.

548 sub. 1 e Foglio 44 n. 548 sub. 2 al Catasto Terreni Foglio 44 n. 548 (identificativi

dell'immobile nella precedente formalità Foglio 44 n. 432, 434, 437 et 441)

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole:

- **Ipoteca legale** derivante da titolo esecutivo cartella esattoriale

Iscritto a Ivrea il 19.11.2003



Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Annotazione: presentata il 17.07.2004 al nn. [REDACTED] – Cancellazione totale

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**



Trascritto a Ivrea il 23.12.2022



Reg. gen. 1 [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1



A favore: [REDACTED]

con sede a Roma, C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Per il diritto di proprietà quota 1/1



Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Pavone Canavese distinto al Catasto

Terreni al Foglio 44 n. 548.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per legge ed uso.

#### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia Entrate Servizio Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, attualmente consiste:

- ipoteca volontaria € 35,00 tassa ipotecaria, bolli € 59,00

- trascrizione pignoramenti € 294,00

Andranno aggiunti gli oneri dovuti per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. L'aggiudicatario dovrà comunque rivolgersi al Servizio Immobiliare di competenza per appurare i relativi costi.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 12.06.2025 in capo all'esecutato non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il Piano Regolatore Generale di Pavone Canavese, individua il compendio immobiliare in:

- "Area R2 – aree prevalentemente residenziali da conservare allo stato di fatto" Art. 11.2

per 645,78 mq cartografici;

- Viabilità da P.R.G. esistente per 38,48 mq cartografici

- Pericolosità geomorfologica: Classe II Art. 9 quater

Per delucidazioni e approfondimenti in merito all'area ove sorge il cespite, si rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione al Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 2) e per le necessarie informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Pavone Canavese.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La documentazione inerente alle pratiche edilizie (All. 7) è stata consegnata dallo stesso debitore esecutato, il Geom. [REDACTED] in qualità di professionista ha ricoperto il ruolo di progettista e direttore dei lavori per la realizzazione della villetta. Le pratiche edilizie depositate agli atti dell'archivio sono state verificate dall'Ufficio Tecnico che salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, ha rinvenuto la seguente pratica edilizia:

- 1) Permesso di Costruire n. 40/2004 del 22.09.2004 – Pratica n. 55 B/2003 per “Nuovo impianto NI – COSTRUZIONE VILLA UNIFAMILIARE” sull’area censita in Catasto al Foglio 44 n. 55, 66, 100, 237, 249 domanda presentata in data 17.10.2003 prot. n. 10038 a nome della ditta [REDACTED] S.n.c. con sede a Pavone Canavese, legale rappresentante [REDACTED] e in qualità di committente; Progettista dell’intervento Geom. [REDACTED]; integrazioni presentate in data 09.02.2004 prot. n. 1411.

Parere favorevole espresso in data 19.02.2004

Inizio lavori in data 24.09.2004 presentato in data 30.09.2004 prot. n. 9778

Direttore dei lavori Geom. [REDACTED]

Ditta esecutrice [REDACTED]

Denuncia strutture in C.A. in data 13.05.2004 n. 9137; Variante alla denuncia in data 01.07.2005 n. 9137; Certificato di collaudo opere in C.A. in data 13.07.2006 prot. n. 7436.

A seguito di presentazione di pratica edilizia in sanatoria:

- 2) Permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità) n. 2PCS/2025 rilasciato il 05.06.2025, pratica n. 1PCS/2025 a nome di [REDACTED], intervento realizzato in parziale difformità al titolo edilizio PDC n. 40/2004

Parere favorevole espresso nella seduta del 16.05.2025

Permesso rilasciato a titolo oneroso, importo totale oblazione € 745,38 versata in data 29.05.2025

Le difformità evidenziate in perizia datata 23.04.2023 sono state superate con il deposito della pratica edilizia in sanatoria sopra citata, sia sotto l’aspetto architettonico che strutturale

inerente all'accesso pedonale/carraio e relativo tratto di recinzione, titolo edilizio in sanatoria

n. 2PCS/2025 (All. 7a).



La richiesta di Agibilità dell'immobile potrà essere richiesta dall'aggiudicatario.

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

- Da una interrogazione telematica presso il SIPEE - Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'immobile oggetto di stima, ha ottenuto esito negativo, pertanto si desume sia sprovvista di regolare Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al 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 e s.m.i., il cui costo, si ipotizza non superiore ad € 350,00 oltre spese e diritti occorrenti.

- Non rinvenuta la dichiarazione di conformità relativa all'impianto elettrico.

- Non è stata fornita dell'esecutato la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non è stata fornita dall'esecutato la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non è stata fornita dagli esecutati la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Si richiama i vincoli urbanistici indicati nella certificazione di destinazione urbanistica.

Non sono presenti oneri condominiali.



La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO costituito da:

#### **• VILLETTA UNIFAMILIARE**

PAVONE CANAVESE (TO) VIA GIANOTTI N. 20 – Piano S1-T-1

Distinta al Catasto Fabbricato al Foglio 44 n. 548 sub. 1 e 2

Distinta al Catasto Terreni al Foglio 44 n. 548 (ENTE URBANO)

La villetta di recente costruzione, relativa all'anno 2004-2007 è ubicata in Borgata Dossi in area residenziale e periferica del Comune di Pavone e più precisamente alla Via Gianotti n. 20 (ex

strada comunale di Bose). Dalla strada principale Via Gianotti si accede alla villetta, con accesso

pedonale e carraio posti internamente rispetto alla via e su area della stessa villetta. La villetta è

così composta: PIANO TERRENO: si sviluppa la zona giorno, ingresso comunicante con ampio

soggiorno, da cui si accede alla cucina, scala di collegamento con il piano primo e interrato,

bagno, corridoio, locale studio, porticato esterno, circondato da giardino e cortile con rampa per

accedere al piano interrato, il tutto delimitato da recinzioni, cancello carraio e pedonale. PIANO

PRIMO: si sviluppa la zona notte con corridoio, bagno, due camere di cui una con balcone.

PIANO INTERRATO: si sviluppano i locali accessori quali, locale garage (utilizzato a tavernetta),

locale tecnico-lavanderia, locale ripostiglio, locale ad uso cucina (cantina), locale ripostiglio-legnaia.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1.

Assoggettamento IVA: essendo il bene pignorato di proprietà di persona fisica, il trasferimento

non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.

Metodo di stima: Per la determinazione del valore di riferimento ha comportato diverse

ricerche e analisi. Il metodo di stima adottato dalla scrivente è il così detto "comparativo

sintetico e/o per confronto diretto, il quale consente di determinare il più probabile valore di

mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili

aventi caratteristiche corrispondenti. Si è condotta una attenta indagine del segmento di

mercato mirata all'analisi economica-estimativa, sulla base di parametri quali la localizzazione,

tipologia di contratto (proposte in vendita, compravendite ecc.), destinazione (residenziale),

tipologia immobiliare (fabbricati usati ecc.), dimensioni, caratteri della domanda e dell'offerta

per i fabbricati. Al fine della stima, si è osservato il mercato immobiliare attraverso dati

immobiliari, con un'analisi comparativa di annunci e ricerche di compravendite di immobili

ubicati nella stessa zona e limitrofe avente destinazione e natura simili, esaminando altresì i

valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, Borsino

Immobiliare. Richiamate tutte le premesse sopra esposte, tenuti quindi presenti la consistenza

e le peculiarità del bene di stima nel suo complesso e considerate le sue ubicazioni, lo stato

ottimo di conservazione, le dotazioni, servitù attive e passive oltre all'assenza di garanzia per

eventuali vizi occulti, si ritiene ragionevole di attribuire all'immobile oggetto di stima un valore

medio di 880,00 €/mq.



| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale              |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Villetta Pavone Canavese (TO) - Via Gianotti n. 20, PT-1-S1   | 249,00 mq                | 880,00 €/mq     | € 219.120,00       | 1/1              | € 219.120,00        |
| <b>Valore di stima</b>  |                          |                 |                    |                  | <b>€ 219.120,00</b> |
| <b>Deprezzamento:</b>   |                          |                 |                    |                  | - € 21.912,00       |
| - Vincoli e oneri giuridici non eliminabili pari a 10%<br>- Costi indicativi per agibilità; Dichiarazioni di rispondenza impianti; Attestato energetico APE (oltre oneri di legge, diritti, spese e imprevisti) |                          |                 |                    |                  | - € 3.000,00        |
| <b>Totale valore di stima</b>   |                          |                 |                    |                  | <b>€ 194.208,00</b> |

Valore finale di stima a base d'asta arrotondato a  
€ 194.000,00 (euro centonovantaquattromila/00)



## LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da:

- **VILLETTA UNIFAMILIARE**

PAVONE CANAVESE (TO) VIA GIANOTTI N. 20 – Piano S1-T-1

Distinta al Catasto Fabbricato al Foglio 44 n. 548 sub. 1 e 2

Distinta al Catasto Terreni al Foglio 44 n. 548 (ENTE URBANO)

La villetta di recente costruzione, relativa all'anno 2004-2007 è ubicata in Borgata Dossi in area residenziale e periferica del Comune di Pavone e più precisamente alla Via Gianotti n. 20 (ex strada comunale di Bose). Dalla strada principale Via Gianotti si accede alla villetta, con accesso pedonale e carraio posti internamente rispetto alla via e su area della stessa villetta. Il cancello carraio si apre sul cortile pavimentato, da cui sul lato sinistro si accede alla rampa del garage (piano interrato), mentre dal cancello pedonale con percorso anch'esso pavimentato conduce al portico e all'ingresso dell'abitazione.

La villetta è così composta: **PIANO TERRENO**: si sviluppa la zona giorno, ingresso comunicante con ampio soggiorno, da cui si accede alla cucina, scala di collegamento con il piano primo e interrato, bagno, corridoio, locale studio, porticato esterno, circondato da giardino e cortile con rampa per accedere al piano interrato, il tutto delimitato da recinzioni, cancello carraio e pedonale. **PIANO PRIMO**: si sviluppa la zona notte con corridoio, bagno, due camere di cui una con balcone. **PIANO INTERRATO**: si sviluppano i locali accessori quali, locale garage (utilizzato a tavernetta), locale tecnico-lavanderia, locale ripostiglio, locale ad uso cucina (cantina), locale ripostiglio-legnaia.

Sulla particella in oggetto risulta costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali ex 431-442-443-444 che la proprietà pignorata deve acconsentire. La servitù si estende lungo il confine est, per una striscia di terreno della larghezza di metri 3,50 circa (quanto al mappale ex 441) e dalla larghezza di metri 4,50 (quanto al mappale ex 432), questo al

fine di consentire il collegamento dei fondi dominanti con la strada comunale di Bose (ora Via



Gianotti).



La villetta risulta utilizzata dallo stesso esecutato e dalla propria famiglia.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1.

**Valore a base d'asta € 194.000,00 (euro centonovantaquattromila/00)**



**LOTTO UNICO - VALORE A BASE D'ASTA € 194.000,00**

| ENTE URBANO - EDIFICAZIONE DI VILLETTA UNIFAMILIARE |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                  | PAVONE CANAVESE (TO) - VIA GIANOTTI N. 20, Piano T-1-I1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                               | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                          | Villetta unifamiliare con garage, locali accessori, giardino e cortile  | <b>Superficie</b> | 249,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                          | In ottimo stato conservativo  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                                 | <p>La villetta di recente costruzione, relativa all'anno 2004-2007 è ubicata in Borgata Dossi in area residenziale e periferica del Comune di Pavone e più precisamente alla Via Gianotti n. 20 (ex strada comunale di Bose). Dalla strada principale Via Gianotti si accede alla villetta, con accesso pedonale e carraio posti internamente rispetto alla via e su area della stessa villetta. Il cancello carraio si apre sul cortile pavimentato, da cui sul lato sinistro si accede alla rampa del garage (piano interrato), mentre dal cancello pedonale con percorso anch'esso pavimentato conduce al portico e all'ingresso dell'abitazione.</p> <p>La villetta è così composta:</p> <p><u>PIANO TERRENO</u>: si sviluppa la zona giorno, ingresso comunicante con ampio soggiorno, da cui si accede alla cucina, scala di collegamento con il piano primo e interrato, bagno, corridoio, locale studio, porticato esterno, circondato da giardino e cortile con rampa per accedere al piano interrato, il tutto delimitato da recinzioni, cancello carraio e pedonale. <u>PIANO PRIMO</u>: si sviluppa la zona notte con corridoio, bagno, due camere di cui una con balcone. <u>PIANO INTERRATO</u>: si sviluppano i locali accessori quali, locale garage (utilizzato a tavernetta), locale tecnico-lavanderia, locale ripostiglio, locale ad uso cucina (cantina), locale ripostiglio-legnaia.</p> <p>Sulla particella in oggetto risulta costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali ex 431-442-443-444 che la proprietà pignorata deve acconsentire. La servitù si estende lungo il confine est, per una striscia di terreno della larghezza di metri 3,50 circa (quanto al mappale ex 441) e dalla larghezza di metri 4,50 (quanto al mappale ex 432), questo al fine di consentire il collegamento dei fondi dominanti con la strada comunale di Bose (ora Via Gianotti).</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                      | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.</b>    | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                        | La villetta risulta utilizzata dallo stesso esecutato e dalla propria famiglia.   |                   |           |
| <b>Note:</b>  | Le difformità edilizie sono superate con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2PCS/2025 del 05.06.2025. L'immobile è presente in banca dati del Catasto a seguito di avvenuta dichiarazione di Fabbricato Urbano in data 04.02.2025 Pratica n. T00040035.  |                   |           |

## **LOTTO UNICO**

---

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ivrea il 11.04.2005

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

Capitale: € 140.000,00

Taso interessi annuo: 3,7%

Interessi: € 140.000,00

Durata: 20 anni

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Per il diritto di proprietà quota 1/1.

Rogante: Notaio [REDACTED]

Data: 07.04.2005 N° repertorio: [REDACTED]

Note: L'ipoteca volontaria colpisce i beni nel Comune di Pavone Canavese distinti al Catasto

Terreni al Foglio 44 n. 432, 434, 437 et 441 (ora Foglio 44 n. 548 Catasto Terreni).

Annotazione:

- Erogazione a saldo – Reg. gen. 444 – Reg. part. 29 del 17.01.2006

Rogante Notaio [REDACTED] in data 29.12.2005 n. rep. [REDACTED]

- Ipoteca in rinnovazione – Reg. gen. [REDACTED] – Reg. part. [REDACTED] del 13.03.2025

Rogante Notaio [REDACTED] in data 07.04.2005 n. rep. [REDACTED]

Colpisce i beni nel Comune di Pavone Canavese distinti al Catasto Fabbricati Foglio 44 n. 548 sub. 1 e Foglio 44 n. 548 sub. 2 al Catasto Terreni Foglio 44 n. 548 (identificativi dell'immobile nella precedente formalità Foglio 44 n. 432, 434, 437 et 441)

Trascrizioni



• Verbale di pignoramento

Trascritto a Ivrea il 23.12.2022

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

A favore: [REDACTED]

con sede a Roma, C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED],

Per il diritto di proprietà quota 1/1



Ufficio Giudiziario di Ivrea



Data: 16.11.2022 N° repertorio: [REDACTED]

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Pavone Canavese distinto al Catasto

Terreni al Foglio 44 n. 548.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per legge ed uso.



Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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.

[REDACTED], li 12 Giugno 2025



L'Esperta ex art. 68 c.p.c.

Geom. [REDACTED]

(Firmato digitalmente)



- 1) Estratto di mappa
- 2) Certificato di destinazione urbanistica
- 3) Visure catastali – Visure storiche aggiornate 12.06.2025
- 4) Visure ipotecarie aggiornate 12.06.2025
- Atto di provenienza Notaio 
- 6) Note di trascrizioni 
- 6a) Note di trascrizioni costituzione servitù
- 7) Pratiche edilizie
- 7a) Pratica edilizia PDC in sanatoria
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Certificato di residenza
- 10) Estratto di matrimonio
- 11) Verbale delle operazioni peritali
- 12) Planimetrie catastali