

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Balma Marchis Michele Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 246/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 246/2024 del R.G.E.	23

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®



All'udienza del 30/12/2024, il sottoscritto Geom. Balma Marchis Michele Andrea, con studio in Via Cappella Dell'Orco, 7 - 10085 - Pont Canavese (TO), email info@studiobalper.it, PEC michele.balma.marchis@geopec.it, Tel. 012 484722, Fax 012 484722, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8 (Coord. Geografiche: 7° 52' 22,47" E 45° 23' 5,652" N)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1 (Coord. Geografiche: 7° 52' 22,47" E 45° 23' 5,652" N)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

Appartamento in edificio condominiale, al piano terra, composto di: soggiorno living, cucina, bagno, wc, due camere, disimpegno, portico e giardino esclusivo. Cantina al piano sotterraneo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

Autorimessa in edificio condominiale, al piano interrato, composto di unico ambiente

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

dai certificati di stato civile del comune di Romano Canavese, risulta che gli esecutati sono in stato libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

dai certificati di stato civile del comune di Romano Canavese, risulta che gli esecutati sono in stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

L'appartamento al PT, confina a nord: con l'ingresso e parti condominiali; a est con: con altra unità immobiliare e poarticella n. 190 dello stesso foglio; a sud: con particelle n.429-479 dello stesso foglio; a ovest: con le particelle n.439-671, la scala comune.

La cantina al piano sotterraneo, confina: con altra unità immobiliare, a tre lati con le parti comuni condominiali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

L'autorimessa al PS1, confina a nord: con altra unità immobiliare; a est con: con l'area di manovra; a sud: con altra unità immobiliare; a ovest: con cantina di altra unità immobiliare e altra autorimessa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	80,80 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,70 m	Terra
loggia coperta	57,00 mq	60,00 mq	0,40	24,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino	252,00 mq	273,00 mq	0,18	49,14 mq	0,00 m	Terra
Cantina	6,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				172,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,54 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	30,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,60 m	Sottterraneo 1

Totale superficie convenzionale:	32,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	32,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1997 al 01/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 573, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano T-S1
Dal 01/07/1997 al 16/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 573, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano T-S1
Dal 16/12/2005 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 573, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 125 mq Rendita € 464,81 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1997 al 01/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 573, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano T-S1
Dal 01/07/1997 al 16/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 573, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano T-S1
Dal 16/12/2005 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 573, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6

		Superficie catastale 125 mq Rendita € 464,81 Piano T-S1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	573	2		A2	1	6	125 mq	464,81 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	573	19		C6	3	30	32 mq	123,95 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

L'appartamento è in ottimo stato conservativo, l'intero edificio, le parti condominiali sono in buono stato conservativo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

L'autorimessa è in buono stato conservativo, l'intero edificio, le parti condominiali sono in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

L'appartamento oggetto di pignoramento, è ubicato in un contesto condominiale, costituito da un unico edificio a tre piani fuori terra oltre a un piano interrato. Il condominio è costituito da 12 appartamenti ad uso abitazione con relative cantine, 11 autorimesse, oltre alle parti comuni, quali: scale, ascensore, disimpegni, corridoi, camminamenti, rampe, aree di manovra, cortile ecc...

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

L'autorimessa oggetto di pignoramento, è ubicata in un contesto condominiale, costituito da un unico edificio a tre piani fuori terra oltre a un piano interrato. Il condominio è costituito da 12 appartamenti ad uso abitazione con relative cantine, 11 autorimesse, oltre alle parti comuni, quali: scale, ascensore, disimpegni, corridoi, camminamenti, rampe, aree di manovra, cortile ecc...

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

L'immobile, ubicato in fabbricato condominiale, risulta di buona fattura, realizzato nell'anno 1997, la struttura in CA, con copertura a tetto con manto di tegole, le pareti esterne in muratura intonacata. L'unità immobiliare ha una buona esposizione sud. L'altezza interna dei locali, è di mt. 2,70. Le pareti interne sono intonacate a civile, i pavimenti in ceramica e in parte in legno fotografato, gli infissi di buona fattura in legno con vetrocamera. L'appartamento in oggetto, è ubicato al piano terra e si accede attraverso un androne comune, per accedere al piano interrato si utilizza una scala o l'ascensore, ubicati nelle parti comuni. L'impianto elettrico sotto traccia, l'impianto sanitario di tipo comune, l'impianto di riscaldamento indipendente con corpi scaldanti termosifoni, caldaia esterna a gas metano. L'unità immobiliare è comprensiva di giardino esclusivo e zona porticata esterna, il tutto di buona manutenzione, recintata in parte da muro intonacato e in parte da siepe, pavimentazione in ceramica e prato. Al piano Sotterraneo, è ubicata una cantina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

L'immobile, ubicato in fabbricato condominiale, risulta di buona fattura, realizzato nell'anno 1997, la struttura in CA, con copertura a tetto con manto di tegole, le pareti esterne in muratura intonacata. L'unità immobiliare è costituita da un unico locale con una comoda area di manovra antistante. L'altezza interna dei locali, è di mt. 2,60. Le pareti non sono intonacate, i pavimenti in CLS, la porta di accesso in lamiera di tipo a bilico, non automatizzata. L'autorimessa in oggetto, è ubicata al piano interrato e si accede con l'auto attraverso una rampa e area di manovra comune. A piedi, si accede a mezzo di scala collegata al piano terra e ascensore di accesso ai

piani.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

L'immobile, risulta occupato dal debitore **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

L'immobile, risulta occupato dal debitore **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1997 al 16/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cignetti Pierluigi	01/07/1997	122410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Ivrea	08/07/1997	4990	4182
		Registrazione			
Dal 16/12/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Del Registro di Ivrea	17/07/1997	2111	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo Presbitero	16/12/2005	26907	9690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Servizio di Pubblicità immobiliare di Ivrea	28/12/2005	10844	7847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		nota presentata con modello unico	28/12/2005	7847	

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 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1997 al 16/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cignetti Pierluigi	01/07/1997	122410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Ivrea	08/07/1997	4990	4182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Del Registro di Ivrea	17/07/1997	2111	
		Compravendita			
Dal 16/12/2005	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo Presbitero	16/12/2005	26907	9690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità immobiliare di Ivrea	28/12/2005	10844	7847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		nota presentata con	28/12/2005	7847	

ASTE GIUDIZIARIE		modello unico	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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO-Servizio di pubblicità immobiliare di Ivrea aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ivrea il 28/12/2005
Reg. gen. 10845 - Reg. part. 1978
Quota: 1/1
Importo: € 334.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 167.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: Presbitero Aldo
Data: 16/12/2005
N° repertorio: 26908
N° raccolta: 9691
Note: L'ipoteca sopra riportata è stata cancellata per estinzione totale Comunicazione n. 255 del 27/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/01/2008. Cancellazione totale eseguita in data 03/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ivrea il 01/02/2008
Reg. gen. 891 - Reg. part. 150
Quota: 171
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 210.000,00
Percentuale interessi: 7,20 %
Rogante: Presbitero Aldo
Data: 18/01/2008

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento**

Trascritto a Ivrea il 31/10/2025
Reg. gen. 9516 - Reg. part. 7884
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,50% sulla base imponibile, oltre a imposta di bollo € 59, tassa ipotecaria € 35.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO-Servizio di pubblicità immobiliare di Ivrea aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Ivrea il 28/12/2005
Reg. gen. 10845 - Reg. part. 1978
Quota: 1/1
Importo: € 334.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 167.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: Presbitero Aldo
Data: 16/12/2005
N° repertorio: 26908
N° raccolta: 9691

Note: L'ipoteca sopra riportata è stata cancellata per estinzione totale Comunicazione n. 255 del 27/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/01/2008. Cancellazione totale eseguita in data 03/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

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

Iscritto a Ivrea il 01/02/2008
Reg. gen. 891 - Reg. part. 150
Quota: 171

Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 210.000,00
Percentuale interessi: 7,20 %
Rogante: Presbitero Aldo
Data: 18/01/2008
N° repertorio: 33266
N° raccolta: 13739

Trascrizioni

- Verbale Di Pignoramento**

Trascritto a Ivrea il 31/10/2025
Reg. gen. 9516 - Reg. part. 7884
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,50% sulla base imponibile, oltre a imposta di bollo € 59, taxa ipotecaria € 35.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

L'intero edificio condominiale, si trova in parte in zona urbanistica denominata BRI 0008, zona residenziale consolidata di recente edificazione; in parte in zona urbanistica CRI 0120, Zona residenziale parzialmente consolidata. Complessivamente è ubicato in zona Geologica di CLASSE I (zone con nessuna limitazione geologica)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

L'intero edificio condominiale, si trova in parte in zona urbanistica denominata BRI 0008, zona residenziale consolidata di recente edificazione; in parte in zona urbanistica CRI 0120, Zona residenziale parzialmente consolidata. Complessivamente è ubicato in zona Geologica di CLASSE I (zone con nessuna limitazione geologica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato condominiale, comprensivo delle unità immobiliari oggetto di perizia, sono correlati da certificato di agibilità, dal quale compaiono le dichiarazioni di conformità degli impianti. L'appartamento oggetto di perizia, dall'attestato di prestazione energetica (APE) risulta in classe energetica E. Confrontando le planimetrie con lo stato attuale dell'immobile, a seguito di sopralluogo, non emergono difformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato condominiale, comprensivo delle unità immobiliari oggetto di perizia, sono correlati da certificato di agibilità, dal quale compaiono le dichiarazioni di conformità degli impianti. Confrontando le planimetrie con lo stato attuale dell'immobile, a seguito di sopralluogo, non emergono difformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.340,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.940,63

da informazioni assunte presso l'amministratore del condominio, non risultano spese straordinarie deliberate. Risulta alla data 12/03/2025, a carico degli esecutati, € 1040 del bilancio consuntivo precedente, oltre alle rate del bilancio preventivo da liquidarsi nel 2025

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

da informazioni assunte presso l'amministratore del condominio, non risultano spese straordinarie deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

È stato formato un unico lotto comprensivo di appartamento e autorimessa, poichè la formazione di due lotti (anche se possibile materialmente) avrebbe determinato un deprezzamento in caso di vendita separata.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8
Appartamento in edificio condominiale, al piano terra, composto di: soggiorno living, cucina, bagno, wc, due camere, disimpegno, portico e giardino esclusivo. Cantina al piano sotterraneo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 573, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 146.659,00
Il metodo di stima utilizzato è stata l'applicazione di un valore unitario per mq lordo. Il prezzo unitario, è stato ricavato tenendo conto dei seguenti parametri: la tipologia dell'edificio, la destinazione d'uso, la buona fattura dell'intero edificio, lo stato di conservazione. I servizi pubblici, la vicinanza al casello autostradale,
I valori di mercato, riportati sul web, borsino immobiliare, OMI, osservatorio FIAIP, sono stati paragonati cercando una valutazione media.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1
Autorimessa in edificio condominiale, al piano interrato, composto di unico ambiente
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 573, Sub. 19, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.000,00
Il metodo di stima utilizzato è stata l'applicazione di un valore unitario per mq lordo. Il prezzo unitario, è stato ricavato tenendo conto dei seguenti parametri: la tipologia dell'edificio, la destinazione d'uso, la buona fattura dell'intero edificio, lo stato di conservazione. I servizi pubblici, la vicinanza al casello autostradale,
I valori di mercato, riportati sul web, borsino immobiliare, OMI, osservatorio FIAIP, sono stati paragonati cercando una valutazione media.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8	172,54 mq	850,00 €/mq	€ 146.659,00	100,00%	€ 146.659,00
Bene N° 2 - Garage Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1	32,00 mq	500,00 €/mq	€ 16.000,00	100,00%	€ 16.000,00
Valore di stima:					€ 162.659,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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.

Pont Canavese, li 17/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Balma Marchis Michele Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto catasto terreni (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificato notarile (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - appartamento planimetria catastale (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - autorimessa planimetria catastale (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura storica appartamento (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura storica autorimessa (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - trascrizione provenienza (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - trascrizione atto di acquisto (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - verbale di pignoramento (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ipoteca volontaria (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - certificati di stato libero (Aggiornamento al 22/02/2025)
- ✓ N° 12 Google maps - veduta aerea (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 13 Google maps - veduta esterna (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - punti di ripresa fotografica (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 15 Foto - foto (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 16 Foto - foto (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 17 Foto - foto (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 18 Foto - foto (Aggiornamento al 14/01/2025)

- ✓ N° 19 Foto - foto (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 20 Concessione edilizia - CE n97-040 del 16-06-1997 (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 21 Concessione edilizia - CE n97-040 del 16-06-1997 (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 22 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Dichiarazione di conformità impianti (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 24 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 06/03/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8
Appartamento in edificio condominiale, al piano terra, composto di: soggiorno living, cucina, bagno, wc, due camere, disimpegno, portico e giardino esclusivo. Cantina al piano sotterraneo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 573, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero edificio condominiale, si trova in parte in zona urbanistica denominata BRI 0008, zona residenziale consolidata di recente edificazione; in parte in zona urbanistica CRI 0120, Zona residenziale parzialmente consolidata. Complessivamente è ubicato in zona Geologica di CLASSE I (zone con nessuna limitazione geologica)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1
Autorimessa in edificio condominiale, al piano interrato, composto di unico ambiente
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 573, Sub. 19, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero edificio condominiale, si trova in parte in zona urbanistica denominata BRI 0008, zona residenziale consolidata di recente edificazione; in parte in zona urbanistica CRI 0120, Zona residenziale parzialmente consolidata. Complessivamente è ubicato in zona Geologica di CLASSE I (zone con nessuna limitazione geologica)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 246/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 573, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	172,54 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in ottimo stato conservativo, l'intero edificio, le parti condominiali sono in buono stato conservativo		
Descrizione:	Appartamento in edificio condominiale, al piano terra, composto di: soggiorno living, cucina, bagno, wc, due camere, disimpegno, portico e giardino esclusivo. Cantina al piano sotterraneo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, risulta occupato dal debitore **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 573, Sub. 19, Categoria C6	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa è in buono stato conservativo, l'intero edificio, le parti condominiali sono in buono stato conservativo		
Descrizione:	Autorimessa in edificio condominiale, al piano interrato, composto di unico ambiente		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, risulta occupato dal debitore **** Omissis ****		