

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lepore Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare
125/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

TRASCRIZIONE ATTO PIGNORAMENTO	NOTA N.ri 5373/4496 delli 30/06/2023
DESTINAZIONE	Comune di SAN MARTINO CANAVESE (TO) LOTTO UNICO: FABBRICATO RESIDENZIALE + ACCESSORIO + AREA SCOPERTA PERTINENZIALE

BENI	DATI CATASTALI/QUOTA COLPITA									
	LOTTO UNICO		F.	N.	Sub	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita Cat.	Quota colpita
1	ABITAZIONE	C.F.	24	441		A/4	1	vani 6	€. 151,84	Piena pr. 1/1
2	ABITAZIONE	C.F.	24	785	2	A/3	2	vani 5	€. 222,08	Piena pr. 1/1
3	AUTORIMESSA	C.F.	24	785	3	C/6	2	mq. 25	€. 78,76	Piena pr. 1/1
4	DEPOSITO	C.F.	24	785	4	C/2	U	mq. 20	€. 21,69	Piena pr. 1/1
5	TETTOIA	C.F.	24	785	5	C/7	U	mq. 42	€. 28,20	Piena pr. 1/1
6	ABITAZIONE	C.F.	24	785	6	C/7	U	mq. 48	€. 32,23	Piena pr. 1/1



Quale pertinenza delle uu.ii.uu. F. 24 N. 785 subb. 2-3-4-5 e possibilmente sub. 6 risulta esservi l'area cortiliva identificata al Catasto Fabbricati con il F. 24 N. 785 sub. 1 (Bene comune non censibile); detto bene non e' indicato nel presente pignoramento ma evidentemente facente parte del compendio esecutato

VALORI		
	VALORE DI MASSIMA STIMATO	VALORE BASE D'ASTA
LOTTO UNICO	€. 227.700,00	€. 182.100,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	CORRISPONDE
Comproprietari non esegutati	NON SUSSISTENZA
Documentazione ex art. 567 cpc	CORRISPONDE
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc	SUSSISTE
Sussistenza di diritti reali, vincoli, oneri	NON SUSSISTONO
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	NON SUSSISTONO FORMALITA' OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
Stato di occupazione	OCCUPATO DALLE DEBITRICI ESECUTATE

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678



ASTE
GIUDIZIARIE.it

NOTE DELL'ESPERTO

1) Il pignoramento e' stato eseguito sulle uu.ii.uu F. 24 N. 785 subb. 2-3-4-5-6 e N. 441 la cui rappresentazione planimetrica catastale, riscontrata agli atti della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedasi ALL. 3), unitamente a quanto descritto nel rogito di provenienza delli 17/07/2007 (vedasi ALL. 4), non coincide con quanto ad oggi esistente (vedasi ALL. 6), poiche' le stesse unita' sono state assoggettate a completa trasformazione con demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti per la creazione di unica unita' abitativa e basso fabbricato accessorio con pratica edilizia di cui al Permesso di Costruire n. 14/2007 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013. **A detti realizzati interventi NON e' stato dato seguito l'aggiornamento catastale.**

2) Le particelle 443-490-684 del Foglio 24, di proprieta' delle debitorici esegutate ed estranee alla presente procedura esecutiva, ad oggi costituiscono lotto unico con le particelle 441 e 785 pignorate (ALL. 2). In caso di aggiudicazione del compendio staggito, e' verosimile ipotizzare che i mappali 443-490-684 del Foglio 24 (come indicato esclusi dal pignoramento) vengano a trovarsi interclusi; e' verosimile l'instaurazione di causa di cognizione per la determinazione di servitu' di passaggio sui mappali 441-785 staggiti (o altri mappali) quali fondi serventi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

SOMMARIO



Incarico	12
Premessa	12
Descrizione	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	13
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	14
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	14
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	15
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	16
Lotto Unico	16
Completezza documentazione ex art. 567	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	17
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	17
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	17
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	17
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	17
Titolarità	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2	18

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	19
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	19
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	20
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	20
<u>Confini</u>	21
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	21
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	21
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	21
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	22
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	22
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	22
<u>Consistenza</u>	22
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	22
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	23
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	24
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	24
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	24
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	24
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	24

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	24
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	25
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	26
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	27
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	28
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	29
<u>Dati Catastali</u>	29
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	29
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	31
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	31
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	32
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	32
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	33
<u>Precisazioni</u>	33
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	33
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	34
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	34
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	34

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	34
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	34
<u>Patti</u>	34
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	34
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	35
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	35
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	35
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	35
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	35
<u>Stato conservativo</u>	35
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	35
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	36
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	36
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	36
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	36
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	36
<u>Parti Comuni</u>	37
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	37
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	37

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	37
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	37
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	37
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	37
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u>	37
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	37
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	38
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	38
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	38
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	38
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	39
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	39
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	39
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	42
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	42
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	42
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	42
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	42
<u>Stato di occupazione</u>	43

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	43
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	43
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	43
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	43
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	43
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	43
<u>Provenienze Ventennali</u>	44
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	44
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	46
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	48
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	50
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	53
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	55
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	57
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	57
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	58
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	59
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	60

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	60
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	61
<u>Normativa urbanistica</u>	62
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	62
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	62
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	63
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	63
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	63
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	63
<u>Regolarità edilizia</u>	63
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	63
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	66
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	66
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	67
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	67
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	67
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	67
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	67
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	67

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	67
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	67
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	68
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	68
<u>Stima / Formazione lotti</u>	68
<u>Riserve e particolarità da segnalare</u>	72
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	74
<u>Lotto Unico</u>	74
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2023 del R.G.E.</u>	77
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.100,00</u>	77
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</u>	81
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	81
<u>Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	81
<u>Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	82
<u>Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	83
<u>Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	83
<u>Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2</u>	84



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

INCARICO



All'udienza del 26/07/2023, il sottoscritto Geom. Lepore Angelo, con studio in C.so Massimo D'Azeglio nc 38, sc. A - 10015 - Ivrea (TO), email lepore.a@alice.it, PEC angelo.lepore@geopec.it, Tel. 0125 641 935, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 45.391729, 7.789410)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

F. 24 N. 441 - Il presente BENE 1, unitamente ai BENI 2-3-4-5-6, costituisce il compendio staggito.

Fabbricato di civile abitazione (Fabbricato A) e fabbricato accessorio (Fabbricato B) edificati all'interno dei mappali 441-785 del Foglio 24 (enti urbani) di piu' ampia consistenza (mq. 1.090 complessivi), Frazione Silva, via Marta n. 8.

Fabbricato "A" - Trattasi di edificio unifamiliare elevantesi a tre piani fuori terra oltre a livello interrato, libero su tre lati, ristrutturato completamente tra il 2007 ed il dicembre 2012, cosi' composto:

- piano interrato (parte sottostante al fabbricato e parte sottostante all'area di corte): disimpegno con scala di accesso dal piano superiore, corridoio, cantina, centrale termica, quattro ripostigli, lavanderia, spazio per predisposizione ascensore; - piano terreno: ingresso, cucina,

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

lavanderia, ripostiglio, bagno, soggiorno, veranda, vano scala di accesso al livello inferiore e livelli superiori, porticato, tettoia; - piano primo: disimpegno, due camere, studio, bagno, vano scala di accesso ai livelli inferiore e superiore, balcone sui tre lati; - piano secondo (sottotetto): disimpegno, salotto, due camere, ripostiglio, bagno, vano scala di accesso dal livello inferiore, balcone, terrazzo.

Fabbricato "B" - Frontistante verso sud al fabbricato residenziale narrato (e distaccato dallo stesso dall'area cortiliva) trovasi il basso fabbricato accessorio elevantesi ad unico piano fuori terra, libero su due lati, cosi' composto: - piano terreno: cantina, ripostiglio, scala interna per accesso al solaio piano di copertura.

Completa il compendio staggito l'area cortiliva scoperta (mappali 441-785), completamente perimetrata, costituita parte da superficie cementizia, terreno battuto, area a verde.

La recinzione ivi esistente sul lato ovest dei fabbricati e' posta all'interno del mappale 785 e non sul suo limitare (ALL. 6, tavola piano terreno; ALL. 7 - foto 87-88). L'accesso dalla strada comunale - di modestissima larghezza - avviene attraverso corte di proprieta' di terzi (mappali 434-715-752-821-822) posta tra edifici contrapposti (ALL. 7 - foto 1).

La frazione Silva e' posta a circa a 2,5 km ad ovest dal concentrico del paese in posizione mediana tra lo stesso paese di San Martino e l'attiguo abitato di Torre canavese, sulla direttrice viaria SP 56 di Strambino. La frazione, prevalentemente a carattere residenziale, e' costituita da vecchi fabbricati ex rurali e nuove edificazioni singole. L'abitato e' privo di tutti i servizi principali - ad esclusione della linea autobus - per i quali bisogna fare riferimento ai centri esterni San Martino Canavese, Torre Canavese o, piu' distanti, Aglie', Castellamonte, Strambino. Si riscontra la presenza di due bed & breakfast, un agriturismo e pochi parcheggi ubicati prevalentemente sulla via Asilo.

NOTA: il compendio edificato presenta difformita' edilizia e catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il pignoramento e' stato eseguito sulle uu.ii.uu F. 24 N. 785 subb. 2-3-4-5-6 e N. 441 la cui rappresentazione planimetrica catastale, riscontrata agli atti della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedasi ALL. 3), unitamente a quanto descritto nel rogito di provenienza delli 17/07/2007 (vedasi ALL. 4), non coincide con quanto ad oggi esistente (vedasi ALL. 6), poiche' le stesse unita' sono state assoggettate a completa trasformazione con demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti per la creazione di unica unita' abitativa e basso fabbricato accessorio con pratica edilizia di cui al Permesso di Costruire n. 14/2007 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013. A detti realizzati interventi NON e' stato dato seguito l'aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

F. 24 N. 785 sub. 2 - Il presente BENE 2, unitamente ai BENI 1-3-4-5-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

del BENE 1.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il pignoramento è stato eseguito sulle uu.ii.uu F. 24 N. 785 subb. 2-3-4-5-6 e N. 441 la cui rappresentazione planimetrica catastale, riscontrata agli atti della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedasi ALL. 3), unitamente a quanto descritto nel rogito di provenienza delli 17/07/2007 (vedasi ALL. 4), non coincide con quanto ad oggi esistente (vedasi ALL. 6), poiché le stesse unità sono state assoggettate a completa trasformazione con demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti per la creazione di unica unità abitativa e basso fabbricato accessorio con pratica edilizia di cui al Permesso di Costruire n. 14/2007 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013. A detti realizzati interventi NON è stato dato seguito l'aggiornamento catastale.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

F. 24 N. 785 sub. 3 - Il presente BENE 3, unitamente ai BENI 1-2-4-5-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il pignoramento è stato eseguito sulle uu.ii.uu F. 24 N. 785 subb. 2-3-4-5-6 e N. 441 la cui rappresentazione planimetrica catastale, riscontrata agli atti della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedasi ALL. 3), unitamente a quanto descritto nel rogito di provenienza delli 17/07/2007 (vedasi ALL. 4), non coincide con quanto ad oggi esistente (vedasi ALL. 6), poiché le stesse unità sono state assoggettate a completa trasformazione con demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti per la creazione di unica unità abitativa e basso fabbricato accessorio con pratica edilizia di cui al Permesso di Costruire n. 14/2007 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013. A detti realizzati interventi NON è stato dato seguito l'aggiornamento catastale.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

F. 24 N. 785 sub. 4 - Il presente BENE 4, unitamente ai BENI 1-2-3-5-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il pignoramento è stato eseguito sulle uu.ii.uu F. 24 N. 785 subb. 2-3-4-5-6 e N. 441 la cui rappresentazione planimetrica catastale, riscontrata agli atti della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedasi ALL. 3), unitamente a quanto descritto nel rogito di provenienza delli 17/07/2007 (vedasi ALL. 4), non coincide con quanto ad oggi esistente (vedasi ALL. 6), poiché le stesse unità sono state assoggettate a completa trasformazione con demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti per la creazione di unica unità abitativa e basso fabbricato accessorio con pratica edilizia di cui al Permesso di Costruire n. 14/2007 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013. A detti realizzati interventi NON è stato dato seguito l'aggiornamento catastale.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

F. 24 N. 785 sub. 5 - Il presente BENE 5, unitamente ai BENI 1-2-3-4-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il pignoramento è stato eseguito sulle uu.ii.uu F. 24 N. 785 subb. 2-3-4-5-6 e N. 441 la cui rappresentazione planimetrica catastale, riscontrata agli atti della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedasi ALL. 3), unitamente a quanto descritto nel rogito di provenienza delli 17/07/2007 (vedasi ALL. 4), non coincide con quanto ad oggi esistente (vedasi ALL. 6), poiché le stesse unità sono state assoggettate a completa trasformazione con demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti per la creazione di unica unità abitativa e basso fabbricato accessorio con pratica edilizia di cui al Permesso di Costruire n. 14/2007 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013. A detti realizzati interventi NON è stato dato seguito l'aggiornamento catastale.



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

F. 24 N. 785 sub. 6 - Il presente BENE 6, unitamente ai BENI 1-2-3-4-5, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il pignoramento e' stato eseguito sulle uu.ii.uu F. 24 N. 785 subb. 2-3-4-5-6 e N. 441 la cui rappresentazione planimetrica catastale, riscontrata agli atti della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedasi ALL. 3), unitamente a quanto descritto nel rogito di provenienza delli 17/07/2007 (vedasi ALL. 4), non coincide con quanto ad oggi esistente (vedasi ALL. 6), poiche' le stesse unita' sono state assoggettate a completa trasformazione con demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti per la creazione di unica unita' abitativa e basso fabbricato accessorio con pratica edilizia di cui al Permesso di Costruire n. 14/2007 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013. A detti realizzati interventi NON e' stato dato seguito l'aggiornamento catastale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

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

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)

Dagli accertamenti effettuati risulta quanto segue:

- la debitrice esecutata **** Omissis **** ha contratto matrimonio il 13/09/1986 nel comune di Pezzolo Valle Uzzone (CN) con dichiarazione di scelta del regime della separazione dei beni (vedasi Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio rilasciato in data 22/01/2024 - ALL. 8);

- le debtrici esegutate **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano entrambe di stato civile libero (vedasi certificato di stato civile delli 18/09/2023 - ALL. 8).

Tutte le debtrici esegutate risiedono nell'immobile staggito.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)



Dagli accertamenti effettuati risulta quanto segue:

- la debitrice esecutata **** Omissis **** ha contratto matrimonio il 13/09/1986 nel comune di Pezzolo Valle Uzzone (CN) con dichiarazione di scelta del regime della separazione dei beni (vedasi Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio rilasciato in data 22/01/2024 - ALL. 8);

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

- le debentrici esegutate **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano entrambe di stato civile libero (vedasi certificato di stato civile delli 18/09/2023 - ALL. 8).
Tutte le debentrici esegutate risiedono nell'immobile staggito.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)

Dagli accertamenti effettuati risulta quanto segue:

- la debitrice esegutata **** Omissis **** ha contratto matrimonio il 13/09/1986 nel comune di Pezzolo Valle Uzzone (CN) con dichiarazione di scelta del regime della separazione dei beni (vedasi Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio rilasciato in data 22/01/2024 - ALL. 8);
- le debentrici esegutate **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano entrambe di stato civile libero (vedasi certificato di stato civile delli 18/09/2023 - ALL. 8).
Tutte le debentrici esegutate risiedono nell'immobile staggito.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)

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

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)



Dagli accertamenti effettuati risulta quanto segue:

- la debitrice esecutata **** Omissis **** ha contratto matrimonio il 13/09/1986 nel comune di Pezzolo Valle Uzzone (CN) con dichiarazione di scelta del regime della separazione dei beni (vedasi Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio rilasciato in data 22/01/2024 - ALL. 8);
 - le debtrici esecutate **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano entrambe di stato civile libero (vedasi certificato di stato civile delli 18/09/2023 - ALL. 8).
- Tutte le debtrici esecutate risiedono nell'immobile staggito.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)

Dagli accertamenti effettuati risulta quanto segue:

- la debitrice esecutata **** Omissis **** ha contratto matrimonio il 13/09/1986 nel comune di Pezzolo Valle Uzzone (CN) con dichiarazione di scelta del regime della separazione dei beni (vedasi Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio rilasciato in data 22/01/2024 - ALL. 8);
 - le debtrici esecutate **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano entrambe di stato civile libero (vedasi certificato di stato civile delli 18/09/2023 - ALL. 8).
- Tutte le debtrici esecutate risiedono nell'immobile staggito.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

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



- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)

Dagli accertamenti effettuati risulta quanto segue:

- la debitrice esecutata **** Omissis **** ha contratto matrimonio il 13/09/1986 nel comune di Pezzolo Valle Uzzone (CN) con dichiarazione di scelta del regime della separazione dei beni (vedasi Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio rilasciato in data 22/01/2024 - ALL. 8);

- le debtrici esegutate **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano entrambe di stato civile libero (vedasi certificato di stato civile delli 18/09/2023 - ALL. 8).

Tutte le debtrici esegutate risiedono nell'immobile staggito.



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

L'intero compendio pignorato e' posto alle seguenti coerenze:

- nord F. 24 N. 373; - est F. 24 N. 752; - sud F. 24 N. 886; - ovest: F. 24 N. 490.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.



BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
A - Fabbr. A - Abitazione PT	119,50 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	2,70 m	T
B - Fabbr. A - Porticato/Tettoia PT	25,30 mq	25,60 mq	0,30	7,68 mq	0,00 m	T
C - Fabbr. A - Abitazione P1	88,50 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	2,70 m	1
D - Fabbr. A - Balcone P1 (fino a mq. 25)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	1
D1 - Fabbr. A - Balcone p1 (sup. eccedente mq. 25)	19,00 mq	19,00 mq	0,10	1,90 mq	0,00 m	1
E - Fabbr. A - Abitazione P2	70,85 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	2,70 m	1
F - Fabbr. A - Terrazza/Balcone P2 (fino a mq. 25)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	2
F1 - Fabbr. A - Terrazza/Balcone P2 (sup. eccedente mq. 25)	40,00 mq	40,00 mq	0,10	4,00 mq	0,00 m	2
G - Fabbr. A - Locali accessori indiretti PS1 -	88,00 mq	117,00 mq	0,50	58,50 mq	0,00 m	S1

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

collegati						
H - Fabbr. B - Locali accessori indiretti PT - non collegati	46,70 mq	59,00 mq	0,25	14,75 mq	2,35 m	T
I - Area scoperta mappali 441-785	854,00 mq	854,00 mq	0,10	85,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				542,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				542,23 mq		

Nella suddetta consistenza e' compresa la superficie convenzionale di tutte le porzioni costituenti il compendio staggito (Fabbricato residenziale A, Fabbricato accessorio B, area scoperta dei mappali 441 e 785 del Foglio 24).

Le superfici dell'edificio indicate sono state riscontrate dal rilievo di massimo effettuato dall'Esperto (ALL. 6).

Il calcolo delle superfici convenzionali e' stato eseguito in ottemperanza ai dettami dell'allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:

- i muri perimetrali esterni dei fabbricati sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- la superficie delle scale interna (Fabbricato A e B) sono computata una sola volta nella loro proiezione;
- la superficie convenzionale del porticato e della tettoia al piano terreno del Fabbricato A (lett. B) e' stata calcolata applicando il coefficiente all'intera superficie (compresa la parte eccedente i mq. 25 par a mq. 0,60);
- la superficie dei balconi/terrazzi di ogni piano del fabbricato A, comunicanti direttamente con i vani principali ed accessori diretti, sono conteggiati nella misura del 30% sino a mq. 25,00 e nella misura del 10% per la superficie eccedente i mq. 25,00;
- la superficie delle cantine/accessori indiretti viene calcolata nella misura 50% (qualora direttamente comunicanti con i con i vani principali e/o con con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali) e nella misura del 25% della superficie qualora non comunicanti);
- la superficie convenzionale dell'area scoperta dei mappali 441 e 785 (lett. I) (sup. catastale 1.090 - sedime fabbricato A+B mq. ca. mq. 209 = mq. 881) e' pari al 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (mq. 150+113+92 = mq. 355 x 5 = mq. 1.775 > mq. 881). Per cui: mq. 881 x 10% = mq. 88,10.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/05/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 441 Categoria A4 Cl.1
Dal 02/05/1991 al 29/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 441 Categoria A4 Cl.1
Dal 30/08/2004 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 441 Categoria A4 Cl.1
Dal 17/07/2007 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 441 Categoria A4 Cl.1

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Gli ultimi titolari catastali corrispondono ai titolari reali (debitori esecutati).

Per il sopraindicato periodo dal 17/07/2007 al 25/01/2024, quest'ultima data e' da intendersi "a tutt'oggi".

L'u.i.u. rileva la seguente cronistoria (si faccia riferimento alla relativa visura - ALL. 1):

- 01/12/1992: F. 24 N. 441 - COSTITUZIONE in atti dal 01/12/1992.
- 28/10/1991: F. 24 N. 441, cat. A/4, cl. 1, consistenza vani 6, R.C. L. 300 - CLASSAMENTO del 28/10/1991 in atti dal 26/11/1999 (n. 7770/1991);
- 01/01/1992: F. 24 N. 441, cat. A/4, cl. 1, consistenza vani 6, R.C. L. 420.000 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 01/01/1994: F. 24 N. 441, cat. A/4, cl. 1, consistenza vani 6, R.C. L. 294.000 - VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- 17/02/2011: F. 24 N. 441, cat. A/4, cl. 1, consistenza vani 6, R.C. €. 151,84 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n.

TO0120663 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38485.1/2011).

- 09/11/2015: F. 24 N. 441, cat. A/4, cl. 1, consistenza vani 6, sup. catastale mq. 197, R.C. €. 151,84 - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La particella del Catasto Terreni F. 24 N. 441, dalla superficie catastale di mq. 245, deriva dalla fusione della precedente particella 441 di mq. 155 con la particella 685 (ex n. 488 sub. "b") di mq. 90.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1991 al 29/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2
Dal 30/08/2004 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2
Dal 17/07/2007 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2

Gli ultimi titolari catastali corrispondono ai titolari reali (debitori esecutati).

Per il sopraindicato periodo dal 17/07/2007 al 25/01/2024, quest'ultima data e' da intendersi "a tutt'oggi".

L'u.i.u. rileva la seguente cronistoria (si faccia riferimento alla relativa visura - ALL. 1):

- 22/12/1998: F. 24 N. 785 sub. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 5, R.C. €. 222,08 - COSTITUZIONE in atti dal 22/12/1998 (n. L08165.1/1998); annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).
- 24/01/2002: F. 24 N. 785 sub. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 5, R.C. €. 222,08 - VARIAZIONE

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

NEL CLASSAMENTO CLASSAMENTO del 24/01/2002, pratica n. 49937 in atti dal 24/01/2002 (n. 1190.1/2002); annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- 17/02/2011: F. 24 N. 785 sub. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 5, R.C. €. 222,08 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. TO0120738 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38551.1/2011); annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- 09/11/2015: F. 24 N. 785 sub. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 5, R.C. €. 222,08, sup. catastale mq. 116 - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

La particella del Catasto Terreni F. 24 N. 785, dalla superficie catastale di mq. 845, deriva dalla fusione delle precedenti particelle 442-488-489-686 (tipo mappale n. 8862 delli 16/12/1998 - variazione del 05/11/2001, pratica 8862 in atti dal 05/11/2001 n. 55530.1/2001).

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1991 al 29/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2
Dal 30/08/2004 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2
Dal 17/07/2007 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2

Gli ultimi titolari catastali corrispondono ai titolari reali (debitori eseguiti).

Per il sopraindicato periodo dal 17/07/2007 al 25/01/2024, quest'ultima data e' da intendersi "a tutt'oggi".

L'u.i.u. rileva la seguente cronistoria (si faccia riferimento alla relativa visura - ALL. 1):

- 22/12/1998: F. 24 N. 785 sub. 3 - cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 25, R.C. €. 78,76 - COSTITUZIONE in atti dal 22/12/1998 (n. L08165.1/1998); annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

- 24/01/2002: F. 24 N. 785 sub. 3, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 25, R.C. €. 78,76 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2002, pratica n. 49937 in atti dal 24/01/2002 (n. 1190.1/2002); annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- 17/02/2011: F. 24 N. 785 sub. 3, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 25, R.C. €. 78,76 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. TO0120746 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38558.1/2011); annotazioni: classamento e

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- 09/11/2015: F. 24 N. 785 sub. 3, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 25, R.C. €. 78,76, sup. catastale mq. 25 - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

La particella del Catasto Terreni F. 24 N. 785, dalla superficie catastale di mq. 845, deriva dalla fusione delle precedenti particelle 442-488-489-686 (tipo mappale n. 8862 delli 16/12/1998 - variazione del 05/11/2001, pratica 8862 in atti dal 05/11/2001 n. 55530.1/2001).

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1991 al 29/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U
Dal 30/08/2004 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U
Dal 17/07/2007 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U

Gli ultimi titolari catastali corrispondono ai titolari reali (debitori eseguiti).

Per il sopraindicato periodo dal 17/07/2007 al 25/01/2024, quest'ultima data e' da intendersi "a tutt'oggi".

L'u.i.u. rileva la seguente cronistoria (si faccia riferimento alla relativa visura - ALL. 1):

- 22/12/1998: F. 24 N. 785 sub. 4 - cat. C/2, cl. U, consistenza mq. 20, R.C. €. 21,69 - COSTITUZIONE in atti dal 22/12/1998 (n. L08165.1/1998); annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

- 24/01/2002: F. 24 N. 785 sub. 4 - cat. C/2, cl. U, consistenza mq. 20, R.C. €. 21,69 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2002, pratica n. 49937 in atti dal 24/01/2002 (n. 1190.1/2002); annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- 17/02/2011: F. 24 N. 785 sub. 4 - cat. C/2, cl. U, consistenza mq. 20, R.C. €. 21,69 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. TO0120749 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38561.1/2011); annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- 09/11/2015: F. 24 N. 785 sub. 4 - cat. C/2, cl. U, consistenza mq. 20, R.C. €. 21,69, sup. catastale mq. 23 - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

La particella del Catasto Terreni F. 24 N. 785, dalla superficie catastale di mq. 845, deriva dalla fusione delle precedenti particelle 442-488-489-686 (tipo mappale n. 8862 delli 16/12/1998 - variazione del 05/11/2001, pratica 8862 in atti dal 05/11/2001 n. 55530.1/2001).

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1991 al 29/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 5 Categoria C7 C.I.U.
Dal 30/08/2004 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 5 Categoria C7 C.I.U.
Dal 17/07/2007 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 5 Categoria C7 C.I.U.

Gli ultimi titolari catastali corrispondono ai titolari reali (debitori esecutati).

Per il sopraindicato periodo dal 17/07/2007 al 25/01/2024, quest'ultima data e' da intendersi "a tutt'oggi".

L'u.i.u. rileva la seguente cronistoria (si faccia riferimento alla relativa visura - ALL. 1):

- 22/12/1998: F. 24 N. 785 sub. 5 - cat. C/7, cl. U, consistenza mq. 42, R.C. €. 20,20 - COSTITUZIONE in atti dal 22/12/1998 (n. L08165.1/1998); annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

- 24/01/2002: F. 24 N. 785 sub. 5 - cat. C/7, cl. U, consistenza mq. 42, R.C. €. 20,20 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2002, pratica n. 49937 in atti dal 24/01/2002 (n. 1190.1/2002); annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- 17/02/2011: F. 24 N. 785 sub. 5 - cat. C/7, cl. U, consistenza mq. 42, R.C. €. 20,20 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. TO0120751 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38563.1/2011); annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- 09/11/2015: F. 24 N. 785 sub. 5 - cat. C/7, cl. U, consistenza mq. 42, R.C. €. 20,20, sup. catastale mq. 42 - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

La particella del Catasto Terreni F. 24 N. 785, dalla superficie catastale di mq. 845, deriva dalla fusione delle precedenti particelle 442-488-489-686 (tipo mappale n. 8862 delli 16/12/1998 - variazione del 05/11/2001, pratica 8862 in atti dal 05/11/2001 n. 55530.1/2001).



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1991 al 29/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 6 Categoria C7 Cl.U
Dal 30/08/2004 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 6 Categoria C7 Cl.U
Dal 17/07/2007 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 6 Categoria C7 Cl.U

Gli ultimi titolari catastali corrispondono ai titolari reali (debitori eseguiti).

Per il sopraindicato periodo dal 17/07/2007 al 25/01/2024, quest'ultima data e' da intendersi "a tutt'oggi".

L'u.i.u. rileva la seguente cronistoria (si faccia riferimento alla relativa visura - ALL. 1):

- 22/12/1998: F. 24 N. 785 sub. 6 - cat. C/7, cl. U, consistenza mq. 48, R.C. €. 32,23 - COSTITUZIONE in atti dal 22/12/1998 (n. L08165.1/1998); annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

- 24/01/2002: F. 24 N. 785 sub. 6 - cat. C/7, cl. U, consistenza mq. 48, R.C. €. 32,23 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2002, pratica n. 49937 in atti dal 24/01/2002 (n. 1190.1/2002); annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- 17/02/2011: F. 24 N. 785 sub. 6 - cat. C/7, cl. U, consistenza mq. 48, R.C. €. 32,23 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. TO0120773 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38581.1/2011); annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- 09/11/2015: F. 24 N. 785 sub. 6 - cat. C/7, cl. U, consistenza mq. 48, R.C. €. 32,23, sup. catastale mq. 48 - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

La particella del Catasto Terreni F. 24 N. 785, dalla superficie catastale di mq. 845, deriva dalla fusione delle precedenti particelle 442-488-489-686 (tipo mappale n. 8862 delli 16/12/1998 - variazione del 05/11/2001, pratica 8862 in atti dal 05/11/2001 n. 55530.1/2001).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	441			A4	1	6	137 mq	151,84 €	T-1-2	



Non sussiste corrispondenza catastale.

1) Con richiesta delli 13/09/2023 presso l'A.E. - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia della planimetria catastale agli atti inerente l'unita' de quo, presentata il 28/10/1991 per dichiarazione di Nuova Costruzione, a firma del geom. **** Omissis **** (ALL. 3).

2) Con stesso accertamento veniva estratto l'Elaborato Planimetrico depositato in data 22/12/1998 a firma del geom. **** Omissis **** (ALL. 3).

In riferimento a quanto riscontrato in loco rispetto alla succitata planimetria catastale, si espone quanto segue.

NON risulta esservi corrispondenza catastale tra la planimetria catastale de quo e quanto ad oggi esistente in loco.

Le uu.ii.uu. F. 24 N. 441, N. 785 subb. 2-3-4-5-6 (rispettivamente costituenti i BENI 1-2-3-4-5-6 di cui alla presente procedura esecutiva) sono state assoggettate ad interventi di ristrutturazione tra gli anni 2007 e 2013 con completa modifica del loro assetto (demolizioni ed ampliamenti) per costituire, ad oggi, una unica unita' immobiliare residenziale unifamiliare con fabbricato accessorio frontistante.

A seguito di detto intervento non e' stato depositato l'aggiornamento al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

La presentazione dell'aggiornamento della mappa catastale del Catasto Terreni e della nuova planimetria catastale al Catasto Fabbricati da parte dell'aggiudicatario, sara' comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia riportata al paragrafo "Regolarita' edilizia".

Per le difformita' sopra evidenziate sara' cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Pregeo" e "Docfa" presso le corrispondenti sezioni dell'Agenzia delle Entrate - Territorio -, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in euro 4.000,00.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potra' essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
 codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
 telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
 e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
 di Torino e Provincia al n. 6678

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA
 MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	785	2		A3	2	5	116 mq	222,08 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

1) Con richiesta delli 13/09/2023 presso l'A.E. - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia della planimetria catastale agli atti inerente l'unita' de quo, presentata il 22/12/1998 per dichiarazione di Nuova Costruzione, a firma del geom. **** Omissis **** (ALL. 3).

Per il seguito si faccia riferimento al corrispondente paragrafo di cui al BENE 1, punto 2) e seguenti.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA
 MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	785	3		C6	2	25	25 mq	78,76 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

1) Con richiesta delli 13/09/2023 presso l'A.E. - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia della planimetria catastale agli atti inerente l'unita' de quo, presentata il 22/12/1998 per dichiarazione di Nuova Costruzione, a firma del geom. **** Omissis **** (ALL. 2).

Per il seguito si faccia riferimento al corrispondente paragrafo di cui al BENE 1, punto 2) e



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

seguenti.



BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	785	4		C2	U	20	23 mq	21,69 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

1) Con richiesta delli 13/09/2023 presso l'A.E. - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia della planimetria catastale agli atti inerente l'unita' de quo, presentata il 22/12/1998 per dichiarazione di Nuova Costruzione, a firma del geom. **** Omissis **** (ALL. 3).

Per il seguito si faccia riferimento al corrispondente paragrafo di cui al BENE 1, punto 2) e seguenti.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	785	5		C7	U	42	42 mq	28,2 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

1) Con richiesta delli 13/09/2023 presso l'A.E. - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia della planimetria catastale agli atti inerente l'unita' de quo, presentata il 22/12/1998 per dichiarazione di Nuova Costruzione, a firma del geom. ****

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Omissis **** (ALL. 3).

Per il seguito si faccia riferimento al corrispondente paragrafo di cui al BENE 1, punto 2) e seguenti.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	785	6		C7	U	48	48 mq	32,23 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

1) Con richiesta delli 13/09/2023 presso l'A.E. - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia della planimetria catastale agli atti inerente l'unita' de quo, presentata il 22/12/1998 per dichiarazione di Nuova Costruzione, a firma del geom. **** Omissis **** (ALL. 3).

Per il seguito si faccia riferimento al corrispondente paragrafo di cui al BENE 1, punto 2) e seguenti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Il pignoramento e' stato eseguito sulle uu.ii.uu F. 24 N. 785 subb. 2-3-4-5-6 e N. 441 la cui rappresentazione planimetrica catastale, riscontrata agli atti della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedasi ALL. 3), unitamente a quanto descritto nel rogito di provenienza delli 17/07/2007 (vedasi ALL. 4), non coincide con quanto ad oggi esistente (vedasi ALL. 6), poiche' le stesse unita' sono state assoggettate a completa trasformazione con demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti per la creazione di unica unita' abitativa e basso fabbricato accessorio con pratica edilizia di cui al Permesso di Costruire n. 14/2007 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013. A detti realizzati interventi NON e' stato dato seguito l'aggiornamento catastale.

La recinzione esistente sulla particella 785 (con direzione nord-sud) non e' edificata sul confine con la limitrofa particella 490 di proprieta' delle debentrici ma estranea alla presente procedura. Le particelle 443-490-684 del Foglio 24, di proprieta' delle debentrici esegutate ed estranee alla

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

presente procedura esecutiva, ad oggi costituiscono lotto unico con le particelle 441 e 785 pignorata (ALL. 2). In caso di aggiudicazione del compendio staggito, e' verosimile ipotizzare che i mappali 443-490-684 del Foglio 24 (come indicato esclusi dal pignoramento) vengano a trovarsi interclusi; e' possibile l'instaurazione di causa di cognizione per la determinazione di servitu' di passaggio sui mappali 441-785 staggiti (o altri mappali) quali fondi serventi.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Nulla si e' riscontrato.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

L'unita' immobiliare, generalmente, si palesa in buone condizioni manutentive essendo stata oggetto di recente ristrutturazione tra il 2007 ed il dicembre 2012, ma con evidenti segni di verosimile insalubrita' al piano terreno del fabbricato di abitazione (Fabbricato A) per ponti termici, infiltrazioni, umidita' di risalita. In particolare: presenza di sintomi di verosimili infiltrazioni d'acqua ovvero muffe da ponti termici sul soffitto della "veranda", con evidenti segni di degrado dell'intonaco; distacco ed esfoliazione dello stesso intonaco ai piedi della muratura con presenza di efflorescenze saline e comparsa di muffe e colonie fungine (ALL. 7 - foto 28-29); parimenti dicasi per molteplici zone interne ai piedi delle murature del piano terreno (soggiorno, ingresso)- (ALL. 7 - foto 10-21-22-23-24); presenza di talune lesioni al soffitto

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

dell'ingresso e bagno al piano terreno (ALL. 7 - foto 11-33); zone con presenza di efflorescenze saline si riscontrano anche ai piedi delle murature perimetrali sul fronte esterno (ALL. 7 - foto 77-78); importanti segni di degrado dell'intonaco nell'intradosso del balcone posto sopra l'ingresso (ALL. 7 - foto 76).

La debitrice eseguita sig.ra **** Omissis **** riferisce del continuo malfunzionamento della caldaia a metano ivi presente installata tra il 2007 ed il 2012. L'Esperto riferisce che i balconi/terrazzi al piano primo e secondo sono privi di regolare ringhiera ad oggi costituita da tubolari ferrei verticali e correnti con tavole lignee assicurate con filo di ferro, il tutto in precarie condizioni di stabilità che pregiudicano gravemente l'uso degli spazi esterni in termini di sicurezza (ALL. 7 - foto 3-4-5-59-60-61).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Dalla lettura dell'Elaborato Planimetrico delli 22/12/1998 (ALL. 3), quale parte comune alle uu.ii.uu. esegutate F. 24 N. 785 subb. 2-3-4-5, risulta esservi l'area cortiliva interna identificata al Catasto Fabbricati F. 24 N. 785 sub. 1.

Dalle informazioni assunte non si rilevano parti comuni con proprieta' terze.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti le quali resteranno a carico dell'acquirente. Nulla si rileva in merito a servitu' specifiche dell'u.i.u. staggita indicate nel rogito notarile di provenienza delli 17/07/2007 o dalle note di trascrizione a decorrere dal 01/11/1987.

Riferisce la debitrice eseguita, sig.ra **** Omissis ****, che la fognatura del compendio e' allacciata alla linea comunale presente sulla via Asilo attraversando interrata verso ovest la pignorata particella 785, le particelle 490 e 443 anch'esse di proprieta' delle debtrici eseguite (ma estranee alla presente procedura esecutiva) ed altre particelle di proprieta' terze per convogliare, di poi, appunto sulla via Asilo.

L'Esperto espone che le particelle 443-490-684 del Foglio 24, di proprieta' delle debtrici eseguite ed estranee alla presente procedura esecutiva, ad oggi costituiscono lotto unico con le particelle 441 e 785 pignorate (ALL. 2). In caso di aggiudicazione del compendio staggito, e' verosimile ipotizzare che i mappali 443-490-684 del Foglio 24 (come gia' indicato esclusi dal pignoramento) vengano a trovarsi interclusi. Per quanto indicato, e' possibile l'instaurarsi da parte delle debtrici eseguite di causa di cognizione per la determinazione di servitu' di passaggio sui mappali 441-785 staggiti (o altri mappali) quali fondi serventi a favore dei fondi dominanti mappali 443-490-684.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

(Per migliore comprensione di quanto seguitamente indicato, si faccia riferimento alla planimetria ALL. 6 e documentazione fotografica ALL. 7).

AD OGGI TALUNI LOCALI NON RISPONDONO AI REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ GLI STESSI POSSANO ESSERE ABITABILI PER INSUFFICIENZA DELLE SUPERFICI AEROILLUMINANTI - vedasi quanto riportato nel paragrafo "Regolarità Edilizia" del presente BENE 1.

** Fabbricato "A" - Trattasi di edificio unifamiliare elevantesi a tre piani fuori terra oltre a livello interrato, così composto:

- piano interrato (parte sottostante al fabbricato e parte sottostante all'area di corte): disimpegno con scala di accesso dal piano superiore, corridoio, cantina, centrale termica, quattro ripostigli, lavanderia, spazio per predisposizione ascensore; - piano terreno: ingresso, cucina, lavanderia, ripostiglio, bagno, soggiorno, veranda, vano scala di accesso al livello inferiore e livelli superiori, porticato, tettoia; - piano primo: disimpegno, due camere, studio, bagno, vano scala di accesso ai livelli inferiore e superiore, balcone sui tre lati; - piano secondo (sottotetto): disimpegno, salotto, due camere (comunicanti tra esse con porta interna), ripostiglio, bagno, vano scala di accesso dal livello inferiore, balcone, terrazzo.

Il fabbricato è stato assoggettato ad interventi di completa ristrutturazione con demolizione dell'intero complesso preesistente (mantenendo in essere alcune porzioni della zona del "soggiorno" al piano terreno) con interventi realizzati a decorrere dal 2007 e sino al dicembre 2012. Libera su tre lati (il solo lato ovest è in aderenza con fabbricato di proprietà di terzi), risulta essere la testata di manica di fabbricati ex-rurali, con esposizione sui versanti sud, ovest e nord. Denota struttura portante con colonne verticali in cemento armato, solai piani in laterocemento e muratura di tamponamento perimetrale in elementi laterizi monostrato (poroton) completamente intonacata. Il piano interrato possiede struttura portante con muro di cantina in cemento armato gettato in opera e solaio a soletta piena superiore (si disconosce se con orditura mono o birezionale). Il lungo corridoio trasversale posto al piano interrato attraversa la porzione di cortile frontistante il fabbricato residenziale; non è dato sapere all'Esperto la "portata massima" della struttura per la percorribilità con mezzi a livello cortile. Il tetto di copertura, realizzato con solaio misto laterocemento, dotato di gronde e pluviali in rame, è inquadrabile nella tipologia del "doppia falda" contrapposta, con manto di copertura in embrici laterizi portoghesi dal quale sveltano sfiati, comignoli (rivestiti con mattoni paramano), palo metallico con antenna Tv e parabola. Sulla falda sud sono installati alcuni pannelli solari di ausilio all'impianto termico/idrosanitario. Le facciate esterne, completamente intonacate, sono prive di tinteggiatura con conseguente assenza di protezione dell'intonaco dagli agenti atmosferici. L'intero piano terreno è perimetrato da marciapiede rivestito con elementi lapidei

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

grezzi all'interno del quale, sul versante nord ed a filo pavimento, sono incorporate le bocche di lupo del piano interrato. I piani sono collegati da scala interna a doppia rampa contrapposta in cemento armato tra il piano interrato ed il piano terreno (le pedate e le alzate sono rivestite in granito levigato); i piani superiori sono collegati da scala interna a vista con pedate lignee montate su struttura in acciaio.

Finiture ed impianti principali: - pareti interne e soffitti: intonacati e tinteggiati; al piano interrato, il lungo corridoio ivi esistente risulta rivestito con mattoni paramano; - rivestimenti: pareti "bagno" al piano terreno con piastrelle in gres ceramico cm. 20x20 sino ad un'altezza di ca. ml. 2,20; pareti "bagno" al piano primo con piastrelle in gres ceramico cm. 35x25 sino ad un'altezza di ca. ml. 2,10; pareti "bagno" al piano secondo con piastrelle in gres ceramico cm. 45x25 sino ad un'altezza di ca. ml. 2,40; rivestimento parete cucina con piastrelle cm. 30x90 - altezza ca. cm. 230.; - pavimentazioni locali: generalmente con elementi di granito "cachemire white" levigato a lucido con inserti decorativi al suo interno; le camere da letto e lo studio ai piani superiori denotato pavimentazione lignea (parquet/listoni), piastrelle in gres cm. 25x25 al piano interrato; pavimentazione "bagno" con piastrelle in gres da cm. 30x30, cm. 31x31, cm. 60x30 rispettivamente per il servizio al piano terreno, piano primo e piano secondo; - soglie e davanzali in elementi lapidei; - portafinestre e finestre: telaio ligneo a doppio battente con doppio vetro/vetrocamera (sistema monoblocco); i serramenti esterni sono privi di gelosie/antoni/sistema di oscuramento; portoncino d'ingresso ligneo a doppio battente (battente d'ingresso di tipo cieco, battente laterale con inserto vitreo colorato); - porte interne: lignee cieche con apertura a battente; - dotazioni "bagni" (tutti vani finestrati): - "bagno al piano terreno": elementi sanitari in ceramica bianca monoforo con lavabo posto all'interno di armadiatura con ripiano in marmo, wc e bidet a colonna; wc provvisto di cassetta di risciacquo incassata nel muro con placca dotata di doppio comando per il risciacquo; rubinetterie con miscelatore monocomando; piatto doccia in ceramica bianca priva di box; - "bagno al piano primo": elementi sanitari in ceramica bianca monoforo con lavabo posto all'interno di armadiatura con ripiano in marmo, wc e bidet a colonna; wc provvisto di cassetta di risciacquo incassata nel muro con placca dotata di doppio comando per il risciacquo; rubinetterie con miscelatore monocomando; vasca da bagno di ampie dimensioni a pavimento; - "bagno al piano secondo": elementi sanitari in ceramica bianca monoforo con doppio lavabo posto all'interno di armadiatura con ripiano in marmo, wc e bidet a colonna; wc provvisto di cassetta di risciacquo incassata nel muro con placca dotata di doppio comando per il risciacquo; rubinetterie con miscelatore monocomando; cabina doccia idromassaggio semicircolare di grandi dimensioni; - gli interi balconi/terrazzi al piano primo e secondo sono privi di regolare ringhiera ad oggi costituita da tubolari ferrei verticali e correnti con tavole lignee assicurate con filo di ferro il tutto in precarie condizioni di stabilita' che pregiudicano l'uso degli spazi esterni in termini di sicurezza.

Dotazioni tecnologiche riscontrate: - impianto elettrico sottotraccia con frutti Vimar, serie Elcon (sono mancanti molteplici placche); - predisposizione impianto videocitofonico; - impianto televisivo con antenna Tv e parabola a tetto; - impianto di riscaldamento a gas metano con termosifoni in alluminio e termoarredo nei bagni; - caldaia IMMERGAS Victrix Superior 32KW plus con anno di installazione tra il 2007 ed il 2010 (verosimilmente prossima alla sua sostituzione stante anche il continuo malfunzionamento della stessa, si' come riferito dalla debitrice eseguita sig.ra **** Omissis ****); detta caldaia e' impiegata anche per la produzione di acqua sanitaria (nel vano centrale termica al piano interrato sono presenti due accumulatori di acqua calda da lt. 1.000 e lt 500 (capacita' dichiarate dalla sig.ra **** Omissis ****)); - alimentazione del piano cottura con gas metano di città; - impianto idrico allacciato alla rete comunale; - fognatura allacciata alla linea comunale presente sulla via Asilo (riferisce la debitrice

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

esecutata, sig.ra **** Omissis ****, che la tubazione si diparte dall'edificio residenziale per proseguire interrata verso ovest sulla pignorata particella 785, sulle particelle 490 e 443 anch'esse di proprietà delle debentrici eseguite ma estranee alla presente procedura esecutiva e su altre particelle di proprietà terze).

Le altezze interne sono misurate in ml. 2,25/2,50/2,55 per il piano interrato, ml. 2,70/2,75 per il piano terreno (la "veranda" denota altezze pari a ca. ml. 2,80 e ca. ml. 3,55 poiché il soffitto segue l'andamento inclinato della falda di copertura), ml. 2,70 per il piano primo (il "bagno" presenta una zona con altezza di ca. ml. 2,00 laddove installata la vasca a pavimento), Hmedia ml. 2,70/2,280 per il piano secondo (hmin ml. 2,40-2,60, hmax ml. 3,25 ca. stante l'andamento inclinato delle due falde contrapposte).

L'Esperto non garantisce l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche di cui è fornito l'immobile de quo, ovvero di tutte le sue dotazioni dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, annesse e/o connesse, esclusive e/o comuni a servizio.

L'unità immobiliare, generalmente, si palesa in buone condizioni manutentive. Si segnala quanto segue: presenza di sintomi di verosimili infiltrazioni d'acqua ovvero muffe da ponti termici sul soffitto della "veranda", con evidenti segni di degrado dell'intonaco; distacco ed esfoliazione dello stesso intonaco ai piedi della muratura con presenza di efflorescenze saline e comparsa di muffe e colonie fungine (ALL. 7 - foto 28-29); parimenti dicasi per molteplici zone interne ai piedi delle murature del piano terreno (soggiorno, ingresso)- (ALL. 7 - foto 10-21-22-23-24); presenza di talune lesioni al soffitto dell'ingresso e bagno al piano terreno (ALL. 7 - foto 11-33); zone con presenza di efflorescenze saline si riscontrano anche ai piedi delle murature perimetrali sul fronte esterno (ALL. 7 - foto 77-78); importanti segni di degrado dell'intonaco nell'intradosso del balcone posto sopra l'ingresso (ALL. 7 - foto 76).

** Fabbricato "B" - Frontistante a sud al fabbricato residenziale narrato (e distaccato dallo stesso dall'area cortiliva) trovasi il basso fabbricato accessorio posto lateralmente al cancello di ingresso alla proprietà, elevantesi ad unico piano fuori terra così composto: - piano terreno: cantina, ripostiglio, scala interna per accesso al solaio piano di copertura.

I vani sono ad oggi parte del più ampio edificato originario (il vano cantina) e parte di quanto previsto nel sopramenzionato Permesso di Costruire n. 14/2007 (locale ripostiglio e vano scala) che prevedeva l'edificazione di più ampio altro fabbricato residenziale, mai completato, composto da due piani fuori terra oltre locali cantinati nell'interrato. L'incartamento edilizio n. 14/2007 risulta essere decaduto.

La cantina denota struttura portante parte in muratura mista pietra e mattoni su calce d'allettamento (con volte in laterizio) risalente alla remota epoca costruttiva risalente, probabilmente, alla fine del XIX secolo/inizio XX secolo; l'ampliamento realizzato tra il 2007 ed il 2012 (ripostiglio e scala) risulta con muratura portante laterizia (poroton) priva di intonaco, solaio piano di copertura in laterocemento che si estende anche sul predetto locale cantina. La scala al grezzo si interrompe sul solaio di copertura.

Finiture ed impianti principali: - pareti interne e soffitti: parti intonacate con materiale oramai vetusto e parti prive di intonaco; - pavimentazioni: battuto di cemento su pavimentazione aerata con igloo (il vano cantina è provvisto di tavole lignee poggiate sul pavimento in battuto di cemento sottostante (per detta conformazione non è stato possibile all'Esperto determinare con esattezza le altezze libere interne misurate in ca. ml. 1,80 e ml. 2,90); - serramenti esterni: porta d'ingresso alla "cantina" in legno pieno, finestre in alluminio e ferro (la porta d'ingresso al "ripostiglio" risulta mancante). Dotazioni tecnologiche riscontrate: - impianto elettrico.

** Area cortiliva scoperta - L'area scoperta delle particelle 441 e 785 è costituita parte in terreno inghiaiato, parte in selciato e parte a verde mantenuto a sfalcio. La zona ad ovest del fabbricato B e sino alla recinzione ivi esistente con direzione nord-sud, è costituita dal solaio di

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

copertura dei vani accessori del Fabbricato A posti al piano interrato (a filo pavimento sono presenti alcune bocche di lupo dei vani sottostanti; detti locali sono collegati alla porzione inferiore dello stesso Fabbricato A tramite manica/corridoio anch'esso interrato).

Sulla suddetta soletta cementizia sono posizionate verticalmente alcune armature per la verosimile edificazione di colonne. Si riferisce che la citata recinzione con direzione nord-sud (costituita da zoccolo in c.a. e sovrastante rete a maglie metalliche sorretta da paletti) e' eretta all'interno della particella staggita 785 e non sul suo limitare con l'attigua particella 490, anch'essa di proprieta' delle debentrici eseguite ma non assoggettata a pignoramento.

L'Esperto non garantisce l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche di cui e' fornito l'immobile de quo, ovvero di tutte le sue dotazioni dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, annesse e/o connesse, esclusive e/o comuni a servizio.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta essere occupato dalle debentriche esegutate.

Si da' atto che il custode nominato, con dichiarazione delli 25/01/2024 depositata agli atti, riferisce che le ricerche di eventuali contratti di locazione sui beni staggiti hanno sortito esito negativo.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
 codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
 telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
 e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
 di Torino e Provincia al n. 6678

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1983 al 02/05/1991	**** Omissis ****	Atto divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FABBI dott. Aldo	01/09/1983	45476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. IVREA	20/09/1983		5969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/1991 al 30/08/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. IVREA	05/06/1992	4344	3526
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro IVREA	14/05/1992	83	1156		
Dal 30/08/2004 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate IVREA	15/11/2005	9294	6792
Registrazione					

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
 codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
 telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
 e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
 di Torino e Provincia al n. 6678

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate IVREA	08/08/2005	89	1327
Dal 30/08/2004 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredita' in morte di MARTA Antonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio PRESBITERO dott. Aldo	17/07/2007	32154	12845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate IVREA	27/07/2007	7329	4794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate IVREA	25/07/2007	3858	
		Dal 17/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio PRESBITERO dott. Aldo	17/07/2007			32154	12845
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate IVREA	27/07/2007			7330	4795
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate IVREA	25/07/2007			3858	

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.

Si allega copia del titolo di provenienza in capo alle debentrici eseguite (rogito notaio **** Omissis **** delli 17/07/2007, rep. 32154/12845) - (ALL. 4).

Nel suddetto atto l'intero compendio staggito risulta così descritto:

"- complesso immobiliare sito in Frazione Silva via Marta n. 8, entrostante ad area rappresentata

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

nella mappa del Catasto Terreni dalla particella n. 785 del Foglio 24 Ente Urbano di metri quadrati 842 (ottocentoquarantacinque), costituito da un fabbricato principale elevato a tre piano fuori terra oltre a un piano seminterrato composto da una cantina al piano seminterrato, una camera, autorimessa e centrale termica al piano terreno, cucina, bagno, camera e balcone al piano primo, sottotetto al piano secondo, corte pertinenziale con entrostanti fabbricato accessorio elevato a due piani fuori terra composto da due depositi e tettoia aperta al piano terreno, tettoia aperta accessibile con scala a pioli al piano primo e altro fabbricato accessorio composto da una tettoia aperta al piano terreno; ... (omissis) ...; - ivi, in adiacenza al fabbricato abitato sopradescritto e formante con lo stesso un'unica unita' abitativa, altro fabbricato, entrostante ad area rappresentata nella mappa del Catasto terreni della particella 441 del Foglio 24 Ente urbano di metri quadrati 245 (duecentoquarantacinque), elevato a tre piani fuori terra composto da cucina, un vano e pollaio al piano terreno, due camere e balcone al piano primo, solaio a nudo tetto, granaio e balcone al piano secondo, corte pertinenziale esclusiva con entrostante fabbricato accessorio composto da un locale di sgombero e ripostiglio al piano terreno ... (omissis) ...".

Detta descrizione risulta essere non piu' coerente con quanto ad oggi esistente in loco poiche' il compendio esecutato e' stato assoggettato ad interventi di ristrutturazione (ampliamenti, demolizioni, ecc.) gia' con Permesso di Costruire n. 14/2007 del 28/11/2007.

L'Esperto espone quanto segue:

- la dante causa delle debitrice esecutate e' generalizzata negli atti di cui al soprastante elenco cronistorico come **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- nel rogito di Compravendita delli 17/07/2007, notaio **** Omissis **** rep. 32154/12845, alla pagina 7, art. 3, rigo 18, e' riportata per evidente errore materiale la data "2 novembre 1991" in luogo della data corretta "14 maggio 1992" (data di registrazione della denuncia di successione in morte del sig. **** Omissis ****) si' come evincesi dalla nota di trascrizione n.ri 4344/3526 delli 05/06/1992 (ALL. 11).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1983 al 30/08/2004	**** Omissis ****	Atto divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FABBI dott. Aldo	01/09/1983	45476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. IVREA	20/09/1983		5969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
 codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
 telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
 e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
 di Torino e Provincia al n. 6678

Dal 30/08/2004 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredita' in morte di MARTA Antonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio PRESBITERO dott. Aldo	17/07/2007	32154	12845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate IVREA	27/07/2007	7329	4794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate IVREA	25/07/2007	3858	
Dal 30/08/2004 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate IVREA	15/11/2005	9294	6792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate IVREA	08/08/2005	89	1327
Dal 17/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio PRESBITERO dott. Aldo	17/07/2007	32154	12845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate IVREA	27/07/2007	7330	4795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate IVREA	25/07/2007	3858	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

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.

Si allega copia del titolo di provenienza in capo alle debtrici esegutate (rogito notaio **** Omissis **** delli 17/07/2007, rep. 32154/12845) - (ALL. 4).

Nel suddetto atto l'intero compendio staggito risulta così descritto:

"- complesso immobiliare sito in Frazione Silva via Marta n. 8, entrostante ad area rappresentata nella mappa del Catasto Terreni dalla particella n. 785 del Foglio 24 Ente Urbano di metri quadrati 842 (ottocentoquarantacinque), costituito da un fabbricato principale elevato a tre piano fuori terra oltre a un piano seminterrato composto da una cantina al piano seminterrato, una camera, autorimessa e centrale termica al piano terreno, cucina, bagno, camera e balcone al piano primo, sottotetto al piano secondo, corte pertinenziale con entrostanti fabbricato accessorio elevato a due piani fuori terra composto da due depositi e tettoia aperta al piano terreno, tettoia aperta accessibile con scala a pioli al piano primo e altro fabbricato accessorio composto da una tettoia aperta al piano terreno; ...(omissis)...; - ivi, in adiacenza al fabbricato abitativo sopradescritto e formante con lo stesso un'unica unità abitativa, altro fabbricato, entrostante ad area rappresentata nella mappa del Catasto terreni della particella 441 del Foglio 24 Ente urbano di metri quadrati 245 (duecentoquarantacinque), elevato a tre piani fuori terra composto da cucina, un vano e pollaio al piano terreno, due camere e balcone al piano primo, solaio a nudo tetto, granaio e balcone al piano secondo, corte pertinenziale esclusiva con entrostante fabbricato accessorio composto da un locale di sgombero e ripostiglio al piano terreno ... (omissis)....".

Detta descrizione risulta essere non più coerente con quanto ad oggi esistente in loco poiché il compendio eseguito è stato assoggettato ad interventi di ristrutturazione (ampliamenti, demolizioni, ecc.) già con Permesso di Costruire n. 14/2007 del 28/11/2007.

L'Esperto espone che la dante causa delle debtrici esegutate è generalizzata negli atti di cui al soprastante elenco cronistorico come **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1983 al 30/08/2004	**** Omissis ****	Atto divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FABBI dott. Aldo	01/09/1983	45476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
 codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
 telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
 e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
 di Torino e Provincia al n. 6678

		Conservatoria RR.II. IVREA	20/09/1983	5969
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 30/08/2004 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredita' in morte di MARTA Antonio		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		notaio PRESBITERO dott. Aldo	17/07/2007	32154
				12845
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Agenzia Entrate IVREA	27/07/2007	7329
				4794
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
		Agenzia Entrate IVREA	25/07/2007	3858
Dal 30/08/2004 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
			30/08/2004	
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Agenzia Entrate IVREA	15/11/2005	9294
				6792
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
		Agenzia Entrate IVREA	08/08/2005	89
				1327
Dal 17/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		notaio PRESBITERO dott. Aldo	17/07/2007	32154
				12845
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Agenzia Entrate IVREA	27/07/2007	7330
				4795

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate IVREA	25/07/2007	3858	

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.

Si allega copia del titolo di provenienza in capo alle debtrici esegutate (rogito notaio **** Omissis **** delli 17/07/2007, rep. 32154/12845) - (ALL. 4).

Nel suddetto atto l'intero compendio staggito risulta così descritto:

"- complesso immobiliare sito in Frazione Silva via Marta n. 8, entrostante ad area rappresentata nella mappa del Catasto Terreni dalla particella n. 785 del Foglio 24 Ente Urbano di metri quadrati 842 (ottocentoquarantacinque), costituito da un fabbricato principale elevato a tre piano fuori terra oltre a un piano seminterrato composto da una cantina al piano seminterrato, una camera, autorimessa e centrale termica al piano terreno, cucina, bagno, camera e balcone al piano primo, sottotetto al piano secondo, corte pertinenziale con entrostanti fabbricato accessorio elevato a due piani fuori terra composto da due depositi e tettoia aperta al piano terreno, tettoia aperta accessibile con scala a pioli al piano primo e altro fabbricato accessorio composto da una tettoia aperta al piano terreno; ... (omissis) ...; - ivi, in adiacenza al fabbricato abitativo sopradescritto e formante con lo stesso un'unica unita' abitativa, altro fabbricato, entrostante ad area rappresentata nella mappa del Catasto terreni della particella 441 del Foglio 24 Ente urbano di metri quadrati 245 (duecentoquarantacinque), elevato a tre piani fuori terra composto da cucina, un vano e pollaio al piano terreno, due camere e balcone al piano primo, solaio a nudo tetto, granaio e balcone al piano secondo, corte pertinenziale esclusiva con entrostante fabbricato accessorio composto da un locale di sgombero e ripostiglio al piano terreno ... (omissis) ...".

Detta descrizione risulta essere non più coerente con quanto ad oggi esistente in loco poiché il compendio esegutato è stato assoggettato ad interventi di ristrutturazione (ampliamenti, demolizioni, ecc.) già con Permesso di Costruire n. 14/2007 del 28/11/2007.

L'Esperto espone che la dante causa delle debtrici esegutate è generalizzata negli atti di cui al soprastante elenco cronistorico come **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1983 al 30/08/2004	**** Omissis ****	Atto divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
 codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
 telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
 e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
 di Torino e Provincia al n. 6678

		notaio FABBI dott. Aldo	01/09/1983	45476
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria RR.II. IVREA	20/09/1983	5969
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 30/08/2004 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			30/08/2004	Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia Entrate IVREA	15/11/2005	9294
				6792
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Agenzia Entrate IVREA	08/08/2005	89
				1327
Dal 30/08/2004 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredita' in morte di MARTA Antonio		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		notaio PRESBITERO dott. Aldo	17/07/2007	32154
				12845
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia Entrate IVREA	27/07/2007	7329
				4794
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Agenzia Entrate IVREA	25/07/2007	3858
Dal 17/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		notaio PRESBITERO dott. Aldo	17/07/2007	32154
				12845

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate IVREA	27/07/2007	7330	4795
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate IVREA	25/07/2007	3858	

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.

Si allega copia del titolo di provenienza in capo alle debentrici esegutate (rogito notaio **** Omissis **** delli 17/07/2007, rep. 32154/12845) - (ALL. 4).

Nel suddetto atto l'intero compendio staggito risulta così descritto:

"- complesso immobiliare sito in Frazione Silva via Marta n. 8, entrostante ad area rappresentata nella mappa del Catasto Terreni dalla particella n. 785 del Foglio 24 Ente Urbano di metri quadrati 842 (ottocentoquarantacinque), costituito da un fabbricato principale elevato a tre piano fuori terra oltre a un piano seminterrato composto da una cantina al piano seminterrato, una camera, autorimessa e centrale termica al piano terreno, cucina, bagno, camera e balcone al piano primo, sottotetto al piano secondo, corte pertinenziale con entrostanti fabbricato accessorio elevato a due piani fuori terra composto da due depositi e tettoia aperta al piano terreno, tettoia aperta accessibile con scala a pioli al piano primo e altro fabbricato accessorio composto da una tettoia aperta al piano terreno; ...(omissis)...; - ivi, in adiacenza al fabbricato abitativo sopradescritto e formante con lo stesso un'unica unita' abitativa, altro fabbricato, entrostante ad area rappresentata nella mappa del Catasto terreni della particella 441 del Foglio 24 Ente urbano di metri quadrati 245 (duecentoquarantacinque), elevato a tre piani fuori terra composto da cucina, un vano e pollaio al piano terreno, due camere e balcone al piano primo, solaio a nudo tetto, granaio e balcone al piano secondo, corte pertinenziale esclusiva con entrostante fabbricato accessorio composto da un locale di sgombero e ripostiglio al piano terreno ... (omissis)....".

Detta descrizione risulta essere non più coerente con quanto ad oggi esistente in loco poiché il compendio esegutato è stato assoggettato ad interventi di ristrutturazione (ampliamenti, demolizioni, ecc.) già con Permesso di Costruire n. 14/2007 del 28/11/2007.

L'Esperto espone che la dante causa delle debentrici esegutate è generalizzata negli atti di cui al soprastante elenco cronistorico come **** Omissis **** e **** Omissis ****.



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
 codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
 telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
 e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
 di Torino e Provincia al n. 6678

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA
 MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1983 al 30/08/2004	**** Omissis ****	Atto divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FABBI dott. Aldo	01/09/1983	45476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. IVREA	20/09/1983		5969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/08/2004 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredita' in morte di MARTA Antonio	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio PRESBITERO dott. Aldo	17/07/2007			32154	12845
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate IVREA	27/07/2007			7329	4794
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate IVREA	25/07/2007			3858	
Dal 30/08/2004 al 17/07/2007	**** Omissis ****			Dichiarazione di successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate IVREA	15/11/2005	9294	6792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

		Agenzia Entrate IVREA	08/08/2005	89	1327
Dal 17/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio PRESBITERO dott. Aldo	17/07/2007	32154	12845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate IVREA	27/07/2007	7330	4795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate IVREA	25/07/2007	3858	

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.

Si allega copia del titolo di provenienza in capo alle debentrici eseguite (rogito notaio **** Omissis **** delli 17/07/2007, rep. 32154/12845) - (ALL. 4).

Nel suddetto atto l'intero compendio staggito risulta così descritto:

"- complesso immobiliare sito in Frazione Silva via Marta n. 8, entrostante ad area rappresentata nella mappa del Catasto Terreni dalla particella n. 785 del Foglio 24 Ente Urbano di metri quadrati 842 (ottocentoquarantacinque), costituito da un fabbricato principale elevato a tre piano fuori terra oltre a un piano seminterrato composto da una cantina al piano seminterrato, una camera, autorimessa e centrale termica al piano terreno, cucina, bagno, camera e balcone al piano primo, sottotetto al piano secondo, corte pertinenziale con entrostanti fabbricato accessorio elevato a due piani fuori terra composto da due depositi e tettoia aperta al piano terreno, tettoia aperta accessibile con scala a pioli al piano primo e altro fabbricato accessorio composto da una tettoia aperta al piano terreno; ...(omissis)...; - ivi, in adiacenza al fabbricato abitativo sopradescritto e formante con lo stesso un'unica unità abitativa, altro fabbricato, entrostante ad area rappresentata nella mappa del Catasto terreni della particella 441 del Foglio 24 Ente urbano di metri quadrati 245 (duecentoquarantacinque), elevato a tre piani fuori terra composto da cucina, un vano e pollaio al piano terreno, due camere e balcone al piano primo, solaio a nudo tetto, granaio e balcone al piano secondo, corte pertinenziale esclusiva con entrostante fabbricato accessorio composto da un locale di sgombero e ripostiglio al piano terreno ... (omissis)....".

Detta descrizione risulta essere non più coerente con quanto ad oggi esistente in loco poiché il compendio esecutato è stato assoggettato ad interventi di ristrutturazione (ampliamenti,

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
 codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
 telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
 e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
 di Torino e Provincia al n. 6678

demolizioni, ecc.) già' con Permesso di Costruire n. 14/2007 del 28/11/2007.
 L'Esperto espone che la dante causa delle debitrice eseguite e' generalizzata negli atti di cui al
 soprastante elenco cronistorico come **** Omissis **** e **** Omissis ****.

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA
 MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1983 al 30/08/2004	**** Omissis ****	Atto divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FABBI dott. Aldo	01/09/1983	45476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. IVREA	20/09/1983		5969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/08/2004 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredita' in morte di MARTA Antonio	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio PRESBITERO dott. Aldo	17/07/2007			32154	12845
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate IVREA	27/07/2007			7329	4794
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate IVREA	25/07/2007			3858	
Dal 30/08/2004 al 17/07/2007	**** Omissis ****			Dichiarazione di successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

		Agenzia Entrate IVREA	15/11/2005	9294	6792
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate IVREA	08/08/2005	89	1327
Dal 17/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio PRESBITERO dott. Aldo	17/07/2007	32154	12845
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate IVREA	27/07/2007	7330	4795
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate IVREA	25/07/2007	3858	

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.

Si allega copia del titolo di provenienza in capo alle debtrici eseguite (rogito notaio **** Omissis **** delli 17/07/2007, rep. 32154/12845) - (ALL. 4).

Nel suddetto atto l'intero compendio staggito risulta così descritto:

"- complesso immobiliare sito in Frazione Silva via Marta n. 8, entrostante ad area rappresentata nella mappa del Catasto Terreni dalla particella n. 785 del Foglio 24 Ente Urbano di metri quadrati 842 (ottocentoquarantacinque), costituito da un fabbricato principale elevato a tre piano fuori terra oltre a un piano seminterrato composto da una cantina al piano seminterrato, una camera, autorimessa e centrale termica al piano terreno, cucina, bagno, camera e balcone al piano primo, sottotetto al piano secondo, corte pertinenziale con entrostanti fabbricato accessorio elevato a due piani fuori terra composto da due depositi e tettoia aperta al piano terreno, tettoia aperta accessibile con scala a pioli al piano primo e altro fabbricato accessorio composto da una tettoia aperta al piano terreno; ...(omissis)...; - ivi, in adiacenza al fabbricato abitativo sopradescritto e formante con lo stesso un'unica unita' abitativa, altro fabbricato, entrostante ad area rappresentata nella mappa del Catasto terreni della particella 441 del Foglio 24 Ente urbano di metri quadrati 245 (duecentoquarantacinque), elevato a tre piani fuori terra composto da cucina, un vano e pollaio al piano terreno, due camere e balcone al piano primo,

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

solaio a nudo tetto, granaio e balcone al piano secondo, corte pertinenziale esclusiva con entrostante fabbricato accessorio composto da un locale di sgombero e ripostiglio al piano terreno ... (omissis)....".

Detta descrizione risulta essere non piu' coerente con quanto ad oggi esistente in loco poiche' il compendio esecutato e' stato assoggettato ad interventi di ristrutturazione (ampliamenti, demolizioni, ecc.) gia' con Permesso di Costruire n. 14/2007 del 28/11/2007.

L'Esperto espone che la dante causa delle debitrice eseguite e' generalizzata negli atti di cui al soprastante elenco cronistorico come **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ivrea il 27/07/2007
Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,21 %
Rogante: notaio PRESBITERO dott. Aldo
Data: 17/07/2007
N° repertorio: 32155
N° raccolta: 12846
Note: Dalla lettura della SEZIONE C della presente nota di iscrizione risulta quanto segue:
- le sigg.re **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicate anche con la qualifica di "terzo datore di ipoteca"; - il sigg. **** Omissis **** risulta essere "debitore non datore di ipoteca".

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a IVREA il 30/06/2023
Reg. gen. 5373 - Reg. part. 4496
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Oneri di cancellazione

Si allega l'aggiornamento delle formalità al 25/01/2024 (ALL. 5).

Alla data odierna il costo per la cancellazione delle esposte formalità ammonta ad €. 329,00 di cui €. 35,00 per l'ipoteca volontaria ed €. 294,00 per il pignoramento per la cancellazione della trascrizione del pignoramento. La somma di cui sopra dovrà essere aumentata dell'onorario per le prestazioni professionali inerenti all'elaborazione delle relative note di cancellazione per un importo ipotetico complessivo pari ad €. 800,00.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ivrea il 27/07/2007
Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,21 %
Rogante: notaio PRESBITERO dott. Aldo
Data: 17/07/2007
N° repertorio: 32155
N° raccolta: 12846
Note: Dalla lettura della SEZIONE C della presente nota di iscrizione risulta quanto segue:
- le sigg.re **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicate anche con la qualifica di "terzo datore di ipoteca"; - il sigg. **** Omissis **** risulta essere "debitore non datore di ipoteca".

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a IVREA il 30/06/2023
Reg. gen. 5373 - Reg. part. 4496
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Oneri di cancellazione

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ivrea il 27/07/2007
Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,21 %
Rogante: notaio PRESBITERO dott. Aldo
Data: 17/07/2007
N° repertorio: 32155
N° raccolta: 12846
Note: Dalla lettura della SEZIONE C della presente nota di iscrizione risulta quanto segue:
- le sigg.re **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicate anche con la qualifica di "terzo datore di ipoteca"; - il sigg. **** Omissis **** risulta essere "debitore non datore di ipoteca".

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a IVREA il 30/06/2023
Reg. gen. 5373 - Reg. part. 4496
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Ivrea il 27/07/2007

Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1707

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 250.000,00

Percentuale interessi: 6,21 %

Rogante: notaio PRESBITERO dott. Aldo

Data: 17/07/2007

N° repertorio: 32155

N° raccolta: 12846

Note: Dalla lettura della SEZIONE C della presente nota di iscrizione risulta quanto segue:
- le sigg.re **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicate anche con la qualifica di "terzo datore di ipoteca"; - il sigg. **** Omissis **** risulta essere "debitore non datore di ipoteca".

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a IVREA il 30/06/2023

Reg. gen. 5373 - Reg. part. 4496

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ivrea il 27/07/2007
Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,21 %
Rogante: notaio PRESBITERO dott. Aldo
Data: 17/07/2007
N° repertorio: 32155
N° raccolta: 12846
Note: Dalla lettura della SEZIONE C della presente nota di iscrizione risulta quanto segue:
- le sigg.re **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicate anche con la qualifica di
"terzo datore di ipoteca"; - il sigg. **** Omissis **** risulta essere "debitore non datore di
ipoteca".

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a IVREA il 30/06/2023
Reg. gen. 5373 - Reg. part. 4496
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ivrea il 27/07/2007
Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,21 %
Rogante: notaio PRESBITERO dott. Aldo
Data: 17/07/2007
N° repertorio: 32155
N° raccolta: 12846
Note: Dalla lettura della SEZIONE C della presente nota di iscrizione risulta quanto segue:
- le sigg.re **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicate anche con la qualifica di
"terzo datore di ipoteca"; - il sigg. **** Omissis **** risulta essere "debitore non datore di
ipoteca".

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a IVREA il 30/06/2023
Reg. gen. 5373 - Reg. part. 4496
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Il compendio ricade in "aree residenziali di recupero (RR)" - RR2 - come meglio rappresentate nelle Tavole 6 e 8b del P.R.G.C. approvato con D.G.R. N° 161-47346 del 22/06/1995 (artt. 17-18 N.T.A.). Si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Martino Canavese (TO).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

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

Dagli incartamenti in possesso dell'Esperto, si espone che per l'intero compendio, edificato originariamente in epoca antecedente al 01/09/1967, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- a) Concessione Edilizia n. 19/89 rilasciata il 06/07/1989 (pratica edilizia n. 29/89) - "risanamento igienico fabbricato"; richiedente **** Omissis ****;
- b) Permesso di Costruire n. 14/07 del 28/11/2007 (pratica edilizia 1057/07) - "riattamento di edificio di civile abitazione" - riattamento dei due corpi di fabbrica - corpo A e B; richiedenti: **** Omissis ****; tecnico progettista arch. **** Omissis ****;
- c) Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013 rilasciato il 11/04/2013 (pratica edilizia n.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

1291/2011) - "variante in sanatoria a P.C. N. 14/07 del 28/11/2007 - corpo A - ristrutturazione edilizia e ampliamento fabbricato"; richiedenti: **** Omissis ****; tecnico redattore geom. **** Omissis ****; fine lavori delli 29/10/2012 (prot.llo 175 delli 06/02/2013) - (ALL. 9).

Si espone che:

- negli incartamenti messi a disposizione dell'Ufficio Tecnico (P.d.C. n. 7/2013) non si riscontra il certificato di agibilità;
- l'Ufficio Tecnico, in ultimo con ricerca delli 15/02/2024, riferisce verbalmente di non aver reperito il fascicolo inerente la pratica edilizia n. 2057/07 di cui al P.d.C. 14/2007 (probabilmente non allocata correttamente in archivio). Per quanto sopra, l'Esperto, ai fini della verifica urbanistica, utilizza la Tavola n. 2 della pratica edilizia n. 1291/2011 di cui al P.d.C. in sanatoria n. 14/2013, a firma del geom. **** Omissis ****, laddove e' rappresentata la situazione di progetto licenziata con il citato permesso non reperito (ALL. 9).

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.

L'Esperto relaziona che con il Permesso di Costruire N. 14/2007 era prevista la ristrutturazione dei due corpi di fabbrica divisi in Fabbricato A e B. I lavori sono stati eseguiti completamente sul solo Fabbricato A (per il quale e' stata depositata la variante in sanatoria del 2013 (P.d.C. n. 7/2013); per il Fabbricato B, indicato in progetto come edificio a due piani fuori terra di ampia metratura oltre a piano cantinato, gli interventi sono stati eseguiti in minima parte con la realizzazione di quanto ad oggi esistente (2 vani al piano terreno e locali al piano interrato descritti come locali accessori indiretti (ad oggi collegati direttamente e solamente con il Fabbricato A).

NON sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali depositate agli atti del Comune di San Martino Canavese.

a) Fabbricato A - In riferimento alle ultime tavole progettuali depositate agli atti del Comune di San Martino Canavese (Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013, Tavola 3 "Situazione in variante" - ALL. 9 - Fabbricato A), si evidenziano le seguenti generali dissomiglianze rispetto a quanto riscontrato in loco dall'Esperto:

- la finestra sulla parete est della "veranda" al piano terreno risulta traslata di ca. 30 cm. sulla stessa parete; - la parete divisoria tra il "soggiorno" e la "veranda" al piano terreno denota spessore differente; - nel "soggiorno" al piano terreno e' stata realizzata una parete diagonale (verosimilmente in cartongesso) nell'angolo sud-ovest del locale; talune misure interne rilevate si discostano da quanto riportato nelle tavole grafiche, con verosimile conseguente lieve traslazione dei tramezzi interni, generalmente con differenze superiore rispetto la tolleranza del

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

2% (es: "soggiorno": ml. 5,20 rilevata in ml. 5,35; ml. 4,50 rilevata in ml. 4,35 ca.; ml. 1,85 rilevata in ml. 2,15 ca.; "bagno" PT: ml. 1,90 rilevata in ml. 1,97 ca.; "cucina": ml. 4,80 rilevata in ml. 4,98 ca.; "ingresso": ml. 4,25 rilevata in ml. 4,30 ca.; "bagno" P1: ml. 3,30 rilevata in ml. 3,45; "studio": ml. 4,40 rilevata in ml. 4,30; "disimpegno" PS1: ml. 3,20 rilevata in ml. 3,10); - la "camera 1" sul fronte ovest al piano primo non risponde al rapporto minimo di 1/8 di superficie aeroilluminante richiesto dalla normativa igienico-sanitaria (art. 5, D.M. 05/07/1975 e s.m.i.: "la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento") - superficie vano ca. mq. 23,60; superficie minima richiesta = $23,60 \times 1/8 =$ mq. 2,95; superficie finestrata rilevata mq. 2,58); parimenti dicasi per il "bagno" e le due "camere" ("camera 3" e "camera 4") al piano secondo (superficie "bagno" ca. mq. 10,00, superficie minima richiesta = $10,00 \times 1/8 =$ mq. 1,25, superficie finestrata rilevata mq. 0,85; superficie "camera 3" ca. mq. 16,96, superficie minima richiesta = $16,96 \times 1/8 =$ mq. 2,12; superficie finestrata rilevata mq. 1,94; superficie "camera 4" ca. mq. 15,84, superficie minima richiesta = $15,84 \times 1/8 =$ mq. 1,98; superficie finestrata rilevata mq. 1,94). Si espone che anche il "bagno" al piano primo denota un rapporto aeroilluminante inferiore all'1/8 richiesto dalla normativa ma lo stesso vano risulta fornito di aspirazione forzata il cui numero di ricambi volume d'aria/ora risulta sconosciuto all'Esperto (da far verificare a tecnico del settore).

Le misure totali esterne generalmente corrispondono con quanto indicato nella tavola grafica; laddove non corrispondenti per pochi centimetri, si ritiene che le stesse possano determinare una differenza contenuta nella tolleranza del 2% rispetto le misure riportate nel titolo abilitativo.

Si segnala che gli interi balconi/terrazzi al piano primo e secondo sono privi di regolare ringhiera ad oggi costituita da paletti lignei e correnti in tavole lignee il tutto in precarie condizioni di stabilità che pregiudicano l'uso degli spazi in termini di sicurezza.

b) Fabbricato B - In riferimento alle ultime tavole progettuali reperite agli atti del Comune di San Martino Canavese (Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013, Tavola 2 "progetto approvato" con PdC 14/2007 - ALL. 9), si evidenziano le seguenti generali dissomiglianze rispetto a quanto riscontrato in loco dall'Esperto:

- dell'intero fabbricato previsto in progetto risulta essere realizzata la sola porzione est del piano terreno ("Tavernetta" ad oggi "cantina", vano scala sino al primo solaio, attiguo vano oggi "ripostiglio");

- differente posizionamento delle aperture del vano "ripostiglio"; - presenza in loco di smusso diagonale della muratura del vano scala; - talune misure interne rilevate si discostano da quanto riportato nelle tavole grafiche;

- i locali al piano interrato (Centrale Termica, due locali disimpegno e vano scala di collegamento con il piano superiore) indicati nella suddetta tavola grafica 2 come "P. CANTINA- EDIFICIO B - LATO SUD", previsti per una dimensione generale di ml. 5,10 x 6,10 per mq. 31,10 ca. e collegati con il Fabbricato B, sono stati eseguiti completamente interrati con una estensione ben più ampia pari a ca. mq. 40, con vani destinati a lavanderia, tre ripostigli, disimpegno, predisposizione vano ascensore mai installato, tutti accessori indiretti collegati direttamente al Fabbricato A con il corridoio interrato che attraversa l'area cortiliva.

c) Area cortiliva: - il cancello a doppio battente d'accesso all'area staggita risulta posizionato in allocazione differente a quanto previsto in progetto; - realizzazione della recinzione con cancello a doppio battente avente direzione nord-sud edificato all'interno della particella 785.

Con consenso del 15/02/2024, l'UT riferisce verbalmente che le suddette differenze potrebbero essere oggetto di sanatoria.

Per la possibile definizione edilizia, il cui esito certo e determinazione sicura dei costi potrà

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

aversi solo a seguito di presentazione e disamina della pratica edilizia da parte del competente Ufficio Tecnico, si suppone, quale quantificazione sommaria, ai fini della decurtazione dal più probabile valore di mercato relativamente alla vendita forzosa, un esborso quantificabile cautelativamente in €. 6.000,00 per oblazione, diritti di segreteria, oneri professionali per pratica edilizia in sanatoria. Per la mancanza del certificato di abitabilità si suppone un abbattimento di €. 6.000,00 (costo di massima per rilascio attestazioni di corrispondenza degli impianti, pratica strutturale e collaudo statico, pratica SCIA per rilascio agibilità, ecc.).

Gli incartamenti edilizi in sanatoria dovranno essere depositati a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria, come previsto dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i. Per lo spostamento della posizione del cancello carrabile d'ingresso, per l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti mediante la riduzione delle superfici calpestabili dei singoli vani (riduzione di ca. mq. 3,00 per la "camera 1" al piano primo, ca. mq. 1,50 per la "camera 3", ca. mq. 0,30 per la "camera 4" al piano secondo) con la realizzazione di pareti in cartongesso (soluzione ritenuta meno costosa rispetto alla modifica delle aperture esterne per l'adeguamento del relativo rapporto), l'installazione di aspirazione forzata dell'aria con adeguati ricambi di volumi d'aria/ora per il bagno al piano secondo e verifica dell'aspirazione del bagno al piano primo, si determina in via cautelativa un esborso pari ad €. 6.000,00. Eventuali importi superiori scaturenti dalle suddette voci - o da altre non indicate - potranno ritenersi già ricompresi nell'abbattimento forfettario del 10% applicato (vedasi Tabella "Abbattimenti").

Per il fabbricato residenziale principale è stato redatto l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, codice identificativo n. 20181115500006, del 09/02/2018 a firma del tecnico **** Omissis **** valido sino al 31/12/2019 (ALL. 10). Ad oggi il fabbricato risulta privo di APE. Per la redazione e deposito del suddetto attestato si indica, in via cautelativa, la somma di €. 400,00 (importo non indicato nel paragrafo "Deprezzamento").

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante la composizione del compendio pignorato (fabbricato residenziale unifamiliare ed accessorio edificati all'interno di area privata), si ritiene di proporre all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione la formazione di UNICO LOTTO i cui beni verranno posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed in base alle risultanze catastali laddove coincidenti, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive sino ad oggi praticate.

La vendita forzata non é soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere (compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene stesso e/o nell'abbattimento forfettario del 10% rispetto al valore venale del bene in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita

Sarà onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni profilo.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
F. 24 N. 441 - Il presente BENE 1, unitamente ai BENI 2-3-4-5-6, costituisce il compendio staggito. Fabbricato di civile abitazione (Fabbricato A) e fabbricato accessorio (Fabbricato B) edificati all'interno dei mappali 441-785 del Foglio 24 (enti urbani) di più' ampia consistenza (mq. 1.090 complessivi), Frazione Silva, via Marta n. 8. Fabbricato "A" - Trattasi di edificio unifamiliare elevantesi a tre piani fuori terra oltre a livello interrato, libero su tre lati, ristrutturato completamente tra il 2007 ed il dicembre 2012, così' composto: - piano interrato (parte sottostante al fabbricato e parte sottostante all'area di



corte): disimpegno con scala di accesso dal piano superiore, corridoio, cantina, centrale termica, quattro ripostigli, lavanderia, spazio per predisposizione ascensore; - piano terreno: ingresso, cucina, lavanderia, ripostiglio, bagno, soggiorno, veranda, vano scala di accesso al livello inferiore e livelli superiori, porticato, tettoia; - piano primo: disimpegno, due camere, studio, bagno, vano scala di accesso ai livelli inferiore e superiore, balcone sui tre lati; - piano secondo (sottotetto): disimpegno, salotto, due camere, ripostiglio, bagno, vano scala di accesso dal livello inferiore, balcone, terrazzo. Fabbricato "B" - Frontistante verso sud al fabbricato residenziale narrato (e distaccato dallo stesso dall'area cortiliva) trovasi il basso fabbricato accessorio elevantesi ad unico piano fuori terra, libero su due lati, così composto: - piano terreno: cantina, ripostiglio, scala interna per accesso al solaio piano di copertura. Completa il compendio staggito l'area cortiliva scoperta (mappali 441-785), completamente perimetrata, costituita parte da superficie cementizia, terreno battuto, area a verde. La recinzione ivi esistente sul lato ovest dei fabbricati e' posta all'interno del mappale 785 e non sul suo limitare (ALL. 6, tavola piano terreno; ALL. 7 - foto 87-88). L'accesso dalla strada comunale - di modestissima larghezza - avviene attraverso corte di proprietà di terzi (mappali 434-715-752-821-822) posta tra edifici contrapposti (ALL. 7 - foto 1). La frazione Silva e' posta a circa a 2,5 km ad ovest dal concentrico del paese in posizione mediana tra lo stesso paese di San Martino e l'attiguo abitato di Torre canavese, sulla direttrice viaria SP 56 di Strambino. La frazione, prevalentemente a carattere residenziale, e' costituita da vecchi fabbricati ex rurali e nuove edificazioni singole. L'abitato e' privo di tutti i servizi principali - ad esclusione della linea autobus - per i quali bisogna fare riferimento ai centri esterni San Martino Canavese, Torre Canavese o, più distanti, Aglie', Castellamonte, Strambino. Si riscontra la presenza di due bed & breakfast, un agriturismo e pochi parcheggi ubicati prevalentemente sulla via Asilo. NOTA: il compendio edificato presenta difformità edilizia e catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 441, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 227.736,60

Il valore del presente BENE 1 ricomprende anche il valore dei BENI 2-3-4-5-6 costituenti unico lotto.

Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9). Da indagini effettuate, l'Esperto non ha riscontrato elementi comparabili da fonte diretta (compravendite effettuate recenti o negli ultimi anni) per procedere alla valutazione con il metodo del Market comparison approach (MCA). Per tale motivo si procede con la ricerca di fonti indirette/macrodati quali banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare (si precisa che le valutazioni OMI forniscono indicazioni di valore di larga massima e che le stesse, se del caso, possono comunque essere ritenute valide dagli Ill.mi Giudici delle Esecuzioni del Tribunale di Ivrea come da esito dell'ultimo incontro formativo del novembre 2020).

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Si rileva quanto segue:

- OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA ENTRATE con riferimento al primo semestre 2023:

Fascia/Zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE; Codice di zona B1 (per la zona R1 specifica per il compendio staggito non sono riportati valori); Microzona catastale: 1; Tipologia prevalente: abitazioni civili; Destinazione: residenziale; ABITAZIONI CIVILI, stato conservativo NORMALE: min. €. 440/mq., max €. 660 (valore medio €. 550,00).

- BORSINO IMMOBILIARE:

abitazioni in stabili di media fascia: valore min. €. 386/mq., valore max 596/mq.; (valore medio €. 491/mq);

Fatte le dovute proporzioni e considerazioni, elaborando i valori riscontrati come sopra evidenziato e, specificatamente, in riferimento al compendio immobiliare nel suo complesso, la sua ubicazione, la mancanza di servizi, lo stato conservativo (con particolare attenzione alle situazioni di verosimile insalubrità al piano terreno, alle precarie condizioni statiche delle ringhiere ai piani primo e secondo), le finiture, il grado di vetustà, gli impianti, le urbanizzazioni, lo stato di manutenzione, la mancanza di posti auto coperti, il flebile andamento del mercato immobiliare come dimostrato dalla mancanza di atti recenti, valutata la congiuntura negativa stagnante del mercato immobiliare, si ritiene credibilmente congruo applicare un cautelativo valore unitario di €. 420,00/mq. Gli abbattimenti per la determinazione del valore a base d'asta del compendio esecutato sono riportate nel paragrafo "Deprezzamenti".

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
F. 24 N. 785 sub. 2 - Il presente BENE 2, unitamente ai BENI 1-3-4-5-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
F. 24 N. 785 sub. 3 - Il presente BENE 3, unitamente ai BENI 1-2-4-5-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
F. 24 N. 785 sub. 4 - Il presente BENE 4, unitamente ai BENI 1-2-3-5-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
F. 24 N. 785 sub. 5 - Il presente BENE 5, unitamente ai BENI 1-2-3-4-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 5, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
F. 24 N. 785 sub. 6 - Il presente BENE 6, unitamente ai BENI 1-2-3-4-5, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 6, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1- 2	542,23 mq	420,00 €/mq	€ 227.736,60	100,00%	€ 227.736,60
Bene N° 2 - Fabbricato civile San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1- 2	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 3 - Fabbricato civile San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1- 2	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 4 - Fabbricato civile San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

2				
Bene N° 5 - Fabbricato civile San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1- 2	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	
Bene N° 6 - Fabbricato civile San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1- 2	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	
Valore di stima:				€ 227.736,60

Valore di stima arr.to: € 227.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario 10%	22800,00	€
Sanatoria edilizia	6000,00	€
Assenza agibilita' (importo verosimile per richiesta agibilita')	6000,00	€
Sanatoria catastale (Catasto Terreni Pregeo + Catasto Fabbricati Docfa)	4000,00	€
Cancellazione formalita'	800,00	€
Interventi per adeguamento superfici aeroilluminanti + installazione aspirazione forzata bagno al P2 + spostamento cancello esterno	6000,00	€

Valore finale di stima: € 182.100,00

La superficie convenzionale, il valore complessivo ed il totale sopraindicati al BENE 1 sono comprensivi anche delle rispettive voci dei BENI 2-3-4-5-6.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il pignoramento e' stato eseguito sulle uu.ii.uu F. 24 N. 785 subb. 2-3-4-5-6 e N. 441 la cui rappresentazione planimetrica catastale, riscontrata agli atti della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedasi ALL. 3), unitamente a quanto descritto nel rogito di provenienza delli 17/07/2007 (vedasi ALL. 4), non coincide con quanto ad oggi esistente (vedasi ALL. 6), poiche'

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

le stesse unita' sono state assoggettate a completa trasformazione con demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti per la creazione di unica unita' abitativa e basso fabbricato accessorio con pratica edilizia di cui al Permesso di Costruire n. 14/2007 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013. A detti realizzati interventi NON e' stato dato seguito l'aggiornamento catastale.

Le particelle 443-490-684 del Foglio 24, di proprieta' delle debitrice esegutate ed estranee alla presente procedura esecutiva, ad oggi costituiscono lotto unico con le particelle 441 e 785 pignorate (ALL. 2). In caso di aggiudicazione del compendio staggito, e' verosimile ipotizzare che i mappali 443-490-684 del Foglio 24 (come indicato esclusi dal pignoramento) vengano a trovarsi interclusi; e' verosimile l'instaurazione di causa di cognizione per la determinazione di servitu' di passaggio sui mappali 441-785 staggiti (o altri mappali) quali fondi serventi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ivrea, li 16/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lepore Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 - visure catastali storiche
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 - estratto di mappa del Catasto Terreni
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 - planimetrie catastali uu.ii.uu. (non piu' corrispondenti allo stato dei luoghi)
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 - rogito CV delli 17/07/2007 (provenienza in capo alle debitrice esegutate)
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 - elenco formalita' aggiornato alli 24/01/2024
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 - planimetria redatta dall'Esperto (stato ad oggi esistente)
- ✓ Altri allegati - ALL. 7 - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALL. 8 - certificati stato civile debitrice esegutate
- ✓ Altri allegati - ALL. 9 - Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013
- ✓ Altri allegati - ALL_10_APE scaduto
- ✓ Altri allegati - ALL_11_nota trascrizione n.ri 4344/3526 delli 05/06/1992
- ✓ Altri allegati - ALL_12_perizia_immobiliare_versione_privacy

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2

F. 24 N. 441 - Il presente BENE 1, unitamente ai BENI 2-3-4-5-6, costituisce il compendio staggito. Fabbricato di civile abitazione (Fabbricato A) e fabbricato accessorio (Fabbricato B) edificati all'interno dei mappali 441-785 del Foglio 24 (enti urbani) di piu' ampia consistenza (mq. 1.090 complessivi), Frazione Silva, via Marta n. 8. Fabbricato "A" - Trattasi di edificio unifamiliare elevantesi a tre piani fuori terra oltre a livello interrato, libero su tre lati, ristrutturato completamente tra il 2007 ed il dicembre 2012, cosi' composto: - piano interrato (parte sottostante al fabbricato e parte sottostante all'area di corte): disimpegno con scala di accesso dal piano superiore, corridoio, cantina, centrale termica, quattro ripostigli, lavanderia, spazio per predisposizione ascensore; - piano terreno: ingresso, cucina, lavanderia, ripostiglio, bagno, soggiorno, veranda, vano scala di accesso al livello inferiore e livelli superiori, porticato, tettoia; - piano primo: disimpegno, due camere, studio, bagno, vano scala di accesso ai livelli inferiore e superiore, balcone sui tre lati; - piano secondo (sottotetto): disimpegno, salotto, due camere, ripostiglio, bagno, vano scala di accesso dal livello inferiore, balcone, terrazzo. Fabbricato "B" - Frontistante verso sud al fabbricato residenziale narrato (e distaccato dallo stesso dall'area cortiliva) trovasi il basso fabbricato accessorio elevantesi ad unico piano fuori terra, libero su due lati, cosi' composto: - piano terreno: cantina, ripostiglio, scala interna per accesso al solaio piano di copertura. Completa il compendio staggito l'area cortiliva scoperta (mappali 441-785), completamente perimetrata, costituita parte da superficie cementizia, terreno battuto, area a verde. La recinzione ivi esistente sul lato ovest dei fabbricati e' posta all'interno del mappale 785 e non sul suo limitare (ALL. 6, tavola piano terreno; ALL. 7 - foto 87-88). L'accesso dalla strada comunale - di modestissima larghezza - avviene attraverso corte di proprieta' di terzi (mappali 434-715-752-821-822) posta tra edifici contrapposti (ALL. 7 - foto 1). La frazione Silva e' posta a circa a 2,5 km ad ovest dal concentrico del paese in posizione mediana tra lo stesso paese di San Martino e l'attiguo abitato di Torre canavese, sulla direttrice viaria SP 56 di Strambino. La frazione, prevalentemente a carattere residenziale, e' costituita da vecchi fabbricati ex rurali e nuove edificazioni singole. L'abitato e' privo di tutti i servizi principali - ad esclusione della linea autobus - per i quali bisogna fare riferimento ai centri esterni San Martino Canavese, Torre Canavese o, piu' distanti, Aglie', Castellamonte, Strambino. Si riscontra la presenza di due bed & breakfast, un agriturismo e pochi parcheggi ubicati prevalentemente sulla via Asilo. NOTA: il compendio edificato presenta difformita' edilizia e catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 441, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio ricade in "aree residenziali di recupero (RR)" - RR2 - come meglio rappresentate nelle Tavole 6 e 8b del P.R.G.C. approvato con D.G.R. N° 161-47346 del 22/06/1995 (artt. 17-18 N.T.A.). Si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Martino Canavese (TO).



- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
F. 24 N. 785 sub. 2 - Il presente BENE 2, unitamente ai BENI 1-3-4-5-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
F. 24 N. 785 sub. 3 - Il presente BENE 3, unitamente ai BENI 1-2-4-5-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
F. 24 N. 785 sub. 4 - Il presente BENE 4, unitamente ai BENI 1-2-3-5-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
F. 24 N. 785 sub. 5 - Il presente BENE 5, unitamente ai BENI 1-2-3-4-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 5, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2
F. 24 N. 785 sub. 6 - Il presente BENE 6, unitamente ai BENI 1-2-3-4-5, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 6, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Destinazione urbanistica: Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.



Prezzo base d'asta: € 182.100,00



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.100,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 441, Categoria A4	Superficie	542,23 mq
Stato conservativo:	<p>L'unita' immobiliare, generalmente, si palesa in buone condizioni manutentive essendo stata oggetto di recente ristrutturazione tra il 2007 ed il dicembre 2012, ma con evidenti segni di verosimile insalubrità al piano terreno del fabbricato di abitazione (Fabbricato A) per ponti termici, infiltrazioni, umidità di risalita. In particolare: presenza di sintomi di verosimili infiltrazioni d'acqua ovvero muffe da ponti termici sul soffitto della "veranda", con evidenti segni di degrado dell'intonaco; distacco ed esfoliazione dello stesso intonaco ai piedi della muratura con presenza di efflorescenze saline e comparsa di muffe e colonie fungine (ALL. 7 - foto 28-29); parimenti dicasi per molteplici zone interne ai piedi delle murature del piano terreno (soggiorno, ingresso)- (ALL. 7 - foto 10-21-22-23-24); presenza di talune lesioni al soffitto dell'ingresso e bagno al piano terreno (ALL. 7 - foto 11-33); zone con presenza di efflorescenze saline si riscontrano anche ai piedi delle murature perimetrali sul fronte esterno (ALL. 7 - foto 77-78); importanti segni di degrado dell'intonaco nell'intradosso del balcone posto sopra l'ingresso (ALL. 7 - foto 76). La debitrice eseguita sig.ra **** Omissis **** riferisce del continuo malfunzionamento della caldaia a metano ivi presente installata tra il 2007 ed il 2012. L'Esperto riferisce che i balconi/terrazzi al piano primo e secondo sono privi di regolare ringhiera ad oggi costituita da tubolari ferrei verticali e correnti con tavole lignee assicurate con filo di ferro, il tutto in precarie condizioni di stabilità che pregiudicano gravemente l'uso degli spazi esterni in termini di sicurezza (ALL. 7 - foto 3-4-5-59-60-61).</p>		
Descrizione:	<p>F. 24 N. 441 - Il presente BENE 1, unitamente ai BENI 2-3-4-5-6, costituisce il compendio staggito. Fabbricato di civile abitazione (Fabbricato A) e fabbricato accessorio (Fabbricato B) edificati all'interno dei mappali 441-785 del Foglio 24 (enti urbani) di più ampia consistenza (mq. 1.090 complessivi), Frazione Silva, via Marta n. 8. Fabbricato "A" - Trattasi di edificio unifamiliare elevantesi a tre piani fuori terra oltre a livello interrato, libero su tre lati, ristrutturato completamente tra il 2007 ed il dicembre 2012, così composto: - piano interrato (parte sottostante al fabbricato e parte sottostante all'area di corte): disimpegno con scala di accesso dal piano superiore, corridoio, cantina, centrale termica, quattro ripostigli, lavanderia, spazio per predisposizione ascensore; - piano terreno: ingresso, cucina, lavanderia, ripostiglio, bagno, soggiorno, veranda, vano scala di accesso al livello inferiore e livelli superiori, porticato, tettoia; - piano primo: disimpegno, due camere, studio, bagno, vano scala di accesso ai livelli inferiore e superiore, balcone sui tre lati; - piano secondo (sottotetto): disimpegno, salotto, due camere, ripostiglio, bagno, vano scala di accesso dal livello inferiore, balcone, terrazzo. Fabbricato "B" - Frontistante verso sud al fabbricato residenziale narrato (e distaccato dallo stesso dall'area cortiliva) trovasi il basso fabbricato accessorio elevantesi ad unico piano fuori terra, libero su due lati, così composto: - piano terreno: cantina, ripostiglio, scala interna per accesso al solaio piano di copertura. Completa il compendio staggito l'area cortiliva scoperta (mappali 441-785), completamente perimetrata, costituita parte da superficie cementizia, terreno battuto, area a verde. La recinzione ivi esistente sul lato ovest dei fabbricati è posta all'interno del mappale 785 e non sul suo limitare (ALL. 6, tavola piano terreno; ALL. 7 - foto 87-88). L'accesso dalla strada comunale - di modestissima larghezza - avviene attraverso corte di proprietà di terzi (mappali 434-715-752-821-822) posta tra edifici contrapposti (ALL. 7 - foto 1). La frazione Silva è posta a circa a 2,5 km ad ovest dal concentrico del paese in posizione mediana tra lo stesso paese di San Martino e l'attiguo abitato di Torre canavese, sulla direttrice viaria SP 56 di Strambino. La frazione, prevalentemente a carattere residenziale, è costituita da vecchi fabbricati ex rurali e nuove edificazioni singole. L'abitato è privo di tutti i servizi principali - ad esclusione della linea autobus - per i quali bisogna fare riferimento ai centri esterni San Martino Canavese, Torre Canavese o, più distanti, Aglie', Castellamonte, Strambino.</p>		

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

	Si riscontra la presenza di due bed & breakfast, un agriturismo e pochi parcheggi ubicati prevalentemente sulla via Asilo. NOTA: il compendio edificato presenta difformità edilizia e catastale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalle debentrici eseguite. Si da' atto che il custode nominato, con dichiarazione del 25/01/2024 depositata agli atti, riferisce che le ricerche di eventuali contratti di locazione sui beni staggiti hanno sortito esito negativo.

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 2, Categoria A3		
Stato conservativo:	Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.		
Descrizione:	F. 24 N. 785 sub. 2 - Il presente BENE 2, unitamente ai BENI 1-3-4-5-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.		

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 3, Categoria C6		
Stato conservativo:	Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.		
Descrizione:	F. 24 N. 785 sub. 3 - Il presente BENE 3, unitamente ai BENI 1-2-4-5-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.		

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 4, Categoria C2		
Stato conservativo:	Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.		
Descrizione:	F. 24 N. 785 sub. 4 - Il presente BENE 4, unitamente ai BENI 1-2-3-5-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.		

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 5, Categoria C7		
Stato conservativo:	Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.		
Descrizione:	F. 24 N. 785 sub. 5 - Il presente BENE 5, unitamente ai BENI 1-2-3-4-6, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.		

Bene N° 6 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Martino Canavese (TO) - via Marta 8 - frazione Silva, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 785, Sub. 6, Categoria C7		
Stato conservativo:	Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.		

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Descrizione:	F. 24 N. 785 sub. 6 - Il presente BENE 6, unitamente ai BENI 1-2-3-4-5, costituisce il compendio staggito. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del BENE 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA
MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Ivrea il 27/07/2007

Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1707

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 250.000,00

Percentuale interessi: 6,21 %

Rogante: notaio PRESBITERO dott. Aldo

Data: 17/07/2007

N° repertorio: 32155

N° raccolta: 12846

Note: Dalla lettura della SEZIONE C della presente nota di iscrizione risulta quanto segue:
- le sigg.re **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicate anche con la qualifica di
"terzo datore di ipoteca"; - il sigg. **** Omissis **** risulta essere "debitore non datore di
ipoteca".

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a IVREA il 30/06/2023

Reg. gen. 5373 - Reg. part. 4496

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA
MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Ivrea il 27/07/2007

Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1707

Quota: 1/1

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 250.000,00

Percentuale interessi: 6,21 %

Rogante: notaio PRESBITERO dott. Aldo

Data: 17/07/2007

N° repertorio: 32155

N° raccolta: 12846

Note: Dalla lettura della SEZIONE C della presente nota di iscrizione risulta quanto segue:
- le sigg.re **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicate anche con la qualifica di "terzo datore di ipoteca"; - il sigg. **** Omissis **** risulta essere "debitore non datore di ipoteca".

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a IVREA il 30/06/2023

Reg. gen. 5373 - Reg. part. 4496

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Ivrea il 27/07/2007

Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1707

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 250.000,00

Percentuale interessi: 6,21 %

Rogante: notaio PRESBITERO dott. Aldo

Data: 17/07/2007

N° repertorio: 32155

N° raccolta: 12846

Note: Dalla lettura della SEZIONE C della presente nota di iscrizione risulta quanto segue:
- le sigg.re **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicate anche con la qualifica di "terzo datore di ipoteca"; - il sigg. **** Omissis **** risulta essere "debitore non datore di ipoteca".

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a IVREA il 30/06/2023

Reg. gen. 5373 - Reg. part. 4496

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Ivrea il 27/07/2007

Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1707

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 250.000,00

Percentuale interessi: 6,21 %

Rogante: notaio PRESBITERO dott. Aldo

Data: 17/07/2007

N° repertorio: 32155

N° raccolta: 12846

Note: Dalla lettura della SEZIONE C della presente nota di iscrizione risulta quanto segue:
- le sigg.re **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicate anche con la qualifica di "terzo datore di ipoteca"; - il sigg. **** Omissis **** risulta essere "debitore non datore di ipoteca".

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a IVREA il 30/06/2023

Reg. gen. 5373 - Reg. part. 4496

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ivrea il 27/07/2007
Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,21 %
Rogante: notaio PRESBITERO dott. Aldo
Data: 17/07/2007
N° repertorio: 32155
N° raccolta: 12846
Note: Dalla lettura della SEZIONE C della presente nota di iscrizione risulta quanto segue:
- le sigg.re **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicate anche con la qualifica di
"terzo datore di ipoteca"; - il sigg. **** Omissis **** risulta essere "debitore non datore di
ipoteca".

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a IVREA il 30/06/2023
Reg. gen. 5373 - Reg. part. 4496
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARTINO CANAVESE (TO) - VIA
MARTA 8 - FRAZIONE SILVA, PIANO S1-T-1-2**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ivrea il 27/07/2007
Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,21 %
Rogante: notaio PRESBITERO dott. Aldo
Data: 17/07/2007
N° repertorio: 32155



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

N° raccolta: 12846

Note: Dalla lettura della SEZIONE C della presente nota di iscrizione risulta quanto segue:
- le sigg.re **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicate anche con la qualifica di
"terzo datore di ipoteca"; - il sigg. **** Omissis **** risulta essere "debitore non datore di
ipoteca".

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a IVREA il 30/06/2023

Reg. gen. 5373 - Reg. part. 4496

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

