

**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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI IVREA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

**R.G.E. 105/2025**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lepore Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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

**RGE N. 105/2025 - QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>TRASCRIZIONE ATTO PIGNORAMENTO</b> | Nota n. 23410/17526 del 25/05/2025   |
| <b>ALLOCAZIONE/DESTINAZIONE</b>       | Comune di RIVAROLO CANAVESE (TO) – corso Re Arduino 57<br>LOTTO UNICO: OPIFICIO (LABORATORIO) + APPARTAMENTO |

| BENI | DATI CATASTALI/QUOTA COLPITA |      |    |    |     |        |    |        |              |               |
|------|------------------------------|------|----|----|-----|--------|----|--------|--------------|---------------|
|      | LOTTO UNICO                  |      | F. | N. | Sub | Categ. | Cl | Cons.  | Rendita Cat. | Quota colpita |
| 1    | OPIFICI                      | C.F. | 25 | 7  | 2   | D/1    |    |        | € 16.216,75  | Piena pr. 1/1 |
| 2    | APPARTAMENTO                 | C.F. | 25 | 7  | 3   | A/2    | 2  | vani 8 | € 888,31     | Piena pr. 1/1 |

(vedi NOTA 2)

| VALORI      |                           |                    |
|-------------|---------------------------|--------------------|
|             | VALORE DI MASSIMA STIMATO | VALORE BASE D'ASTA |
| LOTTO UNICO | € 885.400,00              | € 750.800,00       |

| SINTESI ACCERTAMENTI                            |  |
|---|--|
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: | CORRISPONDE  |
| Comproprietari non eseguiti                     | 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<br>(vedi NOTA 1) |
| Stato di occupazione                            | OCCUPATO   |

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



### NOTE DELL'ESPERTO

**NOTA 1** – Con dichiarazione delli 06/06/2025, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari delli 06/06/2025, riferisce che per i beni sottoposti alla presente procedura esecutiva e' stata iscritta a ruolo la procedura esecutiva R.G.E. 12/2025 estinta ex art. 630 c.p.c. in data 30/04/2025 (cfr. ALL. 15).

Dall'aggiornamento dell'elenco delle formalita' alli 26/11/2025, la trascrizione del predetto pignoramento (n.ri 3810/2900 delli 31/01/2025) risulta priva di annotazione della sua cancellazione.

**NOTA 2** - Quale pertinenza delle uu.ii.uu. di cui sopra risulta esservi l'area cortiliva comune (Bene comune non censibile) identificata al Catasto Fabbricati con il F. 25 N. 7 sub. 1; detto bene non e' indicato nel presente pignoramento ma evidentemente facente parte del compendio esecutato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 8  |
| Premessa .....   | 8  |
| Descrizione .....  | 8  |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 8  |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 9  |
| Lotto Unico.....   | 10 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 10 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 10 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 10 |
| Titolarità .....   | 10 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 10 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 11 |
| Confini.....   | 11 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 11 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 11 |
| Consistenza.....   | 12 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 12 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 14 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 14 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 14 |
| Dati Catastali .....   | 15 |

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

|  |    |
|--|----|
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 15 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 17 |
| <u>Precisazioni</u> .....  | 18 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 18 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 18 |
| <u>Patti</u> .....   | 19 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 19 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 19 |
| <u>Stato conservativo</u> .....  | 19 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 19 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 20 |
| <u>Parti Comuni</u> .....  | 20 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 20 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 21 |
| <u>Servitù, censo, livello, usi civici</u> .....   | 21 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 21 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 21 |
| <u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u> .....  | 22 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 22 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 24 |
| <u>Stato di occupazione</u> .....  | 25 |

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

|  |    |
|--|----|
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 25 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 26 |
| <u>Provenienze Ventennali</u> .....  | 26 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 26 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 26 |
| <u>Formalità pregiudizievoli</u> .....   | 27 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 27 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 28 |
| <u>Normativa urbanistica</u> .....   | 30 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 30 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 30 |
| <u>Regolarità edilizia</u> .....   | 30 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 30 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 33 |
| <u>Vincoli od oneri condominiali</u> .....   | 35 |
| <u>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T</u> .....    | 35 |
| <u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1</u> ..... | 35 |
| <u>Stima / Formazione lotti</u> .....  | 35 |
| <u>Riserve e particolarità da segnalare</u> .....  | 40 |
| <u>Riepilogo bando d'asta</u> .....  | 42 |
| <u>Lotto Unico</u> .....   | 42 |
| <u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2025 del R.G.E.</u> .....                                   | 44 |
| <u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 750.800.00</u> .....  | 44 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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®

ASTE GIUDIZIARIE®

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... 46

Bene N° 1 - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T..... 46

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1..... 46

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INCARICO

All'udienza del 21/06/2025, il sottoscritto Geom. Lepore Angelo, con studio in Corso Massimo D'Azeglio 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 26/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- ..... **B**  
**ene N° 1** - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T (Coord. Geografiche: 45.315775, 7.735363)
- ..... **B**  
**ene N° 2** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1 (Coord. Geografiche: 45.315775, 7.735363)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

OPIFICI - (F. 25 N. 7 sub. 2)

Esponesi di due capannoni ad uso artigianale edificati all'interno di ampio lotto completamente perimetrato posto in fregio alla Strada Statale n. 460 di Ceresole (corso Re Arduino nc. 57).

**EDIFICIO A - LABORATORIO, ESPOSIZIONE, UFFICI, DEPOSITI.**

Trattasi di costruzione edificata originariamente tra il 1969 ed il 1972 ad un piano fuori terra oltre al livello seminterrato, di poi ampliato nel 1999 e sopraelevato parzialmente di un livello (nella parte dell'ampliamento al piano terreno) per la realizzazione dell'appartamento del custode (Bene 2). L'edificio e' posto in fregio alla strada pubblica (porzione sud della particella 7) e distanziata dalla stessa da porzione di area cortiliva assoggettata ad uso pubblico.

E' costituito al piano terreno da ampio laboratorio, esposizione, uffici, servizi igienici, ripostiglio; al livello seminterrato trovano spazi adibiti a deposito. I livelli sono collegati da scala interna.

**EDIFICIO B - DEPOSITO**

Trattasi di capannone eretto nel 1981 ad un piano rialzato e livello seminterrato; entrambi i livelli hanno accesso pedonale e carraio dall'area cortiliva comune tramite rampe. E' costituito al piano terreno/rialzato da unico vano; parimenti dicasi per il livello sottostante. I piani sono collegati da scala interna. La costruzione e' posta nella porzione nord della particella 7 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

distaccata dall'Edificio A dall'area cortiliva comune.

Il compendio e' allocato nella zona periferica sud della citta' di Rivarolo Canavese, posto a circa 2 km dal concentrico ove trovasi tutti i servizi principali (istituti bancari, uffici pubblici, studio notarile, ipermercati, stazione ferroviaria, stazione trasporto pubblico su gomma, istituti scolastici di ogni ordine e grado, stazione locale dei Carabinieri, Vigili del Fuoco), in fregio alla direttrice viaria principale costituita dalla Strada Statale n. 460 di Ceresole (lato ovest); nelle vicinanze, sul fronte est del lotto, e' presente la linea ferroviaria canavesana (Rivarolo C.se-Torino). La zona denota la principale presenza di attivita' commerciali, artigianali, servizi, ristorazione, supermercati, discount, fornitura carburanti; la farmacia di zona e' posta a circa 550 metri e le sedi ospedaliere dell'ASLTo4 sono ubicate nei vicini centri di Cuorgne' e Castellamonte.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

APPARTAMENTO (F. 25 N. 7 sub. 3).

Trattasi di appartamento posto al piano primo (con accessori al piano interrato) facente parte del corpo di fabbrica principale affacciante sulla strada pubblica (corso Re Arduino) indicato come "Edificio A" nella planimetria redatta dall'Esperto (cfr. ALL. 6).

Risulta così' costituito: al piano primo: ingresso da vano scala, vano scala, due corridoi, cucina, soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi finestrati, disimpegno, lavanderia, terrazzo coperto, porticati, unico balcone su tre lati; - al piano interrato: sei vani a cantina/deposito. Come evincesi dall'Elaborato Planimetrico, al presente Bene, credibilmente, spetta il diritto sull'intera area cortiliva del compendio staggito, u.i.u. identificata come "Bene comune non censibile" F 25 N. 7 sub. 1 (cfr. ALL. 5).

Per la descrizione generale e localizzazione del compendio staggito si faccia riferimento a quanto riportato nello stesso paragrafo "Dati generali e ubicazione" di cui al Bene 1.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso all'appartamento de quo avviene dall'area cortiliva sud attraverso il vano "ingresso" ad oggi facente parte del Bene 1 e, di poi, dal vano scala ivi presente. Si rileva che nella planimetria catastale del Bene 1 (F. 25 N. 7 sub. 2), il suddetto "ingresso" al piano terreno e' rappresentato con retinatura obliqua, verosimilmente priva di indicazioni in merito al "passaggio comune" come ad oggi praticato e con "aree scure" non decifrabili. L'ingresso ai vani

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

accessori al piano interrato, secondo le indicazioni riportate nella citata planimetria catastale, avviene dall'area cortiliva est percorrendo i "passaggi comuni" all'interno dei vani del Bene 1 (al piano terreno "laboratorio", vano scala di collegamento, al piano interrato "deposito"). La descrizione dei "passaggi comuni" ut supra e' esposta sulla base delle indicazioni grafiche riportate nella planimetria catastale del Bene 1 - u.i.u. F. 25 N. 7 sub. 2; gli stessi risultano privi di attribuzione di subalterno nell'Elaborato Planimetrico.

### LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T

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

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T

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

.....\*

\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- .....\*
- \*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si allega la visura storica della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Torino delli 01/09/2025 inerente la società debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, unitamente allo statuto societario delli 14/01/2008 (cfr. ALL. 2).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- .....\*
- \*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- .....\*
- \*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si allega la visura storica della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Torino delli 01/09/2025 inerente la società debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, unitamente allo statuto societario delli 14/01/2008 (cfr. ALL. 2).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONFINI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

Il mappale 7 del Catasto Terreni su cui insiste l'intero compendio staggito e' posto alle seguenti coerenze: - nord: mappali 8 et 143 del Foglio 25; - est: mappale 172 del Foglio 25; - sud/sud-est: mappale 269 del Foglio 25; - sud-ovest: strada pubblica corso Re Arduino; - ovest: mappale 285 del Foglio 25.

Nello specifico, l'Edificio A confina: al piano terreno: - nord, est, ovest, sud: area cortiliva comune (u.i.u. F. 25 N. 7 sub. 1); al piano seminterrato: nord, est, ovest con sottosuolo dell'area cortiliva comune (u.i.u. F. 25 N. 7 sub. 1); - sud: locali accessori del Bene 2 (u.i.u. F. 25 N. 7 sub. 3). L'Edificio B e' posto alle seguenti coerenze: nord, est, sud, ovest: area cortiliva comune (u.i.u. F. 25 N. 7 sub. 1).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il mappale 7 del Catasto Terreni su cui insiste l'intero compendio e' posto alle seguenti coerenze: - nord: mappali 8 et 143 del Foglio 25; - est: mappale 172 del Foglio 25; - sud/sud-est: mappale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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

269 del Foglio 25; - sud-ovest: strada pubblica corso Re Arduino; - ovest: mappale 285 del Foglio 25.

Nello specifico, il presente Bene confina: al piano primo: - nord: con tetto di copertura del Bene 1; - est, sud, ovest: affaccio su area cortiliva comune (F. 25 N. 7 sub. 1); al piano interrato: - nord: locale del Bene 1; - est, sud, ovest: sottosuolo dell'area cortiliva comune (F. 25 N. 7 sub. 1).

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Edificio A - Esposizione 1                   | 154,00 mq        | 170,00 mq        | 1            | 170,00 mq                | 3,00 m   | T     |
| Edificio A - Esposizione 2                   | 92,70 mq         | 97,50 mq         | 1            | 97,50 mq                 | 2,93 m   | T     |
| Edificio A - Uffici                          | 74,00 mq         | 80,70 mq         | 1            | 80,70 mq                 | 2,90 m   | T     |
| Edificio A - Laboratorio                     | 264,30 mq        | 281,50 mq        | 1            | 281,50 mq                | 5,05 m   | T     |
| Edificio A - Ingresso, ripostiglio           | 11,70 mq         | 14,45 mq         | 1            | 14,45 mq                 | 3,00 m   | T     |
| Edificio A - Servizi igienici                | 18,25 mq         | 24,90 mq         | 1            | 24,90 mq                 | 2,90 m   | T     |
| Edificio A - Depositi                        | 446,00 mq        | 477,00 mq        | 1            | 477,00 mq                | 2,30 m   | S1    |
| Edificio A - Tettoia                         | 112,50 mq        | 115,50 mq        | 1            | 115,50 mq                | 0,00 m   | T     |
| Edificio B - Deposito                        | 245,60 mq        | 268,50 mq        | 1            | 268,50 mq                | 4,45 m   | T     |
| Edificio B - Deposito                        | 244,40 mq        | 268,50 mq        | 1            | 268,50 mq                | 3,00 m   | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>1798,55 mq</b>        |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>1798,55 mq</b>        |          |       |

Le superfici ut supra vengono riportate per mera completezza dei dati del presente paragrafo; le stesse sono state ricavate dal rilievo di massima effettuato dall'Esperto (cfr. ALL. 6).

Nella valutazione del piu' probabile valore del compendio per la presente vendita forzosa, l'Esperto terra' conto anche dell'area cortiliva scoperta calcolata sottraendo dalla superficie catastale della particella 7 l'area del sedime dei fabbricati e, cosi', per una superficie di ca. mq. 1974.

## 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 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1

| Destinazione  | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Appartamento  | 155,50 mq        | 188,00 mq        | 1            | 188,00 mq                | 2,70 m  | 1     |
| Porticati e terrazzo coperto (superficie complessiva mq. 128,00; fino a mq. 20) | 20,00 mq         | 20,00 mq         | 0,40         | 8,00 mq                  | 2,75 m  | 1     |
| Porticati e terrazzo coperto (porzione eccedente mq. 20 e fino a mq. 128)       | 108,00 mq        | 108,00 mq        | 0,20         | 21,60 mq                 | 2,75 m  | 1     |
| Balcone (superficie complessiva mq. 65,00; fino a mq. 25,00)                    | 25,00 mq         | 25,00 mq         | 0,30         | 7,50 mq                  | 0,00 m  | 1     |
| Balcone (porzione eccedente mq. 25 e fino a mq. 65,00)                          | 40,00 mq         | 40,00 mq         | 0,10         | 4,00 mq                  | 0,00 m  | 1     |
| Cantine   | 166,00 mq        | 202,00 mq        | 0,25         | 50,50 mq                 | 2,65 m  | S1    |
| Totale superficie convenzionale:  |                  |                  |              | 279,60 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:   |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva:   |                  |                  |              | 279,60 mq                |         |       |

Le superfici sono state ricavate dal rilievo di massima effettuato dall'Esperto (cfr. ALL. 6).

Il calcolo delle superfici convenzionali e' stato eseguito in ottemperanza ai dettami del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e suo dell'allegato C che, per la categoria "A" - abitazioni - e' data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, vano scala computata una sola volta nella sua proiezione); b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per la superficie con destinazione "porticato" lo scrivente ritiene congruo applicare un coefficiente differenziale del 35%.

Nella valutazione del piu' probabile valore del compendio per la presente vendita forzosa, l'Esperto terra' conto anche dell'area cortiliva scoperta calcolata sottraendo dalla superficie catastale della particella 7 l'area del sedime dei fabbricati e, cosi', per una superficie di ca. mq. 1974.

## 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

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T

| Periodo           | Proprietà         | Dati catastali  |
|-------------------|-------------------|---|
| Dal al 29/05/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 25, Part. 7, Sub. 2<br>Categoria D1<br>Rendita € 16.216,75<br>Piano S1-T |

Per la cronistoria dei dati catastali si faccia riferimento all'elenco ut infra.

L'ultimo titolare catastale NON corrisponde al titolare reale per mancanza della/e voltura/e catastale/i per variazione della denominazione della società nell'attuale intestazione [REDACTED] b" (cfr. ALL. 2).

La data ut supra riportata delli 29/05/2025 si riferisce alla data della trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva.

L'u.i.u. pignorata rileva la seguente cronistoria (cfr. ALL. 1):

- 15/05/1983: Tipo P, Anno 1983, prot.lo 19, corso Re Arduino 57, piano Rial-Semi; partita: 1005248; annotazioni: di stadio: da verificare; dati derivanti da: COSTITUZIONE del 15/05/1983 in atti dal 28/07/1999 DOCFA N.4785/99 (n. 19/1983);
- 06/12/1999: F. 25, N. 7, corso Re Arduino 57, piano Rial-Semi; partita: 1005248; annotazioni: di stadio: da verificare; dati derivanti da: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 15/05/1983 in atti dal 28/07/1999 DOCFA N.4785/99 (n. 19/1983);
- 06/12/1999: F. 25, N. 7, sub. 2, cat. D/1, R.C. L. 21.510.000, corso Re Arduino 57, piano S1-T; partita: 1005248; annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94); dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. F08019.1/1999);
- 13/11/2000: F. 25, N. 7, sub. 2, cat. D/1, R.C. €. 16.216,75, corso Re Arduino 57, piano S1-T; dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/1999 Pratica n. 1017907 in atti dal 13/11/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. F08019.1/1999).

In riferimento al Catasto Terreni, l'intero compendio staggito insiste interamente sulla particella del Catasto Terreni identificata con il F. 25 N. 7 di mq. 3026, con originaria qualità "prato irriguo" variata dapprima in "Ente Urbano" di mq. 2501 con variazione d'ufficio del 06/10/1999 (foglio osservazioni n. 1493/99) e, di poi, nell'attuale consistenza di mq. 3026 con variazione del 02/11/2001, pratica n. 7220 coinvolgendo nella variazione stessa le particelle F. 25 n.ri 277-286.

#### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1

| Periodo           | Proprietà         | Dati catastali  |
|-------------------|-------------------|---|
| Dal al 29/05/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 25, Part. 7, Sub. 3<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | Superficie catastale 216 mq<br>Rendita € 888,31<br>Piano S1-T-1 |
|--|--|---|

Per la cronistoria dei dati catastali si faccia riferimento all'elenco ut infra.

L'ultimo titolare catastale NON corrisponde al titolare reale per mancanza della/e voltaura/e catastale/i per variazione della denominazione della societa' nell'attuale intestazione "██████████ - societa' in nome collettivo" (cfr. ALL. 2).

La data ut supra riportata delli 29/05/2025 si riferisce alla data della trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva.

L'u.i.u. pignorata rileva la seguente cronistoria (cfr. ALL. 1):

- 15/05/1983: Tipo P, Anno 1983, prot.llo 19, corso Re Arduino 57, piano Rial-Semi; partita: 1005248; annotazioni: di stadio: da verificare; dati derivanti da: COSTITUZIONE del 15/05/1983 in atti dal 28/07/1999 DOCFA N.4785/99 (n. 19/1983);

- 06/12/1999: F. 25, N. 7, corso Re Arduino 57, piano Rial-Semi; partita: 1005248; annotazioni: di stadio: da verificare; dati derivanti da: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 15/05/1983 in atti dal 28/07/1999 DOCFA N.4785/99 (n. 19/1983);

- 06/12/1999: F. 25, N. 7, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, vani 8, R.C. €. 888,31; corso Re Arduino 57, piano S1-T-1; partita: 1005248; annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94); dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. F08019.1/1999);

- 24/01/2002: F. 25, N. 7, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, vani 8, R.C. €. 888,31; corso Re Arduino 57, piano S1-T-1; annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94); dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2002 Pratica n. 49885 in atti dal 24/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1138.1/2002);

- 09/11/2015: F. 25, N. 7, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, vani 8, superficie catastale mq. 216; R.C. €. 888,31; corso Re Arduino 57, piano S1-T-1; annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94); dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

In riferimento al Catasto Terreni, l'intero compendio staggito insiste interamente sulla particella del Catasto Terreni identificata con il F. 25 N. 7 di mq. 3026, con originaria qualita' "prato irriguo" variata dapprima in "Ente Urbano" di mq. 2501 con variazione d'ufficio del 06/10/1999 (foglio osservazioni n. 1493/99) e, di poi, nell'attuale consistenza di mq. 3026 con variazione del 02/11/2001, pratica n. 7220 coinvolgendo nella variazione stessa le particelle F. 25 n.ri 277-286.

### DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

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

## 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

|  |    |   |   | Cens. |    |  | catastale |               |      |  |
|--|----|---|---|-------|----|--|-----------|---------------|------|--|
|  | 25 | 7 | 2 |       | D1 |  |           | 16216,75<br>€ | T-S1 |  |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON sussiste la corrispondenza catastale. L'ultimo titolare catastale NON corrisponde al titolare reale per mancanza della/e voltura/e catastale/i per variazione della denominazione della societa' nell'attuale intestazione

(cfr. ALL. 2).

L'Esperto, nel periodo immediatamente successivo alla nomina quale Esperto nella presente procedura esecutiva, si prodigava per reperire le planimetrie catastali dei beni staggiti direttamente dalla banca meccanografica dell'Agenzia delle Entrate sortendo, piu' volte, esito negativo. A seguito di istanze e contatti presso la competente sezione dell'A.E., la stessa comunicava allo scrivente l'impossibilita' dell'estrazione in autonomia delle planimetrie per mancanza di dati nella visura catastale, nello specifico l'assenza del codice fiscale della societa' intestataria. Solo con accesso diretto presso l'Ufficio di Torino delli 05/09/2025, l'A.E.forniva la stampa di quanto ricercato.

Specificatamente all'u.i.u. in parola si rileva che l'ultima planimetria catastale in atti risulta essere stata depositata alli 06/12/1999, a firma del geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - (ALL. 1). Con accertamento delli 30/06/2025, l'Esperto estraeva l'Elaborato Planimetrico inerente l'intero compendio depositato anche'esso alli 06/12/1999 a firma dello stesso tecnico redattore (cfr. ALL 5).

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante i sopralluoghi (in ultimo quello delli 03/12/2025) rispetto alla succitata planimetria catastale del 1999, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche:

- non risulta la rappresentazione grafica della tettoia edificata sul lato nord dell'Edificio A; il vano servizi igienici posto nell'angolo sud-est dell'Edificio A non corrisponde con la consistenza ivi riscontrata; verosimile discrepanza delle dimensioni esterne di entrambi gli edifici e credibile differente posizionamento di taluni tramezzi interni nell'Edificio A. In riferimento alla mappa del Catasto Terreni si espone che la perimetrazione degli edifici riportata nella stessa mappa non coincide con quanto riscontrato in loco.

L'Esperto, inoltre, riferisce che i Mod. EP/2 dell'Elaborato Planimetrico riportano l'errata dimostrazione della "subalternazione" assegnata alle uu.ii.uu. staggite. (i subb. 2 e 3 risultano invertiti tra essi). Di contro gli stessi risultano indicati corretti nel Mod. EP/3 dello stesso Elaborato Planimetrico (cfr. ALL. 5). In riferimento allo stesso Elaborato, l'Esperto riferisce che dovrebbe essere assegnato un subalterno per l'identificazione delle porzioni comuni indicate nella planimetria del presente Bene per l'accesso all'appartamento al piano primo e suoi accessori al piano interrato; inoltre, e' parere dello scrivente che stessa indicazione debba avvenire per la porzione dell'"ingresso" al livello terreno che da' accesso al vano scala interno facente parte del Bene 2.

Per le incongruenze sopra evidenziate sara' cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), presso la sezione del Catasto Terreni per l'aggiornamento della mappa catastale e presso la sezione del Catasto Fabbricati per l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'Elaborato Planimetrico, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in euro 4.500.



## 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 le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio -, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in euro 1.500 per l'aggiornamento della planimetria catastale.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia riportata al paragrafo "Regolarità edilizia".

Per l'aggiornamento/correzione dell'Elaborato Planimetrico, si faccia riferimento a quanto esposto nello stesso paragrafo "Dati catastali" del Bene 1.

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.

### PRECISAZIONI

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

---

L'accesso all'appartamento costituente il Bene 2 avviene dall'area cortiliva sud attraverso il vano "ingresso" ad oggi facente parte del Bene 1 in parola e, di poi, dal vano scala ivi presente (cfr. ALL. 13 - Bene 2 - foto 5). Si rileva che nella planimetria catastale del Bene 1 de quo (F. 25 N. 7 sub. 2), il suddetto "ingresso" al piano terreno è rappresentato con retinatura obliqua, verosimilmente priva di indicazioni in merito al "passaggio comune" come ad oggi praticato e con aree scure non decifrabili. L'ingresso ai vani accessori del Bene 2 al piano interrato, secondo le indicazioni riportate nella citata planimetria catastale, avviene dall'area cortiliva est percorrendo i "passaggi comuni" all'interno dei vani del Bene 1 (al piano terreno "laboratorio", vano scala di collegamento, al piano interrato "deposito") - (cfr. ALL. 4).

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

---

L'accesso all'appartamento de quo avviene dall'area cortiliva sud attraverso il vano "ingresso" ad oggi facente parte del Bene 1 e, di poi, dal vano scala ivi presente (cfr. ALL. 13 - Bene 2 - foto 5). Si rileva che nella planimetria catastale del Bene 1 (F. 25 N. 7 sub. 2), il suddetto "ingresso" al piano terreno è rappresentato con retinatura obliqua, verosimilmente priva di indicazioni in merito al "passaggio comune" come ad oggi praticato e con aree scure non decifrabili. L'ingresso ai vani accessori al piano interrato, secondo le indicazioni riportate nella citata planimetria catastale, avviene dall'area cortiliva est percorrendo i "passaggi comuni" all'interno dei vani del Bene 1 (al piano terreno "laboratorio", vano scala di collegamento, al piano interrato "deposito") - (cfr. ALL. 4).

## 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

### PATTI

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

---

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata delli 23/12/1996, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 60224, trascritta alli 22/01/1997 ai n.ri 2665/2120, veniva costituito atto unilaterale di obbligo edilizio con il quale la societa' debitrice si impegnava, per se' ed aventi causa, ad assoggettare a parcheggio pubblico a favore del comune di Rivarolo Canavese l'area di mq. 182,10 posta tra la costruzione principale (edificio A) e la via pubblica denominata corso Re Arduino. Quanto sopra per il rilascio di titolo edilizio inerente l'ampliamento del capannone ad uso officina artigianale ed esposizione e per la costruzione dell'appartamento al piano primo per il custode dell'attivita', estensione per la quale la Legge Regionale 56/77 prevede, appunto, la stipula di atto unilaterale di impegno ad assoggettare gratuitamente a parcheggio pubblico parte dell'area assoggettata ad intervento. Si allega l'atto d'impegno con la planimetria mostrante la superficie ut supra (cfr. ALL. 7).

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

---

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata delli 23/12/1996, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 60224, trascritta alli 22/01/1997 ai n.ri 2665/2120, veniva costituito atto unilaterale di obbligo edilizio con il quale la societa' debitrice si impegnava, per se' ed aventi causa, ad assoggettare a parcheggio pubblico a favore del comune di Rivarolo Canavese l'area di mq. 182,10 posta tra la costruzione principale (edificio A) e la via pubblica denominata corso Re Arduino. Quanto sopra per il rilascio di titolo edilizio inerente l'ampliamento del capannone ad uso officina artigianale ed esposizione e per la costruzione dell'appartamento al piano primo per il custode dell'attivita', estensione per la quale la Legge Regionale 56/77 prevede, appunto, la stipula di atto unilaterale di impegno ad assoggettare gratuitamente a parcheggio pubblico parte dell'area assoggettata ad intervento. Si allega l'atto d'impegno con la planimetria mostrante la superficie ut supra (cfr. ALL. 7).

### STATO CONSERVATIVO

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

---

Generalmente il Bene in parola si presenta in sufficienti condizioni manutentive. Per l'Edificio A si segnalano evidenti segni di deterioramento dell'intonaco (anche con porzioni distaccate) e della pitturazione in taluni punti della facciata esterne sul versante est e nei muri di cantina del piano interrato (cfr. ALL. 13 - Bene 1 - foto 11-13-14-15-16-84-85). La pavimentazione in battuto di cemento dell'"officina" denota taluni segni di degrado (cfr. ALL. 13 - Bene 1 - foto 71-72); parimenti per alcune piastrelle della pavimentazione della "esposizione". Al piano interrato sono presenti alcuni puntali di rinforzo del solaio superiore (cfr. ALL. 13 - Bene 1 - foto 87-89). L'Edificio B presenta un corposo numero di vetrate infrante (cfr. ALL. 13 - Bene 1 - foto 5-7). Nell'area cortiliva comune, nei pressi dell'Edificio B si palesano lastre e porzioni di vetro,

## 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

elementi delle recinzioni in cemento, materiale vario e porzioni di lastre in fibrocemento presumibilmente contenenti amianto, verosimilmente derivanti dalla copertura dello stesso Edificio B (cfr. ALL. 13 - Bene 1 - foto 9-10-11). L'ipotesi della presenza di asbesto nella citata copertura e' rafforzata dall'epoca di costruzione del fabbricato risalente ai primi anni 80 del secolo scorso, anni antecedenti all'entrata in vigore della L. 257/92, divenuta operativa nel 1994, che ne impediva la produzione, l'importazione, l'esportazione e la commercializzazione. Evidenza certa si avra' solo a seguito di specifiche analisi di laboratorio. Per siffatta situazione l'Esperto applichera' una decurtazione sul valore del compendio.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

Alla data dell'ultimo sopralluogo delli 03/12/2025 il bene in parola si palesa generalmente in buone condizioni manutentive. Si segnala quanto segue: nel "bagno 2" si palesano talune marmette di rivestimento con lesioni che proseguono nelle giunzioni tra le stesse; sono presenti alcune lesioni nell'intonaco esterno della muratura affaccianti sul "porticato 1" ed all'interno di alcuni vani; altre lesioni sono visibili tra gli elementi faccia-vista sul prospetto verso il lato strada pubblica; i serramenti esterni lignei sono abbisognevole di interventi di manutenzione ordinaria poiche' si mostrano ammalorati; la "cantina 1" denota evidenti segni di infiltrazione di acqua nel piano pavimento e parte delle murature in elevazione.

Per la descrizione delle condizioni dell'area cortiliva comune si faccia riferimento allo stesso paragrafo "Stato conservativo" di cui al Bene 1.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

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.

Dalla lettura dell'Elaborato Planimetrico, l'area cortiliva costituente l'u.i.u. F. 25 N. 7 sub. 1 e' indicata quale Bene comune non censibile credibilmente a tutte le uu.ii.uu. costituenti il compendio staggito (il Presente Bene 1 ed il Bene 2) poiche' non indicato diversamente (cfr. ALL. 5).

L'accesso all'appartamento costituente il Bene 2 avviene dall'area cortiliva sud attraverso il vano "ingresso" ad oggi facente parte del Bene 1 in parola e, di poi, dal vano scala ivi presente (cfr. ALL. 13 - Bene 2 - foto 5). Si rileva che nella planimetria catastale del Bene 1 de quo (F. 25 N. 7 sub. 2), il suddetto "ingresso" al piano terreno e' rappresentato con retinatura obliqua, verosimilmente priva di indicazioni in merito al "passaggio comune" come ad oggi praticato e con "aree scure" non decifrabili. L'ingresso ai vani accessori del Bene 2 al piano interrato, secondo le indicazioni riportate nella citata planimetria catastale, avviene dall'area cortiliva est percorrendo i "passaggi comuni" all'interno dei vani del Bene 1 (al piano terreno "laboratorio", vano scala di collegamento, al piano interrato "deposito 1").

In merito ai contatori delle utenze la socia della societa' debitrice riferisce quanto segue: presenza di unico contatore per acqua ed energia elettrica per l'intero compendio staggito (Bene

## 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

1 et 2); presenza di tre contatori per il gas di citta' (uno per Bene 2, uno per zona uffici del Bene 1 ed uno per zone esposizione dello stesso Bene 1).

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

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.

Dalla lettura dell'Elaborato Planimetrico, l'area cortiliva costituente l'u.i.u. F. 25 N. 7 sub. 1 e' indicata quale Bene comune non censibile credibilmente a tutte le uu.ii.uu. costituenti il compendio staggito (il Presente Bene 2 ed il Bene 1) poiche' non indicato diversamente (cfr. ALL. 5).

L'accesso all'appartamento de quo avviene dall'area cortiliva sud attraverso il vano "ingresso" ad oggi facente parte del Bene 1 e, di poi, dal vano scala ivi presente (cfr. ALL. 13 - Bene 2 - foto 5). Si rileva che nella planimetria catastale del Bene 1 (F. 25 N. 7 sub. 2), il suddetto "ingresso" al piano terreno e' rappresentato con retinatura obliqua, verosimilmente priva di indicazioni in merito al "passaggio comune" come ad oggi praticato e con "aree scure" non decifrabili. L'ingresso ai vani accessori al piano interrato, secondo le indicazioni riportate nella citata planimetria catastale, avviene dall'area cortiliva est percorrendo i "passaggi comuni" all'interno dei vani del Bene 1 (al piano terreno "laboratorio", vano scala di collegamento, al piano interrato "deposito").

In merito ai contatori delle utenze la socia della societa' debitrice riferisce quanto segue: presenza di unico contatore per acqua ed energia elettrica per l'intero compendio staggito (Bene 1 et 2); presenza di tre contatori per il gas di citta' (uno per Bene 2, uno per zona uffici del Bene 1 ed uno per zone esposizione dello stesso Bene 1).

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

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. Non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, formalità ed oneri se non quanto esposto al precedente paragrafo "Patti".

Riferisce la socia della societa' debitrice, presente durante i sopralluoghi, che il cancelletto di passaggio pedonale posto sul tratto di recinzione sud e' dovuto al fatto che il fabbricato attiguo e'/era di proprieta' dei genitori del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (socio della societa' debitrice) (cfr. ALL. 13 - Bene 1 - foto 26). In caso di aggiudicazione, detto passaggio dovra' non essere piu' praticato.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

## 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

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. Non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, formalità ed oneri se non quanto esposto al precedente paragrafo "Patti".

Riferisce la socia della societa' debitrice, presente durante i sopralluoghi, che il cancelletto di passaggio pedonale posto sul tratto di recinzione sud e' dovuto al fatto che il fabbricato attiguo e' /era di proprieta' dei genitori del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (socio della societa' debitrice) (cfr. ALL. 13 - Bene 1 - foto 26). In caso di aggiudicazione, detto passaggio dovra' non essere piu' praticato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO  
NC. 57, PIANO S1-T**

Per la descrizione di quanto seguitamente riportato si faccia riferimento alla planimetria di massima redatta dall'Esperto (cfr. ALL. 6) ed alla documentazione fotografica (cfr. ALL. 13).

#### EDIFICIO A.

Trattasi di fabbricato edificato tra il febbraio 1969 e l'aprile 1972 con destinazione di "officina meccanica di riparazione ed assistenza macchine per alimentaristi".

Il bene in parola risulta essere credibilmente realizzato: con muri di cantina e strutture verticali puntiformi in cemento armato gettato in opera, solaio piano intermedio e solaio di copertura con forma ad arco in laterocemento (con presenza di elementi tiranti a vista), murature perimetrali in elementi laterizi, prospetti esterni intonacati al civile e tinteggiati con presenza di cavidotti e tubazioni in facciata; manto di copertura con lastre curve in lamiera grecata (credibilmente gia' assoggettato ad intervento di sostituzione di quello originale); tettoia a copertura della zona di carico/scarico (sopraelevata rispetto il piano cortilivo) realizzata con struttura e copertura metallica.

#### FINITURE ED ELEMENTI GENERALI

- altezza dei locali al piano terreno: laboratorio: ml. 3,55/360 all'imposta e ml. 6,50 ca. al colmo; servizi igienici: ml. 2,90 ca. (il w.c. 1 misura un'altezza minima di ml. 2,00 e massima di ml. 3,00); depositi al piano seminterrato: ml. 2,29/2,30; tettoia esterna: ml. 3,87 ca all'intradosso della travatura portante sulla linea di gronda (rispetto al piano cortilivo); ml. 4,02 ca. in corrispondenza dell'estradosso della travatura portante sul prospetto dell'edificio; - pareti e soffittature interne: in muratura intonacata al civile e tinteggiata (parte delle pareti dei servizi igienici sono rivestite con marmette ceramiche cm. 7x15 sino ad un'altezza di ca. cm. 135); l'ufficio adiacente al wc2 e' realizzato con pareti costituite da struttura in alluminio, pannellatura cieca alla base e soprastante vetri; il vano nell'angolo nord-ovest del laboratorio denota pareti in legno con vetratura superiore ed il soffitto e' costituito da pannelli isolanti (mancanti in alcune porzioni del soffitto stesso); il locale deposito 3 posto nell'angolo sud-est del piano seminterrato risulta generalmente privo di intonacatura sulle tramezzature con i locali attigui e sulla soffittatura (trattasi di vano ex centrale termica); il soffitto dell'ampio deposito 1 al piano seminterrato risulta privo di intonacatura con le pignatte laterizie generalmente tinteggiate sull'intradosso; - pavimenti: laboratorio e piano seminterrato: battuto di cemento; servizi igienici: marmette credibilmente in klinker e ceramiche; - uffici: parte in marmette ceramiche cm. 20x10 e parte in gres cm. 30x30; - serramenti esterni: finestre con telaio ferreo e vetri con

## 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 apribili a ribalta; finestre con telaio ligneo, inserto a vetro, tapparelle avvolgibili in ferro con ispezione frontale; - portoni di accesso al laboratorio: serramenti in metallo a doppio battente con pannellatura cieca alla base e porzioni con vetro nella parte superiore; - portone di accesso al piano seminterrato: serramento in metallo con pannellatura cieca ad unico battente dotato di apertura automatica (per quanto visibile detto meccanismo parrebbe essere ad oggi non funzionante/in disuso); - vetrine zona esposizione: telaio in alluminio con vetrocamera a tutta superficie (della stessa tipologia e' la porta d'ingresso a battente); - servizi igienici: dotati di tazza ceramica a colonna e vasi alla turca con cassette di risciacquo a parete; lavabi in ceramica con rubinetteria a parete.

### DOTAZIONI TECNOLOGICHE

- impianto elettrico (220V-360V) parte sottotraccia e parte a vista con punti luce generalmente a soffitto e sospese; - impianto di riscaldamento: laboratorio dotato di due generatori industriali d'aria calda credibilmente alimentato a metano (Accoroni, Climate Technology); esposizione: radiatori a gas a basso consumo (Accoroni, credibilmente mod. WR10); unita' esterna (verosimilmente refrigeratore e pompe di calore aria/acqua con ventilatori assiali, marca Accoroni, Climate Technology); uffici, servizi igienici: caldaia a gas a condensazione marca Riello, mod. Start Condens 25 KIS con vettilconvettori a parete (zona uffici) e termosifoni in alluminio (servizi igienici); - impianto antincendio con presenza di idranti e cassette antincendio contenenti, verosimilmente, manichette; - allacciamento alla rete idrica e fognaria comunale (come riferito verbalmente dalla socia della societa' debitrice sebbene si rilevi dalla tavola progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 213/96 l'indicazione di presenza di "pozzo nero a tenuta stagna" in prossimita' dello spigolo sud-est dell'edificio A).

### EDIFICIO B.

Trattasi di capannone edificato nel 1981 con attuale destinazione a "deposito". Il bene in parola risulta essere realizzato: con muri di cantina e strutture verticali puntiformi in cemento armato gettato in opera per il piano seminterrato; solaio piano intermedio in lastre piane in calcestruzzo tralicciate prefabbricate, ad armatura lenta (predalles) e superiore getto per la realizzazione della pavimentazione in battuto di cemento; pilastri e travi superiori in cemento armato prefabbricato; tegole di copertura per tetto a doppia pendenza; manto di copertura in lastre verosimilmente contenenti amianto; presenza di pluviali canalizzati; murature perimetrali intonacate.

### FINITURE ED ELEMENTI GENERALI

- altezza del locale al piano terreno/rialzato: ml. 3,40 all'intradosso del trave prefabbricato, ml. 4,00 ca all'imposta e ml. 4,90 al colmo; - altezza del locale seminterrato: ml. 3,00 ca. all'intradosso del trave predalles; - pareti perimetrali: intonacate; - pavimenti: battuto di cemento; - serramenti esterni: finestre con telaio metallico ed inserti di vetro; portoni metallici con apertura scorrevole; - scala di collegamento interna con gradini in cemento prefabbricati.

### DOTAZIONI TECNOLOGICHE

- impianto elettrico a vista con punti luce generalmente a soffitto sospese.

In merito ai contatori delle utenze la socia della societa' debitrice riferisce quanto segue: presenza di unico contatore per acqua ed energia elettrica per l'intero compendio staggito (Bene 1 et 2); presenza di tre contatori per il gas di citta' (uno per Bene 2, uno per zona uffici del Bene 1 ed uno per zone esposizione dello stesso Bene 1).

### AREA CORTILIVA

## 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'area cortiliva e' completamente perimetrata da recinzione a giorno in ferro a barre dritte, da pannelli prefabbricati in cemento a giorno con moduli esagonali e pannelli ciechi. I due accessi dalla strada pubblica sono dotati l'uno di ampio cancello carrabile dotato di automazione per l'apertura e l'altro con ampio manufatto oltre al cancello pedonale. La pavimentazione si palesa in parte pavimentata con elementi in cls autobloccanti posati su sabbia, parte "asfaltata" e parte (sul lato nord dell'Edificio B) in terreno inerbito.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

Per la descrizione di quanto seguitamente riportato si faccia riferimento alla planimetria di massima redatta dall'Esperto (cfr. ALL. 6) ed alla documentazione fotografica (cfr. ALL. 13). Trattasi di unita' immobiliare edificata tra l'aprile del 1997 ed il dicembre del 1999 con destinazione di "abitazione per il custode" dell'attivita' svolta dalla societa' debitrice.

Il bene in parola risulta essere credibilmente realizzato: con struttura verticale in cemento armato gettato in opera, solai in laterocemento e murature perimetrali con cassa-vuota nella quale l'Esperto disconosce l'eventuale avvenuta messa in posa di materiale isolante; solaio superiore delle cantine con lastre piane in calcestruzzo tralicciate prefabbricate, ad armatura lenta (predalles), prospetti esterni parte in muratura intonacata al civile e tinteggiata e parte, compresi gli sfondati, con mattoni faccia-vista; tetto di copertura a padiglione con struttura in cemento armato dal quale sveltano comignoli, sfiati ed antenna TV; spioventi in cemento "faccia-vista"; manto di copertura in embrici laterizi (verosimilmente tipo "marsigliese"); gronde e pluviali lamiera preverniciata; parapetto della balconata che perimetra l'unita' generalmente in calcestruzzo armato con copertine in lastre di granito e minima parte in ringhiera ferrea a giorno con disegno semplice a barre dritte (zona del terrazzo coperto); - "terrazzo coperto" con struttura verticale ed orizzontale in cemento armato gettato in opera e superiore struttura portante del tetto con travi e listelli lignei e manto e di copertura in tegole marsigliesi.

#### **FINITURE ED ELEMENTI GENERALI**

Appartamento: - altezza dei locali compresa tra ml. 2,72 et 2,73; - pareti interne: in muratura intonacata al civile e tinteggiata; i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres da cm. 20x20 sino ad un'altezza di ca. ml. 2,20; la "lavanderia" e' rivestita sulla parete attrezzata con piastrelle cm. 20x20 sino ad un'altezza di ml. 1,60; - soffitti: intonacati al civile e tinteggiati; - pavimenti: generalmente in gres porcellanato con elementi 31x31 posati in diagonale con relativa zoccolatura; la "camera 3" denota la pavimentazione in parquet ligneo tipo iroko con posa a spina italiana a 90°; - porte interne: lignee tipo noce, a battente, a due bugne centinate con svetratura opaca satinata e decoro inciso geometrico, coprifili piatti, ferramenta in ottone finitura lucida, rosetta per chiave (la porta d'ingresso al piano risulta essere della stessa tipologia ma completamente cieca); - serramenti esterni: lignei monoblocco, generalmente a doppio battente con pannellature in vetrocamera, persiane a lamelle fisse con sistema di chiusura a spagnoletta; - dotazioni servizi igienici entrambi finestrati: "bagno 1": elementi sanitari in ceramica bianca a filo muro, del tipo sospeso w.c. e bidet; tazze w.c. con cassetta di risciacquo incassata a muro con comando a doppio pulsante (Geberit); bidet e lavabi monoforo con miscelatori monocomando; lavabi incassati all'interno di mobilia con specchio; piatto doccia ceramico con doccia angolare dotata di soffione superiore e doccia, box doccia ad ante

## 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

scorrevoli ad angolo marca "cristalbox" per "bagno 1"; cabina doccia con getti regolabili per il corpo, miscelatore monocomando, soffione a pioggia superiore e doccia a telefono per il "bagno 2"; - pavimentazione porticati, terrazzo coperto e balcone: marmette in gres porcellanato di forma rettangolare posate a spina italiana 90° con riquadro centrale; - soglie e davanzali in pietra lucida.

Cantine: - altezza interna pari a ml. 2,65 ca. con piede delle fondazioni a vista sulla perimetrazione dei locali; parimenti dicasi per i plinti delle colonne verticali ivi presenti; - pavimentazioni in battuto di cemento; - pareti: muri di cantina gettati in opera, privi di intonaco; - soffitti: intradosso delle lastre predalles a vista prive di intonaco.

### DOTAZIONI TECNOLOGICHE

Appartamento: - impianto elettrico sottotraccia generalmente con punti luce nel centrovolta; interruttori e prese con frutti e placche (marca Vimar, credibilmente mod. Idea/Rondo); impianto videocitofonico con terminale Urmet (Giugiario Design); - riscaldamento: impianto a pavimento con caldaia a metano posta nel piano sottotetto, si' come dichiarato da socia della societa' debitrice (credibilmente marca Viessmann si' come evincesi dal termostato presente nel "disimpegno 1"); presenza di termoarredo nei bagni; - piano cottura alimentato a gas metano; - acqua calda sanitaria: verosimilmente prodotta dalla caldaia posta nel sottotetto; - allacciamento alla rete idrica e fognaria comunale (come riferito verbalmente dalla socia della societa' debitrice sebbene si rilevi dalla tavola progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 213/96 l'indicazione di presenza di "pozzo nero a tenuta stagna" in prossimita' dello spigolo sud-est dell'edificio A).

Cantine: - impianto elettrico a vista con tubi rigidi, curve, manicotti, raccordi in pvc, punti luce a parete;- presenza di tubazioni varie a soffitto e pareti.

In merito ai contatori delle utenze la medesima socia riferisce quanto segue: presenza di unico contatore per acqua ed energia elettrica per l'intero compendio staggito (Bene 1 et 2); presenza di tre contatori per il gas di citta' (uno per Bene 2, uno per zona uffici del Bene 1 ed uno per zone esposizione dello stesso Bene 1)

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.

### AREA CORTILIVA

Per la descrizione delle aree cortilive comuni si faccia riferimento allo stesso paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" di cui al Bene 1.

### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

Alla data dei sopralluoghi, il presente Bene e' nella disponibilita' della societa' debitrice esecutata ed impiegata per lo svolgimento della relativa attivita'.

**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®

ASTE GIUDIZIARIE®

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

Alla data dei sopralluoghi, il presente Bene e' nella disponibilita' della societa' debitrice eseguita, impiegato quale abitazione dei sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soci amministratori della societa' debitrice eseguita.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

| Periodo        | Proprietà         | Atti                     |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/05/1968 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>     |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | notaio FORMA dott. Renzo | 25/05/1968  | 26213                | 9271               |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Torino                   | 11/06/1968  | 26360                | 19513              |
|                |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Castellamonte            | 04/06/1968  | 525                  |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:  
 La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla visura storica effettuata presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Torino delli 01/09/2025, si evince che l'originaria societa' "O.M.A.R. (Officina Meccanica Assistenza) di Vota G.Battista e Bollero snc" ha subito modifiche nel tempo inerenti per la composizione dei soci, per le cariche dei medesimi con relative quote di partecipazione, nonche' per la denominazione sino all'attuale intestazione [REDACTED] [REDACTED] " (cfr. ALL. 2).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

| Periodo        | Proprietà         | Atti                 |  |  |  |
|----------------|-------------------|----------------------|--|--|--|
| Dal 25/05/1968 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b> |  |  |  |

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

| Rogante                     | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|-----------------------------|------------|---------------|-------------|
| notaio FORMA dott.<br>Renzo | 25/05/1968 | 26213         | 9271        |
| Trascrizione                |            |               |             |
| Presso                      | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
| Torino                      | 11/06/1968 | 26360         | 19513       |
| Registrazione               |            |               |             |
| Presso                      | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Castellamonte               | 04/06/1968 | 525           |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:  
La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla visura storica effettuata presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Torino il 01/09/2025, si evince che l'originaria società "S.M.A.D." (Officina Meccanica Assistenza) di [REDACTED] ha subito modifiche nel tempo inerenti per la composizione dei soci, per le cariche dei medesimi con relative quote di partecipazione, nonché per la denominazione sino all'attuale intestazione "[REDACTED]" (cfr. ALL. 2).

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 30/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

##### **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 31/01/2025

Reg. gen. 3810 - Reg. part. 2900

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

##### **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 29/05/2025

Reg. gen. 23410 - Reg. part. 17526

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

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Si allega l'aggiornamento delle formalità all'30/12/2025 (cfr. ALL. 14). La ricerca è stata effettuata anche come u.i.u. F. 25 N. 7.

Alla data odierna il costo per la cancellazione delle esposte formalità riscontrate ammonta ad euro 596,00. La somma di cui sopra dovrà essere aumentata dell'onorario per le prestazioni professionali inerenti l'elaborazione delle relative note di cancellazione.

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.

L'Esperto sottopone all'attenzione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione quanto segue.

La dichiarazione della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari delli 06/06/2025, riporta che per i beni sottoposti alla presente procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo la procedura esecutiva R.G.E. 12/2025 (titolare del fascicolo dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), estinta ex art. 630 c.p.c. in data 30/04/2025 (creditore procedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) (cfr. ALL. 15).

Dall'aggiornamento dell'elenco delle formalità all'26/11/2025, la trascrizione del predetto pignoramento (n.ri 3810/2900 delli 31/01/2025) risulta priva di annotazione della sua cancellazione.

Lo scrivente riferisce di aver già conteggiato (quale decurtazione dalla presente valutazione) il costo di €. 298,00 per la cancellazione della citata nota di trascrizione.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 30/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

#### **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale

Iscritto a Torino 2 il 24/07/2023

Reg. gen. 32209 - Reg. part. 4799

Quota: 1/1

Importo: € 237.772,76

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 118.886,38

Rogante: [REDACTED]

Data: 11/07/2023

N° repertorio: 100/2023

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Note: La società debitrice, nella presente iscrizione, è indicata nella qualità "contro" come "██████████", stesso codice fiscale.

### Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Pignoramento immobiliare

Trascritto a Torino 2 il 31/01/2025

Reg. gen. 3810 - Reg. part. 2900

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Pignoramento immobiliare

Trascritto a Torino 2 il 29/05/2025

Reg. gen. 23410 - Reg. part. 17526

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Oneri di cancellazione

Si allega l'aggiornamento delle formalità all'11/12/2025 (cfr. ALL. 14). La ricerca è stata effettuata anche come u.i.u. F. 25 N. 7.

Alla data odierna il costo per la cancellazione delle esposte formalità riscontrate viene così conteggiato: € 596 per le trascrizioni dei pignoramenti (somma già ricompresa nella quantificazione delle cancellazioni delle stesse formalità inerenti il Bene 1); € 1.500 circa per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale (costo ipotizzato soggetto a variazione in base all'importo di aggiudicazione). Conteggio esatto verrà effettuato dall'Ufficio competente al momento del deposito della richiesta di cancellazione e variabile in funzione al prezzo di aggiudicazione per quanto concerne l'ipoteca giudiziale (0,5% del prezzo di aggiudicazione + € 94,00 con un minimo di € 200,00).

La somma di cui sopra dovrà essere aumentata dell'onorario per le prestazioni professionali inerenti l'elaborazione delle relative note di cancellazione.

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto sottopone all'attenzione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione quanto segue.

La dichiarazione della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari delli 06/06/2025, riporta che per i beni sottoposti alla presente procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo la procedura esecutiva R.G.E. 12/2025 (titolare del fascicolo dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), estinta ex art. 630 c.p.c. in data 30/04/2025 (creditore procedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) (cfr. ALL. 15).

Dall'aggiornamento dell'elenco delle formalità all'11/11/2025, la trascrizione del predetto pignoramento (n.ri 3810/2900 delli 31/01/2025) risulta priva di annotazione della sua

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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

cancellazione.

Lo scrivente riferisce di aver già conteggiato (quale decurtazione dalla presente valutazione) il costo di €. 298,00 per la cancellazione della citata nota di trascrizione.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

---

Il bene in parola ricade in area: con destinazione urbanistica TR-TR27 - aree terziarie e artigianali di riordino (Art. 93 NTA); vincoli: vincolo aeroportuale (artt. 707 e segg. del codice della navigazione), art. 41; pericolosità geomorfologica: classe I; acustica: acustica IV - classe acustica IV.

Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del comune di Rivarolo Canavese.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

---

Il bene in parola ricade in area: con destinazione urbanistica TR-TR27 - aree terziarie e artigianali di riordino (Art. 93 NTA); vincoli: vincolo aeroportuale (artt. 707 e segg. del codice della navigazione), art. 41; pericolosità geomorfologica: classe I; acustica: acustica IV - classe acustica IV.

Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del comune di Rivarolo Canavese.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Ad esito della richiesta di accesso agli atti circa le pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato, l'Ufficio Tecnico comunale del Comune di Rivarolo Canavese, salvo omissioni e/o errori imputabili allo stesso gabinetto, metteva a disposizione dello scrivente la seguente documentazione:

##### EDIFICIO A:

- Licenza Edilizia n. 200/68 delli 31/08/1968 per "nuova costruzione fabbricato ad uso officina meccanica di riparazione ed assistenza macchina per alimentaristi"; richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, F. 25 N. 7; inizio lavori 15/02/1969, fine lavori 01/04/1972 (cfr. ALL. 8);
- Nulla Osta prot. 88/U.T. delli 20/11/1970 per variante alla Licenza Edilizia n. 200/68 (diminuzione degli indici edificatori) (cfr. ALL. 8);
- Concessione Edilizia n. 213/96 delli 01/04/1997 per "ampliamento capannone uso

## 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

esposizione e realizzazione alloggio per il custode"; richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, F. 25 N. 7-277-286; inizio lavori 04/07/1997, fine lavori 07/12/1999; agibilita' n. 28/99 delli 12/01/2000;  
- Concessione Edilizia n. 191/98 delli 18/12/1998 per "realizzazione di tettoia metallica a protezione di area di carico e scarico e rampa di accesso al piano seminterrato"; richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, F. 25 N. 277-7-286; inizio lavori 16/11/1999 (cfr. ALL. 9);  
- Concessione Edilizia n. 229/1999 delli 14/09/1999 in variante alla Concessione Edilizia n. 213/96; richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. ALL. 10).

### EDIFICIO B

- Concessione Edilizia n. 60/80 delli 28/05/1980 per "costruzione capannone in ampliamento di quello esistente"; richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, F. 25 N. 7; inizio lavori 27/12/1980;  
- Concessione Edilizia n. 108/80 delli 14/09/1999 in variante alla Concessione Edilizia n. 60/80; richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; fine lavori 02/12/1981; agibilita' n. 558 delli 27/11/1982 (cfr. ALL. 11).

NOTA BENE: a seguito di esamina della documentazione ut supra fornita dall'UT, salvo errori/omissioni, l'Esperto segnala che la sola porzione di Edificio A edificata tra il 1969 ed il 1972 di cui alla Licenza Ed. 200/68 e successiva variante prot. 88/U.T., risulta priva del relativo certificato di agibilita'. Di contro, per la rimanente porzione dell'Edificio A e per l'Edificio B sono stati rilasciati i rispettivi certificati di agibilita' come sopraindicati.

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

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

### EDIFICIO A

Lo scrivente riscontra che l'ultima tavola progettuale depositata agli atti dell'UT inerente il bene in parola possa ritenersi quanto allegato alla Concessione Edilizia n. 229/1999 (cfr. ALL. 10) per quanto concerne la zona sud dell'edificio (uffici, esposizione, servizi igienici). Per la porzione nord si fara' riferimento alla tavola progettuale allegata alla Licenza Edilizia n. 200/68 (cfr. ALL. 8) e, per quanto concerne la tettoia, alla Concessione Edilizia n. 191/98 (cfr. ALL. 9).

Le discordanze rilevate durante i sopralluoghi delli 10/07-01/12-03/12/2025 rispetto alle suddette tavole progettuali sono generalmente cosi' riportate:

a) differenti larghezze di talune forometrie esterne e traslazione sulle stesse pareti esterne di altre forometrie; realizzazione di finestra in luogo della prevista porta-finestra (angolo sud-est "uffici"); realizzazione di due portoni di accesso in luogo dell'unico indicato in progetto sul lato nord; mancata realizzazione di finestra nell'"anti w.c. 3"; b) differenza di talune misure esterne dei prospetti (es: misure riportate in progetto ml. 9,60, ml. 7,14, ml. 0,63, ml. 5,21, ml. 25,40 e rilevate rispettivamente in ca. ml. 9,53, ml. 7,08, ml. 0,58, ml. 5,24, ml. 25,50); parimenti dicasi per alcune misure interne; c) differenza di talune altezze della tettoia a nord (intradosso trave sulla linea di gronda indicata in ml. 4,10 e misurata in ml. 3,90; la piattaforma per lo scarico merci denoterebbe una larghezza di ca. cm. 60 rispetto l'asse della colonna ferrea verticale sullo spigolo nord-est rispetto l'indicata misura di ml. 0,80; d) l'altezza del piano interrato viene misurata in ca. ml. 2,30 rispetto l'indicata altezza di ml. 2,50; e) presenza di luce tra l'ampio deposito al piano seminterrato e l'attigua cantina facente parte del Bene 2; f) la superficie aeroilluminante dell'ampio locale "ufficio" non risponde al requisito minimo dettato dall'art. 5 del D.M. 05/07/1977 che cosi' recita: "Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento" (di detta situazione si trova traccia anche nelle prescrizioni della

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Concessione Edilizia n. 229/99). L'Esperto espone, inoltre che la distanza tra la suddetta costruzione e la facciata interna della pannellatura cieca cementizia (con spessore di ca. c. 15) credibilmente posta in prossimità del confine est con l'attigua particella 175, misura circa ml. 4,70. Non è dato sapere allo scrivente ove sia precisamente allocato il confine catastale tra il bene de quo e la citata particella 175 onde poter determinate con esattezza la conformità della distanza della costruzione dai confini.

Laddove non rientranti tra le cd. "tolleranze" previste dall'art. 34-bis del T.U. dell'Edilizia, D.P.R. 380/01, l'art. 36-bis dello stesso T.U. prevede che in caso di abuso "lieve" possa essere rilasciata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria purché l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32 dello stesso T.U. Essendo l'Esperto estraneo ai fatti ed impossibilitato a determinare con certezza la data di realizzazione delle difformità riscontrate (comunque credibilmente anteriore alla 24/05/2024, data di entrata in vigore della Legge 105/2024 "cd. "Salva Casa"), è parere del medesimo che l'incartamento in sanatoria venga concordato preventivamente con il gabinetto tecnico comunale.

Per la possibile definizione edilizia delle incongruenze rilevate di cui ai punti a), b), c) ed e) il cui esito certo e determinazione sicura dei costi potrà aversi solo a seguito di disamina della pratica edilizia in sanatoria da parte del competente Ufficio Tecnico, ai fini della decurtazione dal più probabile valore di mercato relativamente alla vendita forzata si suppone un esborso quantificabile cautelativamente per oblazione, diritti di segreteria, oneri professionali (per rilievo, restituzione, predisposizione sanatoria, accessi vari), pari a circa €. 6.000.

Per la definizione dell'incongruenza di cui al punto f) (rapporto superficie aeroilluminante insufficiente) si suppone l'aumento della superficie aeroilluminante trasformando le finestre in porte finestre per la superficie richiesta ovvero alla diminuzione della superficie calpestabile dell'"ufficio" con la realizzazione di vani archivio/deposito. Per detto intervento si ipotizza un esborso indicato cautelativamente in €. 5.000.

L'altezza del piano seminterrato indicata al punto d), laddove non dovesse essere "sanata" con l'incartamento di cui sopra, dovrà essere ricondotta alla misura licenziata di ml. 2,50 mediante l'abbassamento del piano di calpestio ovvero, previo controllo con l'U.T., dovrà essere modificata la sua destinazione.

### EDIFICIO B

L'Esperto riferisce che l'ultima tavola progettuale depositata agli atti dell'UT inerente il bene in parola possa ritenersi quanto allegato alla Concessione Edilizia n. 108/80 (cfr. ALL. 11).

Le discordanze rilevate durante i sopralluoghi del 10/07-01/12-03/12/2025 rispetto alla suddetta tavola progettuale sono generalmente così riportate:

a) lieve differenza della dimensione planimetrica totale indicata in ml. 14,90x18,00 e rilevate sul posto in ml. 14,90x17,95; b) differente dimensione interna dell'ampio vano al piano terreno/rialzato indicato in ml. 14,10x17,20 e rilevato in loco in ml. 14,40x17,40 (detta differenza, credibilmente, è dovuta al minor dimensionamento della muratura esterne); c) differenza nelle altezze interne indicate in ml. 2,60 al piano seminterrato e rilevata all'intradosso dei tegoli in ml. 3,00 ca ed indicata in ml. 3,30 al piano terreno rialzato (intradosso trave) e rilevata in ml. 3,40 ca.; d) differente realizzazione della rampa carrabile di accesso al piano terreno/rialzato; e) realizzazione di portone di ca. ml. 2,90 di larghezza sul prospetto sud. L'Esperto espone, inoltre che la distanza minore tra la suddetta costruzione e la facciata interna della pannellatura cieca cementizia (con spessore di ca. c. 15) credibilmente posta in prossimità

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

del confine est con l'attigua particella 175, misura circa ml. 4,85. Non e' dato sapere allo scrivente ove sia precisamente allocato il confine catastale tra il bene de quo e la citata particella 175 onde poter determinate con esattezza la conformita' della distanza della costruzione dai confini.

Laddove non rientranti tra le cd. "tolleranze" previste dall'art. 34-bis del T.U. dell'Edilizia, D.P.R. 380/01, l'art. 36-bis dello stesso T.U. prevede che in caso di abuso "lieve" possa essere rilasciata la Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' in sanatoria purché l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32 dello stesso T.U. Essendo l'Esperto estraneo ai fatti ed impossibilitato a determinare con certezza la data di realizzazione delle difformita' riscontrate (comunque credibilmente anteriore agli 24/05/2024, data di entrata in vigore della Legge 105/2024 "cd. "Salva Casa"), e' parere del medesimo che l'incartamento in sanatoria venga concordato preventivamente con il gabinetto tecnico comunale.

Per la possibile definizione edilizia delle incongruenze rilevate, il cui esito certo e determinazione sicura dei costi potrà aversi solo a seguito di disamina della pratica edilizia in sanatoria da parte del competente Ufficio Tecnico, ai fini della decurtazione dal più probabile valore di mercato relativamente alla vendita forzata si suppone un esborso quantificabile cautelativamente per oblazione, diritti di segreteria, oneri professionali (per rilievo, restituzione, predisposizione sanatoria, accessi vari) pari a circa €. 6.000.

L'Esperto ritiene di applicare un abbattimento forfettario per la credibile presenza di amianto nelle lastre di copertura dell'Edificio B, copertura che dovrà essere verosimilmente quantomeno "incapsulata".

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").

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 che, comunque, dovrà essere verificata all'Ufficio Tecnico prima del deposito della relativa istanza.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI.

A seguito di accertamento eseguito presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte (SIPEE) con periodi di riferimento ante e post 1 ottobre 2015, l'Esperto riferisce che l'unita' staggita risulta priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'Esperto non ha reperito nella documentazione fornita dal gabinetto tecnico comunale le dichiarazioni di conformita' degli impianti per cui non e' in grado di affermare con certezza l'esistenza degli stessi. Si riferisce della verosimile presenza degli stessi in ordine all'avvenuto rilascio dell'agibilita' per le rispettive porzioni immobiliari.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

## 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

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Ad esito della richiesta di accesso agli atti circa le pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato, l'Ufficio Tecnico comunale del Comune di Rivarolo Canavese, salvo omissioni e/o errori imputabili allo stesso gabinetto, metteva a disposizione dello scrivente la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 213/96 delli 01/04/1997 per "ampliamento capannone uso esposizione e realizzazione alloggio per il custode"; richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, F. 25 N. 7-277-286; inizio lavori 04/07/1997, fine lavori 07/12/1999;
- Concessione Edilizia n. 229/1999 delli 14/09/1999 in variante alla Concessione Edilizia n. 213/96; richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, agibilita' n. 28/99 delli 12/01/2000; (cfr. ALL. 10).

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

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo scrivente riscontra che l'ultima tavola progettuale depositata agli atti dell'UT inerente il bene in parola possa ritenersi quanto allegato alla Concessione Edilizia n. 229/1999 (cfr. ALL. 10).

Le discordanze rilevate durante i sopralluoghi delli 10/07-01/12-03/12/2025 rispetto alla suddetta tavola progettuale sono generalmente così riportate:

#### APPARTAMENTO

a) il "corridoio/disimpegno" tra i vani "lavanderia", "bagno", "camera 1" e "2" risulta privo della tramezzatura intermedia con relativa porta; b) realizzazione di pilastro esterno nello spigolo sud-est del balcone; c) differenti larghezze e posizione di talune forometrie sui prospetti; d) differenza di talune misure esterne dei prospetti (es: misure riportate in progetto ml. 9,30, ml. 4,00, ml. 1,40, ml. 4,10, ml. 0,63, ml. 5,21 e rilevate rispettivamente in ca. ml. 9,25, ml. 4,08, ml. 1,45, ml. 4,03, ml 0,56, ml. 5,40); parimenti dicasi per alcune misure dei vani interni; e) le altezze dei locali vengono misurate in ml. 2,72/2,73 rispetto l'indicata misura di ml. 2,70.

#### CANTINE ACCESSORIE

f) presenza di talune murature contrafforte in alcuni vani; g) presenza di luce tra vano cantina e l'attiguo ampio deposito facente parte del bene 1.

Laddove non rientranti tra le cd. "tolleranze" previste dall'art. 34-bis del T.U. dell'Edilizia, D.P.R. 380/01, l'art. 36-bis dello stesso T.U. prevede che in caso di abuso "lieve" possa essere rilasciata la Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' in sanatoria purché l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32 dello stesso T.U. Essendo l'Esperto estraneo ai fatti ed impossibilitato a determinare con certezza la data di realizzazione delle difformità riscontrate (comunque credibilmente anteriore alla 24/05/2024, data di entrata in vigore della Legge 105/2024 "cd. "Salva Casa"), e' parere del medesimo che l'incartamento in sanatoria venga concordato preventivamente con il gabinetto tecnico comunale.

Per la possibile definizione edilizia delle incongruenze rilevate di cui ai punti a), b), c) ed e) il cui esito certo e determinazione sicura dei costi potrà aversi solo a seguito di disamina della pratica edilizia in sanatoria da parte del competente Ufficio Tecnico, ai fini della decurtazione dal più probabile valore di mercato relativamente alla vendita forzata si suppone un esborso quantificabile cautelativamente per oblazione, diritti di segreteria, oneri professionali (per

## 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

rilievo, restituzione, predisposizione sanatoria, accessi vari, pratica strutturale), pari a circa €. 6.000.

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").

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 che, comunque, dovrà essere verificata all'Ufficio Tecnico prima del deposito della relativa istanza.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI.

A seguito di accertamento eseguito presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte (SIPEE) con periodi di riferimento ante e post 1 ottobre 2015, l'Esperto riferisce che l'unità staggita risulta priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'Esperto non ha reperito nella documentazione fornita dal gabinetto tecnico comunale le dichiarazioni di conformità degli impianti per cui non è in grado di affermare con certezza l'esistenza degli stessi. Si riferisce della verosimile presenza degli stessi in ordine all'avvenuto rilascio dell'agibilità.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-T**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto riscontrato dallo scrivente, non sussistono vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO NC. 57, PIANO S1-1**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto riscontrato dallo scrivente, non sussistono vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante la composizione e la peculiarità dell'intero compendio staggito con particolare riguardo alla composizione degli impianti, l'Esperto ritiene di procedere alla formazione di UNICO LOTTO che verrà posto in vendita a corpo e non a misura, in base alle risultanze catastali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 è 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

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

dei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere 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** - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T

OPIFICI - (F. 25 N. 7 sub. 2) Esponesi di due capannoni ad uso artigianale edificati all'interno di ampio lotto completamente perimetrato posto in fregio alla Strada Statale n. 460 di Ceresole (corso Re Arduino nc. 57). EDIFICIO A - LABORATORIO, ESPOSIZIONE, UFFICI, DEPOSITI. Trattasi di costruzione edificata originariamente tra il 1969 ed il 1972 ad un piano fuori terra oltre al livello seminterrato, di poi ampliato nel 1999 e sopraelevato parzialmente di un livello (nella parte dell'ampliamento al piano terreno) per la realizzazione dell'appartamento del custode (Bene 2). L'edificio è posto in fregio alla strada pubblica (porzione sud della particella 7) e distanziata dalla stessa da porzione di area cortiliva assoggettata ad uso pubblico. E' costituito al piano terreno da ampio laboratorio, esposizione, uffici, servizi igienici, ripostiglio; al livello seminterrato trovano spazi adibiti a deposito. I livelli sono collegati da scala interna. EDIFICIO B - DEPOSITO. Trattasi di capannone eretto nel 1981 ad un piano rialzato e livello seminterrato; entrambi i livelli hanno accesso pedonale e carraio dall'area cortiliva comune tramite rampe. E' costituito al piano terreno/rialzato da unico vano; parimenti dicasi per il livello sottostante. I piani sono collegati da scala interna. La costruzione è posta nella porzione nord della particella 7 e distaccata dall'Edificio A dall'area cortiliva comune. Il compendio è allocato nella zona periferica sud della città di Rivarolo Canavese, posto a circa 2 km dal concentrico ove trovano tutti i servizi principali (istituti bancari, uffici pubblici, studio notarile, ipermercati, stazione ferroviaria, stazione trasporto pubblico su gomma, istituti scolastici di ogni ordine e grado, stazione locale dei Carabinieri, Vigili del Fuoco), in fregio alla direttrice viaria principale costituita dalla Strada Statale n. 460 di Ceresole (lato ovest); nelle vicinanze, sul fronte est del lotto, è presente la linea ferroviaria canavesana (Rivarolo C.se-Torino). La zona denota la principale presenza di attività commerciali, artigianali, servizi, ristorazione, supermercati, discount, fornitura carburanti; la farmacia di zona è posta a circa 550 metri e le sedi ospedaliere dell'ASLTo4 sono ubicate nei vicini centri di Cuorgne' e Castellamonte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 7, Sub. 2, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 651.000,00

Trattandosi di bene facente parte delle categorie catastali speciali (D/1 - opificio) l'Esperto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Bene in parola, ritiene di adottare il metodo di valutazione indiretto mediante l'applicazione del metodo di stima del costo (Coast Approach).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'impiego del metodo del costo è suggerito nella stima di immobili speciali o complessi che hanno un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato ove non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (Market Comparison Approach). Parimenti dicasi per il confronto con il metodo del reddito.

Il Coast Approach è una metodologia di stima che mira ad individuare il valore di un immobile mediante la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione eventualmente deprezzato per la vetusta e per l'obsolescenza.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è incline a pagare per un immobile una quantità di danaro maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale. Per cui il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In base al principio di sostituzione ut supra, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

Per la determinazione del costo di costruzione, l'Esperto ha fatto impiego dei dati forniti dal CRESME (Centro di ricerche economiche, sociologiche e di mercato per le costruzioni (1)) per il comune di Rivarolo Canavese e dal prezzario delle tipologie edilizie DEL (Tipografia del Genio Civile) per capannoni tipologia "500" la cui elaborazione in funzione del presente compendio (edifici con piano seminterrato/interrato) determina i seguenti verosimili costi di costruzione unitari:

- Edificio A - porzione edificata tra il 1997 ed il 1999: ca. €. 1.100,00/mq.;
- Edificio A - porzione edificata tra il 1969 ed il 1972: ca. €. 650,00/mq.;
- Edificio B - edificato nel 1981: €. 600,00.

Dalla suddetta tecnica estimativa scaturisce il più probabile valore di mercato del Bene de quo - ai fini della vendita forzata ed al lordo delle decurtazioni - determinato in:

- Edificio A - porzione edificata tra il 1997 ed il 1999: €. 203.000,00 (pari a ca. €. 780/mq.);
- Edificio A - porzione edificata tra il 1969 ed il 1972: €. 258.500,00 (pari a ca. €. 400/mq.);
- Edificio B - edificato nel 1981: €. 165.000,00 (pari a ca. €. 300/mq.).

Totale Edificio A + Edificio B = €. 626.500,00 (cfr. ALL. 14).

Al suddetto valore viene sommato il valore della quota imputabile al presente Bene dell'area cortiliva scoperta, trattandosi di Bene comune non censibile tra lo stesso Bene de qua ed il Bene 2:

ca. mq. 1974,00 x €/mq. 25,00 (valore cautelativo) x quota 1/2 = €. 24.675,00

Per quanto sopra, il valore più probabile del presente Bene (al lordo delle decurtazioni) viene così determinato:

€. 626.500,00 + €. 24.675,00 = €. 651.175,00 arr.to ad €. 651.000,00.

(1) Nota (descrizione dal sito Cresme): "Cresme fornisce al settore privato e alle istituzioni pubbliche informazioni e know-how per descrivere e prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale."

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1

## 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

APPARTAMENTO (F. 25 N. 7 sub. 3). Trattasi di appartamento posto al piano primo (con accessori al piano interrato) facente parte del corpo di fabbrica principale affacciatesi sulla strada pubblica (corso Re Arduino) indicato come "Edificio A" nella planimetria redatta dall'Esperto (cfr. ALL. 6). Risulta così costituito: al piano primo: ingresso da vano scala, vano scala, due corridoi, cucina, soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi finestrati, disimpegno, lavanderia, terrazzo coperto, porticati, unico balcone su tre lati; - al piano interrato: sei vani a cantina/deposito. Come evincesi dall'Elaborato Planimetrico, al presente Bene, credibilmente, spetta il diritto sull'intera area cortiliva del compendio staggito, u.i.u. identificata come "Bene comune non censibile" F 25 N. 7 sub. 1 (cfr. ALL. 5). Per la descrizione generale e localizzazione del compendio staggito si faccia riferimento a quanto riportato nello stesso paragrafo "Dati generali e ubicazione" di cui al Bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 7, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 234.400,00

(Valutazione monoparametrica riferita all'unità di superficie).

Con quanto segue, l'Esperto intende individuare 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).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato (fonte dati: sito "COMPARABILITALIA" fornita dalla soc. Geoweb spa.), considerando immobili censiti nella stessa categoria A/2, con superficie divergente nel limite di  $\pm 35\%$  ca. (stante la notevole dimensione del bene in parola difficilmente reperibile nel mercato immobiliare di confronto) ed arco temporale per quanto possibile recente (da settembre 2022 a luglio 2024)

In riferimento alle variazioni percentuali dei prezzi di mercato rilevati dal sito dell'Agenzia Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare - dal secondo semestre 2022 al semestre di valutazione (secondo semestre 2025), si rileva una variazione da ritenersi prossima allo zero.

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2022 al prezzo di 275.000,00 €, ubicato nel comune di Rivarolo Canavese (TO), VIA FELETTA 00010, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 26 mapp. 590 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 238,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale C06 compravenduto nel 07/2024 al prezzo di 215.000,00 €, ubicato nel comune di Rivarolo Canavese (TO), C.SO RE ARDUINO 00076, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 25 mapp. 235 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 218,96 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale C06 compravenduto nel 07/2024 al prezzo di 147.690,00 €, ubicato nel comune di Rivarolo Canavese (TO), C.SO RE ARDUINO 00076, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 25 mapp. 235 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 218,96 (misurata

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale C06 compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 105.164,00 €, ubicato nel comune di Rivarolo Canavese (TO), VIA CARLO PITTARA 00068, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 18 mapp. 1191 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 187,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche

Data DAT (A)09/2022 (B)07/2024 (C)07/2024 (D)03/2023

Prezzo PRZ (€) (A)275.000 (B)215.000 (C)147.690 (D)105.164

Sup.Cat.Tot. SUP (mq) (A)238,00 (B)218,96 (C)218,96 (D)187,10

pMED (€/mq) (A)1.155,46 (B)981,91 (C)674,51 (D)562,07

Prezzo medio € 3.373,95 : 4 = €. 843,48/mq arrotondabile ad € 840,00/mq

Si procede anche alla lettura dei dati dei prezzi medi di mercato estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e dal sito del Borsino Immobiliare:

OMI - fascia/zona Periferica/CORSO INDIPENDENZA - FRAZ.VERSIGNANO - VIA FAVRIA; codice di zona: D1; ABITAZIONI CIVILI; stato conservativo: NORMALE; valore minimo: €. 890/mq; valore massimo: €. 1.350/mq.;

BORSINO IMMOBILIARE: ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA: valore minimo: €. 489/mq ; valore massimo: €. 793; valore medio: €. 641/mq.; ABITAZIONI IN STABILI DI 1<sup>a</sup> FASCIA: valore minimo: €. 591/mq ; valore massimo: €. 962; valore medio: €. 776/mq.

Fatte le dovute proporzioni e considerazioni in rapporto anche all'andamento attuale del mercato immobiliare (dati estrapolati dal sito "Borsino Immobiliare": Andamento quotazioni residenziale +5,88% annuo, 892 €/mq.; Andamento vendite residenziale +15,22% annuo; Dinamicità mercato media), elaborando i valori riscontrati e, specificatamente, in riferimento al compendio immobiliare nel suo complesso, la sua particolare ubicazione soprastante ad attività artigianale, lo stato conservativo, le finiture, il grado di vetustà, i servizi, gli impianti (parte in comune con il Bene 1), le urbanizzazioni, lo stato di manutenzione, valutata la congiuntura negativa stagnante del mercato immobiliare, si ritiene credibilmente congruo applicare un cautelativo valore unitario di €. 750,00/mq. e, così, per un importo complessivo di €. 206.605,00 (al lordo delle decurtazioni), arr.to ad €. 209.700,00

Al suddetto valore viene sommato il valore della quota imputabile al presente Bene dell'area cortiliva scoperta, trattandosi di Bene comune non censibile tra lo stesso Bene de qua ed il Bene 1:

ca. mq. 1974,00 x €/mq. 25,00 (valore cautelativo) x quota 1/2 = €. 24.675,00

Per quanto sopra, il valore più probabile del presente Bene (al lordo delle decurtazioni)

## 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

viene così determinato:

€ 209.700,00 + € 24.675,00 = € 234.375,00 arr.to ad € 234.400,00.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Capannone<br>Rivarolo Canavese<br>(TO) - corso Re<br>Arduino nc. 57,<br>piano S1-T    | 1798,55 mq               | 0,00 €/mq       | € 651.000,00       | 100,00%          | € 651.000,00 |
| <b>Bene N° 2</b> -<br>Appartamento<br>Rivarolo Canavese<br>(TO) - corso Re<br>Arduino nc. 57,<br>piano S1-1 | 279,60 mq                | 0,00 €/mq       | € 234.400,00       | 100,00%          | € 234.400,00 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 885.400,00 |

Valore di stima: € 885.400,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore    | Tipo |
|---|-----------|------|
| Abbattimento forfettario 10%  | 88.500,00 | €    |
| Sanatoria catastale (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati)                                      | 6.000,00  | €    |
| Sanatoria edilizia  | 18.000,00 | €    |
| Lavori adeguamento superficie aeroilluminante "uffici" (Bene 1)                                 | 5.000,00  | €    |
| Abbattimento forfettario sul valore dell'Edificio B (Bene 1) per verosimile presenza di amianto | 15.000,00 | €    |
| Cancellazione formalità   | 2.100,00  | €    |

**Valore finale di stima: € 750.800,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) Con dichiarazione delli 06/06/2025, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari delli 06/06/2025, riferisce che per i beni sottoposti alla presente procedura esecutiva e' stata iscritta a ruolo la procedura esecutiva R.G.E. 12/2025 estinta ex art. 630 c.p.c. in data 30/04/2025 (cfr. ALL. 15).

Dall'aggiornamento dell'elenco delle formalità' alli 26/11/2025, la trascrizione del predetto pignoramento (n.ri 3810/2900 delli 31/01/2025) risulta priva di annotazione della sua cancellazione.

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2) Quale pertinenza delle uu.ii.uu. staggite risulta esservi l'area cortiliva comune (Bene comune non censibile) identificata al Catasto Fabbricati con il F. 25 N. 7 sub. 1; detto bene non e' indicato nel presente pignoramento ma evidentemente facente parte del compendio esecutato.

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ivrea, li 30/12/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 - visure catastali
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 - visura camerale + statuto societario
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 - estratto mappa Catasto Terreni
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 - planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 - planimetria di massima redatta dall'Esperto
- ✓ Altri allegati - ALL. 7 - atto unilaterale del dicembre 1996 (parcheggio privato ad uso pubblico)
- ✓ Altri allegati - ALL. 8 - licenza ed. 200/68 - nulla osta 88/70
- ✓ Altri allegati - ALL. 9 - concessione edilizia 191/98
- ✓ Altri allegati - ALL. 10 - concessione edilizia 229/99
- ✓ Altri allegati - ALL. 11 - concessione edilizia 108/80
- ✓ Altri allegati - ALL. 12 - prospetto conteggi valutazione Bene 1
- ✓ Altri allegati - ALL. 13 - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALL. 14 - elenco formalita' aggiornato al 30/12/2025
- ✓ Altri allegati - ALL. 15 - certificazione cancelleria E.I. 06/06/2025
- ✓ Altri allegati - ALL. 16 - perizia versione privacy

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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** - Capannone ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T

OPIFICI - (F. 25 N. 7 sub. 2) Esponesi di due capannoni ad uso artigianale edificati all'interno di ampio lotto completamente perimetrato posto in fregio alla Strada Statale n. 460 di Ceresole (corso Re Arduino nc. 57). EDIFICIO A - LABORATORIO, ESPOSIZIONE, UFFICI, DEPOSITI. Trattasi di costruzione edificata originariamente tra il 1969 ed il 1972 ad un piano fuori terra oltre al livello seminterrato, di poi ampliato nel 1999 e sopraelevato parzialmente di un livello (nella parte dell'ampliamento al piano terreno) per la realizzazione dell'appartamento del custode (Bene 2). L'edificio e' posto in fregio alla strada pubblica (porzione sud della particella 7) e distanziata dalla stessa da porzione di area cortiliva assoggettata ad uso pubblico. E' costituito al piano terreno da ampio laboratorio, esposizione, uffici, servizi igienici, ripostiglio; al livello seminterrato trovano spazi adibiti a deposito. I livelli sono collegati da scala interna. EDIFICIO B - DEPOSITO. Trattasi di capannone eretto nel 1981 ad un piano rialzato e livello seminterrato; entrambi i livelli hanno accesso pedonale e carraio dall'area cortiliva comune tramite rampe. E' costituito al piano terreno/rialzato da unico vano; parimenti dicasi per il livello sottostante. I piani sono collegati da scala interna. La costruzione e' posta nella porzione nord della particella 7 e distaccata dall'Edificio A dall'area cortiliva comune. Il compendio e' allocato nella zona periferica sud della citta' di Rivarolo Canavese, posto a circa 2 km dal concentrico ove trovano tutti i servizi principali (istituti bancari, uffici pubblici, studio notarile, ipermercati, stazione ferroviaria, stazione trasporto pubblico su gomma, istituti scolastici di ogni ordine e grado, stazione locale dei Carabinieri, Vigili del Fuoco), in fregio alla direttrice viaria principale costituita dalla Strada Statale n. 460 di Ceresole (lato ovest); nelle vicinanze, sul fronte est del lotto, e' presente la linea ferroviaria canavesana (Rivarolo C.se-Torino). La zona denota la principale presenza di attivita' commerciali, artigianali, servizi, ristorazione, supermercati, discount, fornitura carburanti; la farmacia di zona e' posta a circa 550 metri e le sedi ospedaliere dell'ASLTo4 sono ubicate nei vicini centri di Cuorgne' e Castellamonte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 7, Sub. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in parola ricade in area: con destinazione urbanistica TR-TR27 - aree terziarie e artigianali di riordino (Art. 93 NTA); vincoli: vincolo aeroportuale (artt. 707 e segg. del codice della navigazione), art. 41; pericolosità geomorfologica: classe I; acustica: acustica IV - classe acustica IV. Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del comune di Rivarolo Canavese.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1

APPARTAMENTO (F. 25 N. 7 sub. 3). Trattasi di appartamento posto al piano primo (con accessori al piano interrato) facente parte del corpo di fabbrica principale affacciato sulla strada pubblica (corso Re Arduino) indicato come "Edificio A" nella planimetria

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

redatta dall'Esperto (cfr. ALL. 6). Risulta così costituito: al piano primo: ingresso da vano scala, vano scala, due corridoi, cucina, soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi finestrati, disimpegno, lavanderia, terrazzo coperto, porticati, unico balcone su tre lati; - al piano interrato: sei vani a cantina/deposito. Come evincesi dall'Elaborato Planimetrico, al presente Bene, credibilmente, spetta il diritto sull'intera area cortiliva del compendio staggito, u.i.u. identificata come "Bene comune non censibile" F 25 N. 7 sub. 1 (cfr. ALL. 5) . Per la descrizione generale e localizzazione del compendio staggito si faccia riferimento a quanto riportato nello stesso paragrafo "Dati generali e ubicazione" di cui al Bene 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 7, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in parola ricade in area: con destinazione urbanistica TR-TR27 - aree terziarie e artigianali di riordino (Art. 93 NTA); vincoli: vincolo aeroportuale (artt. 707 e segg. del codice della navigazione), art. 41; pericolosità geomorfologica: classe I; acustica: acustica IV - classe acustiva IV. Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del comune di Rivarolo Canavese.

**Prezzo base d'asta: € 750.800,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**SCHEMA RIASSUNTIVO****ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2025 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 750.800,00**

| Bene N° 1 - Capannone          |  |                   |            |
|--------------------------------|--|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-T   |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Capannone<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 7, Sub. 2, Categoria D1  | <b>Superficie</b> | 1798,55 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | <p>Generalmente il Bene in parola si presenta in sufficienti condizioni manutentive. Per l'Edificio A si segnalano evidenti segni di deterioramento dell'intonaco (anche con porzioni distaccate) e della pitturazione in taluni punti della facciata esterne sul versante est e nei muri di cantina del piano interrato (cfr. ALL. 13 - Bene 1 - foto 11-13-14-15-16-84-85). La pavimentazione in battuto di cemento dell'"officina" denota taluni segni di degrado (cfr. ALL. 13 - Bene 1 - foto 71-72); parimenti per alcune piastrelle della pavimentazione della "esposizione". Al piano interrato sono presenti alcuni puntali di rinforzo del solaio superiore (cfr. ALL. 13 - Bene 1 - foto 87-89). L'Edificio B presenta un corposo numero di vetrate infrante (cfr. ALL. 13 - Bene 1 - foto 5-7). Nell'area cortiliva comune, nei pressi dell'Edificio B si palesano lastre e porzioni di vetro, elementi delle recinzioni in cemento, materiale vario e porzioni di lastre in fibrocemento presumibilmente contenenti amianto, verosimilmente derivanti dalla copertura dello stesso Edificio B (cfr. ALL. 13 - Bene 1 - foto 9-10-11). L'ipotesi della presenza di asbesto nella citata copertura e' rafforzata dall'epoca di costruzione del fabbricato risalente ai primi anni 80 del secolo scorso, anni antecedenti all'entrata in vigore della L. 257/92, divenuta operativa nel 1994, che ne impediva la produzione, l'importazione, l'esportazione e la commercializzazione. Evidenza certa si avra' solo a seguito di specifiche analisi di laboratorio. Per siffatta situazione l'Esperto applichera' una decurtazione sul valore del compendio.</p>  |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>            | <p>OPIFICI - (F. 25 N. 7 sub. 2) Esponesi di due capannoni ad uso artigianale edificati all'interno di ampio lotto completamente perimetrato posto in fregio alla Strada Statale n. 460 di Ceresole (corso Re Arduino nc. 57). EDIFICIO A - LABORATORIO, ESPOSIZIONE, UFFICI, DEPOSITI. Trattasi di costruzione edificata originariamente tra il 1969 ed il 1972 ad un piano fuori terra oltre al livello seminterrato, di poi ampliato nel 1999 e sopraelevato parzialmente di un livello (nella parte dell'ampliamento al piano terreno) per la realizzazione dell'appartamento del custode (Bene 2). L'edificio e' posto in fregio alla strada pubblica (porzione sud della particella 7) e distanziata dalla stessa da porzione di area cortiliva assoggettata ad uso pubblico. E' costituito al piano terreno da ampio laboratorio, esposizione, uffici, servizi igienici, ripostiglio; al livello seminterrato trovasi spazi adibiti a deposito. I livelli sono collegati da scala interna. EDIFICIO B - DEPOSITO Trattasi di capannone eretto nel 1981 ad un piano rialzato e livello seminterrato; entrambi i livelli hanno accesso pedonale e carraio dall'area cortiliva comune tramite rampe. E' costituito al piano terreno/rialzato da unico vano; parimenti dicasi per il livello sottostante. I piani sono collegati da scala interna. La costruzione e' posta nella porzione nord della particella 7 e distaccata dall'Edificio A dall'area cortiliva comune. Il compendio e' allocato nella zona periferica sud della citta' di Rivarolo Canavese, posto a circa 2 km dal concentrico ove trovasi tutti i servizi principali (istituti bancari, uffici pubblici, studio notarile, ipermercati, stazione ferroviaria, stazione trasporto pubblico su gomma, istituti scolastici di ogni ordine e grado, stazione locale dei Carabinieri, Vigili del Fuoco), in fregio alla direttrice viaria principale costituita dalla Strada Statale n. 460 di Ceresole (lato ovest); nelle vicinanze, sul fronte est del lotto, e' presente la linea ferroviaria canavesana (Rivarolo C.se-Torino). La zona denota la principale presenza di attivita' commerciali, artigianali, servizi, ristorazione, supermercati, discount, fornitura carburanti; la farmacia di zona e' posta a circa 550 metri e le sedi ospedaliere dell'ASLTo4 sono ubicate nei vicini centri di Cuorgne' e Castellamonte.</p> |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | SI   |                   |            |

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Stato di occupazione:</b> | Alla data dei sopralluoghi, il presente Bene e' nella disponibilita' della societa' debitrice esecutata ed impiegata per lo svolgimento della relativa attivita'. |
|------------------------------|---|

| Bene N° 2 - Appartamento       |  |                   |           |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Rivarolo Canavese (TO) - corso Re Arduino nc. 57, piano S1-1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 7, Sub. 3, Categoria A2   | <b>Superficie</b> | 279,60 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Alla data dell'ultimo sopralluogo delli 03/12/2025 il bene in parola si palesa generalmente in buone condizioni manutentive. Si segnala quanto segue: nel "bagno 2" si palesano talune marmette di rivestimento con lesioni che proseguono nelle giunzioni tra le stesse; sono presenti alcune lesioni nell'intonaco esterno della muratura affacciantesi sul "porticato 1" ed all'interno di alcuni vani; altre lesioni sono visibili tra gli elementi faccia-vista sul prospetto verso il lato strada pubblica; i serramenti esterni lignei sono abbisognevole di interventi di manutenzione ordinaria poiche' si mostrano ammalorati; la "cantina 1" denota evidenti segni di infiltrazione di acqua nel piano pavimento e parte delle murature in elevazione. Per la descrizione delle condizioni dell'area cortiliva comune si faccia riferimento allo stesso paragrafo "Stato conservativo" di cui al Bene 1.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | APPARTAMENTO (F. 25 N. 7 sub. 3). Trattasi di appartamento posto al piano primo (con accessori al piano interrato) facente parte del corpo di fabbrica principale affacciantesi sulla strada pubblica (corso Re Arduino) indicato come "Edificio A" nella planimetria redatta dall'Esperto (cfr. ALL. 6). Risulta cosi' costituito: al piano primo: ingresso da vano scala, vano scala, due corridoi, cucina, soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi finestrati, disimpegno, lavanderia, terrazzo coperto, porticati, unico balcone su tre lati; - al piano interrato: sei vani a cantina/deposito. Come evincesi dall'Elaborato Planimetrico, al presente Bene, credibilmente, spetta il diritto sull'intera area cortiliva del compendio staggito, u.i.u. identificata come "Bene comune non censibile" F 25 N. 7 sub. 1 (cfr. ALL. 5) . Per la descrizione generale e localizzazione del compendio staggito si faccia riferimento a quanto riportato nello stesso paragrafo "Dati generali e ubicazione" di cui al Bene 1. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Alla data dei sopralluoghi, il presente Bene e' nella disponibilita' della societa' debitrice esecutata, impiegato quale abitazione dei sigg. **** Omissis **** ed **** Omissis ****, soci amministratori della societa' debitrice esecutata.  |                   |           |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

