

## TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caretto Enrica Domenica, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia .....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2025 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.491,80</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

In data 13/10/2025, il sottoscritto Geom. Caretto Enrica Domenica, con studio in Corso Dante, 29 - 10082 - Cuornè (TO), email geom.ecaretto@gmail.com, PEC enrica.domenica.caretto@geopec.it, Tel. 0124 629053, Fax 0124 629053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - via Francesco Regis n. 30, piano T-1°-2°

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di RIVARA, via Francesco Regis n. 30, distinto al:

NCEU:

F. 5 n. 190 sub. 3 graffato al n. 191 sub. 1 via Francesco Regis n. 30, piano S1-T-1°-2°, categoria A/3, classe 1, vani 7,0, superficie catastale totale mq. 158, totale escluse aree scoperte mq. 154, RC. €. 253,06;

comprende:

Al piano seminterrato cantina al rustico; al piano terreno: vano, ingresso con cucinino e wc; al piano primo soggiorno, disimpegno, cucinino, bagno, camera e balcone; al piano secondo camera, ripostiglio e balcone.

I piani primo e secondo sono raggiungibili con scala esterna dal piano terreno.

Fabbricato privo di riscaldamento con altezze che variano da 2,00 e 2,60 metri.

I serramenti sono in legno, i pavimenti piastrellati,

In normale stato di manutenzione e conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/12/2025.

Custode delle chiavi: U.V.G.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - via Francesco Regis n. 30, piano T-1°-2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Alle coerenze: la via Francesco Regis, F. 5 n.ri 618 – 193 – 194 – 903 - 188.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	152,00 mq	1	152,00 mq	2,40 m	T-1°-2°
Cantina	11,40 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	S1
Balcone	14,80 mq	14,80 mq	0,5	7,40 mq	0,00 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>164,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1990 al 07/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 190, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5

		Rendita € 136,34 Piano INT-T-1° Graffato 191
Dal 08/07/2004 al 14/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 190, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 253,06 Piano S1-T-1°-2° Graffato 191/1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	190	3		A3	1	7		253,06 €	S1-T-1°-2°	191/1

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

In normale stato di manutenzione e conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dal sopralluogo effettuato con il custode l'immobile è abitato, al momento del sopralluogo non c'era nessuno all'interno, vi risultano residenti l'esecutato con la famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

RIVARA NCEU F. 5 n. 190 sub. 3 graffato n. 191 sub 1

- Atto Notaio Presbitero Ugo rep. 34948/11614 del 19/10/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 50784/33132 il 26/10/2004, acquisto dell'intera quota di piena proprietà da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 13/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 26/10/2004  
Reg. gen. 50785 - Reg. part. 10286  
Quota: 1/1  
Importo: € 104.812,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 69.875,00  
Percentuale interessi: 3,70 %  
Rogante: Presbitero Ugo  
Data: 19/10/2004  
N° repertorio: 34949  
N° raccolta: 11615
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 26/08/2024  
Reg. gen. 36708 - Reg. part. 5950  
Quota: 1/1  
Importo: € 104.812,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 69.875,00  
Percentuale interessi: 3,70 %  
Rogante: Presbitero Ugo  
Data: 19/10/2004

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 22/09/2025

Reg. gen. 40997 - Reg. part. 30344

Quota: 1/1

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

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

### **Oneri di cancellazione**

I costi di cancellazione:

- per la Trascrizione del Pignoramento sono di €. 262,00;
- per le due ipoteche volontarie €.35,00 ciascuna

A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

Da un controllo presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto segue:

Il fabbricato è di vecchia costruzione anteriore allo 01/09/1967.

Esistono le seguenti concessioni edilizie:

In data 09/09/1981 n. 57/81 per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo al fabbricato.

In data 30/03/1994 n. 90/93 per esecuzione solaio in laterocemento al 2° piano e posa in opera serramenti in legno nel fabbricato di civile abitazione.

in data 04/07/1996 n. 96/012 per costruzione copertura scala.

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

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per la certificazione energetica, il costo per la pratica sarà di €. 400,00 oltre Iva ed oneri di legge.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - via Francesco Regis n. 30, piano T-1°-2°  
Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di RIVARA, via Francesco Regis n. 30, distinto al: NCEU: F. 5 n. 190 sub. 3 graffato al n. 191 sub. 1 via Francesco Regis n. 30, piano S1-T-1°-2°, categoria A/3, classe 1, vani 7,0, superficie catastale totale mq. 158, totale escluse aree scoperte mq. 154, RC. €. 253,06; comprende: Al piano seminterrato cantina al rustico; al piano terreno: vano, ingresso con cucinino e wc; al piano primo soggiorno, disimpegno, cucinino, bagno, camera e balcone; al piano secondo camera, ripostiglio e balcone. I piani primo e secondo sono raggiungibili con scala esterna dal piano terreno. Fabbricato privo di riscaldamento con altezze che variano da 2,00 e 2,60 metri. I serramenti sono in legno, i pavimenti piastrellati, In normale stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 190, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 191/1

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

Valore di stima del bene: € 46.102,00

Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali ed è stato fatto il sopralluogo in loco.

I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, similari a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.

L'abbattimento del 10% è dovuto a:

- 10% previsto dal quesito del G.E.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rivara (TO) - via Francesco Regis n. 30, piano T-1°-2°	164,65 mq	280,00 €/mq	€ 46.102,00	100,00%	€ 46.102,00
				Valore di stima:	€ 46.102,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 41.491,80**

Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali ed è stato fatto il sopralluogo in loco. I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, simili a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.

L'abbattimento del 10% è dovuto a:

- 10% previsto dal quesito del G.E.

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.

Cuorgnè, li 15/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Caretto Enrica Domenica

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Visura Catastale
- ✓ Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ Altri allegati - Certificato contestuale di stato di famiglia, di stato civile e di residenza
- ✓ Altri allegati - Titolo di provenienza
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - via Francesco Regis n. 30, piano T-1°-2°  
Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di RIVARA, via Francesco Regis n. 30, distinto al: NCEU: F. 5 n. 190 sub. 3 graffato al n. 191 sub. 1 via Francesco Regis n. 30, piano S1-T-1°-2°, categoria A/3, classe 1, vani 7,0, superficie catastale totale mq. 158, totale escluse aree scoperte mq. 154, RC. €. 253,06; comprende: Al piano seminterrato cantina al rustico; al piano terreno: vano, ingresso con cucinino e wc; al piano primo soggiorno, disimpegno, cucinino, bagno, camera e balcone; al piano secondo camera, ripostiglio e balcone. I piani primo e secondo sono raggiungibili con scala esterna dal piano terreno. Fabbricato privo di riscaldamento con altezze che variano da 2,00 e 2,60 metri. I serramenti sono in legno, i pavimenti piastrellati, In normale stato di manutenzione e conservazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 190, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 191/1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 41.491,80**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.491,80**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Rivara (TO) - via Francesco Regis n. 30, piano T-1°-2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 190, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 191/1	<b>Superficie</b>	164,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In normale stato di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di RIVARA, via Francesco Regis n. 30, distinto al: NCEU: F. 5 n. 190 sub. 3 graffato al n. 191 sub. 1 via Francesco Regis n. 30, piano S1-T-1°-2°, categoria A/3, classe 1, vani 7,0, superficie catastale totale mq. 158, totale escluse aree scoperte mq. 154, RC. €. 253,06; comprende: Al piano seminterrato cantina al rustico; al piano terreno: vano, ingresso con cucinino e wc; al piano primo soggiorno, disimpegno, cucinino, bagno, camera e balcone; al piano secondo camera, ripostiglio e balcone. I piani primo e secondo sono raggiungibili con scala esterna dal piano terreno. Fabbricato privo di riscaldamento con altezze che variano da 2,00 e 2,60 metri. I serramenti sono in legno, i pavimenti piastrellati. In normale stato di manutenzione e conservazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**Iscrizioni**

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

Iscritto a Torino 2 il 26/10/2004

Reg. gen. 50785 - Reg. part. 10286

Quota: 1/1

Importo: € 104.812,50

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

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

Capitale: € 69.875,00

Percentuale interessi: 3,70 %

Rogante: Presbitero Ugo

Data: 19/10/2004

N° repertorio: 34949

N° raccolta: 11615

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Torino 2 il 26/08/2024

Reg. gen. 36708 - Reg. part. 5950

Quota: 1/1

Importo: € 104.812,50

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

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

Capitale: € 69.875,00

Percentuale interessi: 3,70 %

Rogante: Presbitero Ugo

Data: 19/10/2004

N° repertorio: 34949

N° raccolta: 11615

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 22/09/2025

Reg. gen. 40997 - Reg. part. 30344

Quota: 1/1

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

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