

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA****Ufficio Esecuzioni Immobiliari****G.E. Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI**

\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****R.G.E. 237/2025 promossa da:****AAA****contro****BBB**

\*

Nel corso del procedimento esecutivo il Dott. Augusto Salustri, quale Giudice dell'Esecuzione, disponeva una consulenza tecnica e nominava *“esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile”* la sottoscritta Arch. Sara Autino, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Ivrea, avente studio in Rivarolo Canavese (To), via Costantino Nigra n. 8.

Contestualmente il G.E. fissava il giuramento del C.T.U. entro la data 09/01/2026 e l'udienza in data 08/05/2026 ore 09:30.

Alla data del 08/01/2026 la sottoscritta accettava la nomina e prestava il giuramento di rito impegnandosi ad espletare, entro la data indicata, il suddetto mandato quale *esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile*.

In data 10/02/2026 la Dott.ssa Giovanna DE BERNARDI subentra al G.E. Dott. Augusto SALUSTRI.

\*

## OPERAZIONI PERITALI

In data 25/02/2026 la C.T.U. esperiva il sopralluogo (in presenza del debitore esecutato e dell'incaricato Dott. CCC, quale rappresentante di I.V.G. e custode dei beni nominato) presso gli immobili sottoposti a pignoramento in data 20/11/2025, trascrizione avvenuta in data 27/11/2025.

## RELAZIONE

1. "L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti."

Gli immobili pignorati in **Comune di Rivara (To)** risultano essere i seguenti:

1. n° 2 unità immobiliari, sviluppate su un solo livello, costituente un volume edificato adibito ad uso abitativo;

Gli immobili sono individuati catastalmente in Comune di Rivara (To), Foglio 5 (vedasi Allegato n. 01):

1. **Particella 151, subalterno 3**: categoria A5, rendita catastale unificata € 24,79;
2. **Particella 152, subalterno 3**: categoria A5, rendita catastale unificata € 24,79.

appuntate in modalità "graffata" sulla medesima planimetria catastale.

Gli immobili risultano ubicata in Rivara (To), via D'Andrade n° 5.

Le unità immobiliari in oggetto di pignoramento confinano:

**1. Particella 151, subalterno 3**

- Nord: altra proprietà;
- Ovest: p. 152 - s. 3;
- Sud: cortile interno;
- Est: scala comune;

**2. Particella 152, subalterno 3**

- Nord: altra proprietà;
- Ovest: altra proprietà;
- Sud: cortile interno;
- Est: p. 151 – s. 3.

All'allegato n. 01 si riportano le planimetrie catastali.

2. “L'esperto identifichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.”

Alla data di trascrizione del pignoramento (27/11/2025) si attribuiva la proprietà degli immobili in oggetto al debitore esecutato Sig. BBB, C.F. BBBBBB00B00B000B residente in Rivara (To), via De Andrade n. 5.

Per quanto riguarda le vicende aventi per oggetto gli immobili in questione nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (27/11/2025) è emerso quanto:

La proprietà dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è stata rilevata precedentemente da parte del debitore esecutato Sig. BBB mediante sottoscrizione di un **Decreto di trasferimento immobiliare** a rogito del Tribunale Civile di Ivrea (To), redatto il 09/01/2009 al n. di repertorio 5/13, trascritto in data 20/01/2009 presso l'Ufficio Provinciale di TORINO 2 al Registro Generale n. 2447 e al Registro Particolare n. 1724

Soggetti a favore:

- BBB, nato il 00/00/0000 in BBBB (BB), C.F. BBBBBB00B00B000B, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/1;

Soggetti contro:

- DDD, nato il 00/00/0000 in DDDDDD (DD), C.F. DDDDDDD00D00D000D, per il diritto di PROPRIETA', in regime di BENE PERSONALE, per quota 1/1;

Unità negoziali n. 1 (soggetta successivamente a

- Unità immobiliare in Rivara (To), via De Andrade n° 5 (agli atti n° 3), Foglio 5, particella 151, subalterno 3, categoria A5, piano 2;
- Unità immobiliare in Rivara (To), via De Andrade n° 5 (agli atti n° 3), Foglio 5, particella 152, subalterno 3, categoria A5, piano 2;

Precedentemente la proprietà delle unità immobiliari era stata recepita mediante sottoscrizione di un **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Dott. Marco Valente di Torino (To), redatto il 23/01/2004 al n. di repertorio 32455/6826, trascritto in data 03/02/2004 presso l'Ufficio Provinciale di TORINO 2 (To) al Registro Generale n. 5220 e al Registro Particolare n. 3722

Soggetti a favore:

- DDD, nato il 00/00/0000 in DDDDDD (DD), C.F. DDDDDD00D00D000D, per il diritto di PROPRIETA', in regime di BENE PERSONALE, per quota 1/1;

Soggetti contro:

- EEE, nato il 00/00/0000 a EEEEEEEEEEEEE (EE), C.F. EEEEEEE00E00E000E, per il diritto di COMUNIONE LEGALE con FFF, per la quota 1/2;
- FFF, nata il 00/00/0000 a FFFFFFFFFF (FF), C.F. FFFFFFF00F00F000F, per il diritto di COMUNIONE LEGALE con EEE, per la quota 1/2;

Unità negoziali n° 1 (di totale n°2):

- Unità immobiliare in Rivara (To), via De Andrade n° 5 (agli atti n° 3), Foglio 5, particella 151, subalterno 3, categoria A5, piano 2;
- Unità immobiliare in Rivara (To), via De Andrade n° 5 (agli atti n° 3), Foglio 5, particella 152, subalterno 3, categoria A5, piano 2.

I dati risultanti dalla documentazione risultano corrispondere a quelli effettivi (vedasi All. 03).

3. "L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente."

Alla data di trascrizione del pignoramento risultano iscrizioni e trascrizioni contro l'attuale diritto di proprietà e precisamente:

1. Iscrizione contro per **Verbale di Pignoramento** a rogito dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale Ordinario di Ivrea (To) redatto il 20/11/2025 al n. di repertorio 7165, trascritta in data 27/11/2025 presso l'Ufficio Provinciale di Torino 2 al Registro Generale n. 52710 e al Registro Particolare n. 38993

Soggetti a favore:

- AAA, sede in ROMA, C.F. 000000000000, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/1:

Soggetti contro:

- BBB, nato il 00/00/0000 in BBBB (BB), C.F. BBBBBB00B00B000B, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/1;

Unità negoziali:

- Unità immobiliare in Rivara (To), via D'Andrade n° 5 (agli atti n° 3), Foglio 5, particella 152, subalterno 3, categoria A5, piano 2 (in precedenza identificati nelle unità immobiliari registrate catastalmente al F. 5, p. 151, s. 3 e F. 5, p. 152, s. 3).

Tale iscrizione grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Il debitore esecutato non ha sottoposto gli immobili, oggetto di pignoramento, ad uso di altro soggetto.

4. "L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito."

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato, sig. BBB.

5. "L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici."

Gli immobili, oggetto di pignoramento, si collocano al secondo livello di un complesso residenziale inserito nel tessuto urbano storico del contesto urbano di Rivara (To). Esso è definito da un volume a manica semplice, sviluppato lungo l'asse nord-est / sud-ovest affacciato su un cortile interno, al quale si accede attraversando un portale in muratura affacciato su via De Andrade.

Il vano scala comune si colloca in posizione centrale rispetto allo sviluppo longitudinale del fabbricato, servendo le unità abitative affacciate sugli sbarchi dei due piani sovrastanti il piano terreno.

Portandosi al secondo livello l'ingresso agli immobili è collocato sul muro di spina destro, costituito da una porta in legno tamburato a doppia anta. Varcando la soglia si accede alla prima camera: costituendo il passaggio agli locali successivi riceve luce naturale mediante l'apertura di un vano finestrato su entrambe le pareti perimetrali.

Successivamente si accede al locale adibito a zona cucina: la zona attrezzata a piano di lavaggio è stato disposto in corrispondenza di una nicchia aperta lungo il muro di spina mentre una cucina monoblocco, alimentata con bombola a gas, e un frigorifero costituiscono l'angolo cottura dell'appartamento. Lungo la parete perimetrale nord si apre un vano finestra mentre una porta finestra consente l'accesso al ballatoio affacciato sul cortile interno rivolto a sud.

Dal locale cucina si accede ad una seconda camera, attrezzata con un servizio igienico dedicato; anche qui l'apporto aeroilluminante è garantito dalla presenza di superficie vetrata posta lungo le pareti perimetrali.

Il servizio igienico è dotato di apparecchi igienico-sanitari e il riscaldamento invernale è gestito mediante l'uso di una stufa elettrica. L'immobile è dotato di impianto elettrico, ad oggi parzialmente danneggiato causa infiltrazioni di acqua piovana dal sottotetto sovrastante l'u.i. e il sistema di finestratura è caratterizzato dall'installazione di serramenti con telai, fissi e mobili, lignei e vetro di tamponamento singolo.

La pavimentazione è in gres porcellanato e celata alla vista dall'ingombro disordinato di materiale vario, ragion per cui non è stato possibile valutare lo stato conservativo complessivo del piano di calpestio.

Lungo le pareti divisorie dei locali, e ad intradosso della soletta d'interpiano, si osserva il degrado puntuale della tinteggiatura superficiale.



All'allegato n. 05 si riportano le planimetrie attinenti allo stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento, come verificate in sede di sopralluogo. All'allegato n. 06A – 06B si inoltrano:

- planimetrie indicanti i con di presa visiva degli scatti fotografici effettuati durante il sopralluogo;
- documentazione fotografica.

6. "L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se e con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate."

Nell'allegato n. 04 si riporta l'esito della ricerca di documentazione urbanistica attinente agli immobili, oggetto di pignoramento: l'incaricato dell'Ufficio Tecnico comunale indica l'assenza di pratiche urbanistiche depositate presso l'archivio comunale.

In fase di sopralluogo si è riscontrata la registrazione catastale di un impianto planimetrico schematico, privo dei tratti grafici indicanti le suddivisioni murarie interne alle particelle

Ne consegue la necessità di procedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi, mediante l'avvio delle successive procedure:

1. Nuovo accatastamento dell'u.i. presso l'Ente preposto. I costi attinenti alla procedura comprendono i diritti erariali (stimati tra i 50,00 Euro e i 100,00 Euro), l'accatastamento di un immobile già registrato (stimato in media tra i 400,00 Euro e gli 800,00 Euro per scheda) e l'onorario del professionista incaricato (stimato prudenzialmente tra 1.300 Euro e 1.500 Euro).

Sempre in fase di sopralluogo si è riscontrata una non corrispondenza relativa all'assegnazione del numero civico dell'u.i., oggetto di pignoramento: sul fronte di via De Andrade si è osservata l'assegnazione del numero civico 5 mentre le visure catastali riportano il riferimento, al medesimo subalterno, del numero civico 3.

Non si riscontra l'emissione di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) depositati presso archivi SICEE della Regione Piemonte.

7. “L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e del prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%). In particolare proceda al calcolo della superficie immobiliare, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.”

La stima economica è basata su dati estratti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (GeoPoi) e da dati estratti direttamente da agenzie di compravendita eseguendo un'estrazione selezionata di dati coerenti. Per ultimo si procede all'analisi delle caratteristiche dell'immobile in oggetto per attribuire un valore di stima economico accettabile per il mercato locale.

#### Analisi del mercato immobiliare locale

Sul mercato, in questo momento, sono stati individuati i seguenti immobili:

| n. locali | Superficie (mq) | Prezzo (€) | foto                                                                                | stato       | €/sup. | moltiplicativo | €/mq     |
|-----------|-----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------|----------------|----------|
| 2         | 60              | 20.000,00  |  | medio/basso | 333,00 | 1,4            | € 466,20 |
| 4         | 80              | 18.000,00  |  | medio       | 225,00 | 1,6            | € 360,00 |
| 3         | 85              | 29.000,00  |  | medio       | 341,17 | 1,6            | € 545,87 |

Sono valori pesati ad un valore massimo e teorico, il valore medio è di €/mq 457,35.

Questo valore assoluto va ridotto di un 15% per eliminare l'aspettativa di vendita, che è sempre superiore rispetto al reale valore di contrattazione.

Il valore che si ottiene è pari a **€/mq 388,75**.



## Dati Agenzia delle Entrate

L'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate o GeoPoi, riporta i seguenti dati:

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia: abitazioni di tipo economico |             |
| massimo                                 | €/mq 710,00 |
| minimo                                  | €/mq 480,00 |

Questi sono valori desunti dalle reali compravendite avvenute nel periodo del 2° trimestre del 2025. Tuttavia, poiché il numero delle transazioni segnalate sul portale GeoPoi risulterebbe alquanto basso e la tipologia abitativa associata agli immobili in questione è definita "ultrapopolare", ne consegue che questo dato non risulti significativo e andrebbe soppesato modificandolo di qualche punto percentuale per disporre di un dato significativo per l'immobile in oggetto. Assumendo, quindi, il valore minimo della tipologia "economica" di €/mq 480,00, e pesandolo in negativo di un 15%, il valore finale è di **€/mq 408,00**.

## Riassumendo:

Dall'analisi di mercato, e dai dati proposti dal GeoPoi, si sono estratti dei valori che sono stati ponderati alla situazione reale dell'immobile in oggetto e si prendono in considerazione i seguenti valori unitari:

Analisi mercato: €/mq 388,75

GeoPoi: €/mq 408,00

I due dati risultano equiparabili e, effettuandone una media, si ottiene il valore medio per unità di superficie pari a €/mq **398,37**.

## Valore di mercato

Dal rilievo si misura la superficie netta calpestabile, aumentata del valore del 30% della superficie dei balconi.

La superficie dell'autorimessa è misurata netta interna.

Le superfici moltiplicate per il valore di mercato sono le seguenti:

| Superfici nette | sup. | valore unitario | Valore complessivo |
|-----------------|------|-----------------|--------------------|
|-----------------|------|-----------------|--------------------|

|                                                              |          |          |                    |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|--------------------|
| <b>Piano secondo</b>                                         | 55,00 mq | € 398,37 | € 21.910,35        |
| <b>Nuovo accatastamento</b>                                  |          | - 7%     | € 1.533,72         |
| <b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>                              |          |          | <b>€ 20.376,63</b> |
| <b>Valore ridotto del 20 % come da richiesta del Giudice</b> |          |          | <b>€ 16.301,30</b> |

Il Valore di mercato totale degli immobili pignorati è quindi pari a **€ 20.376,63** (ventimilatrecentosettantasei/63).

**Il valore per la base d'asta (ridotto del 20%) è € 16.301,30 (sedicimilatrecentouno/30).**

Quanto sopra esposto ad evasione del gradito mandato conferito.

Rivarolo Canavese (To), 07/04/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Sara Autino



**ALLEGATI**

Allegato n. 01: mappa e planimetrie catastali

Allegato n. 02: visure catastali storiche

Allegato n. 03: visura ipocatastali

Allegato n. 04: documentazione ufficio tecnico comunale

Allegato n. 05: planimetrie dello Stato di Fatto

Allegato n. 06A: documentazione fotografica

Allegato n. 06B: planimetria documentazione fotografica – coni visivi

Allegato n. 07: Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale