

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caretto Enrica Domenica, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2025 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2025 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 10.150,65	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

In data 29/07/2025, 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 24/09/2025 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) - Borgata Massucco n. 19, piano T-2°-3°

Al piano terreno-seminterrato cucina, bagno e ripostiglio esterno, al piano secondo cucina, camera e bagno con balconcino verso il cortile con scala di accesso in ferro interna al balcone, nel sottotetto con accesso da scala interna in legno dalla cucina è stata ricavata una cameretta con altezza ridottissima, il sottotetto non è abitabile. I pavimenti sono piastrellati come le pareti delle cucine e bagni, le altre sono imbiancate, l'altezza del piano secondo è di metri 2,40; il sottotetto nella parte centrale ha un'altezza di metri 1,90 fino ad arrivare a zero ai lati, il piano seminterrato ha un'altezza centrale di m. 2,20 e le due laterali sono di m. 1,65. Esiste una caldaia al piano secondo ma non funzionante. Il tutto non in buono 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 13/10/2025.

Custode delle chiavi: U.V.G.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Borgata Massucco n. 19, piano T-2°-3°

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)

CONFINI

Alle coerenze: Area comune F.1 n. 485 sub. 3, F.1 n. 485 sub, 2, mappale 651, la strada e mappale 34.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,40 m	2°
Abitazione	15,00 mq	25,00 mq	0,67	16,75 mq	1,85 m	T
Sottotetto non abitabile	31,00 mq	43,00 mq	0,33	14,19 mq	1,00 m	3°
Balcone	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				75,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria catastale:

**** Omissis ****, proprietà 1/1 dallo 02/08/2011 ad oggi

**** Omissis ****, dalla costituzione dello 04/05/2011 allo 01/08/2011.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	485	4		A4	1	3,5	81 mq	74,11 €	T-2°-3°	

STATO CONSERVATIVO

Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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.

Provenienza e cronistoria del ventennio:

RIVARA NCEU F. 1 n. 485 sub. 4

• Atto Notaio Forni Antonio rep. 101480/48772 dello 02/08/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 34792/22472 lo 05/08/2011, acquisto intera quota di piena proprietà da **** Omissis ****, a **** Omissis ****, cancellazione di usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuario avvenuto in data 31/10/2010.

• Atto Notaio Ioli Giovanna rep. 15474/5800 del 16/09/1992, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 29599/19885 lo 07/10/1992, acquisto intera quota di parte di piena proprietà e parte di nuda proprietà da **** Omissis ****, a **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 05/08/2011
Reg. gen. 34793 - Reg. part. 7000
Quota: 1/1
Importo: € 98.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 49.000,00
Spese: € 49.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: FORNI Antonio
Data: 02/08/2011
N° repertorio: 101481
N° raccolta: 48773

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 01/04/2025
Reg. gen. 13244 - Reg. part. 9875
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 l'Ipoteca Volontaria sono di €. 35,00.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Il fabbricato è di vecchia costruzione anteriore al 1967, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non risultano presentate pratiche edilizie.

Dalla planimetria catastale risulta al piano terreno una cantina, wc e ripostiglio esterno, ma in loco la cantina è stata trasformata in cucina, situazione non sanabile in quanto non ci sono nemmeno le altezze necessarie ai locali abitativi quindi tale vano sarà da trasformare nuovamente in cantina per avere la regolarità.



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) - Borgata Massucco n. 19, piano T-2°-3°
Al piano terreno-seminterrato cucina, bagno e ripostiglio esterno, al piano secondo cucina, camera e bagno con balconcino verso il cortile con scala di accesso in ferro interna al balcone, nel sottotetto con accesso da scala interna in legno dalla cucina è stata ricavata una cameretta con altezza ridottissima, il sottotetto non è abitabile. I pavimenti sono piastrellati come le pareti delle cucine e bagni, le altre sono imbiancate, l'altezza del piano secondo è di metri 2,40; il sottotetto nella parte centrale ha un'altezza di metri 1,90 fino ad arrivare a zero ai lati, il piano seminterrato ha un'altezza centrale di m. 2,20 e le due laterali sono di m. 1,65. Esiste una caldaia al piano secondo ma non funzionante. Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 485, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.278,50
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.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rivara (TO) - Borgata Massucco n. 19, piano T-2°-3°	75,19 mq	150,00 €/mq	€ 11.278,50	100,00%	€ 11.278,50
				Valore di stima:	€ 11.278,50

Valore di stima: € 11.278,50

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 10.150,65

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.

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.

Cuornè, li 04/11/2025

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 - Titolo di proprietà
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Borgata Massucco n. 19, piano T-2°-3°
Al piano terreno-seminterrato cucina, bagno e ripostiglio esterno, al piano secondo cucina, camera e bagno con balconcino verso il cortile con scala di accesso in ferro interna al balcone, nel sottotetto con accesso da scala interna in legno dalla cucina è stata ricavata una cameretta con altezza ridottissima, il sottotetto non è abitabile. I pavimenti sono piastrellati come le pareti delle cucine e bagni, le altre sono imbiancate, l'altezza del piano secondo è di metri 2,40; il sottotetto nella parte centrale ha un'altezza di metri 1,90 fino ad arrivare a zero ai lati, il piano seminterrato ha un'altezza centrale di m. 2,20 e le due laterali sono di m. 1,65. Esiste una caldaia al piano secondo ma non funzionante. Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 485, Sub. 4, Categoria A4

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

Prezzo base d'asta: € 10.150,65



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.150,65

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Borgata Massucco n. 19, piano T-2°-3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 485, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	75,19 mq
Stato conservativo:	Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Al piano terreno-seminterrato cucina, bagno e ripostiglio esterno, al piano secondo cucina, camera e bagno con balconcino verso il cortile con scala di accesso in ferro interna al balcone, nel sottotetto con accesso da scala interna in legno dalla cucina è stata ricavata una cameretta con altezza ridottissima, il sottotetto non è abitabile. I pavimenti sono piastrellati come le pareti delle cucine e bagni, le altre sono imbiancate, l'altezza del piano secondo è di metri 2,40; il sottotetto nella parte centrale ha un'altezza di metri 1,90 fino ad arrivare a zero ai lati, il piano seminterrato ha un'altezza centrale di m. 2,20 e le due laterali sono di m. 1,65. Esiste una caldaia al piano secondo ma non funzionante. Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 05/08/2011
Reg. gen. 34793 - Reg. part. 7000
Quota: 1/1
Importo: € 98.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 49.000,00
Spese: € 49.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: FORNI Antonio
Data: 02/08/2011
N° repertorio: 101481
N° raccolta: 48773

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 01/04/2025
Reg. gen. 13244 - Reg. part. 9875
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****