

# TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daniele Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

\*\*\*\* *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.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.500,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14



## INCARICO

All'udienza del 09/06/2025, il sottoscritto Geom. Daniele Paola, con studio in Via Somis, 122 - 10019 - Strambino (TO), email gpaola.daniele@libero.it, PEC paola.daniele@geopec.it, Tel. 0125/637400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Via Roma n. 6 (Coord. Geografiche: Latitudine 45.3086878, Longitudine 7.5750524)

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato civile a n. 3 piani fuori terra ed uno interrato, composto da: ingresso, cucina e bagno con anti al piano terreno; tre camere, bagno e balcone al piano primo; una camera, un ripostiglio, un bagno, un locale sottotetto ed un balcone al piano secondo. Il tutto collegato da scala interna. Accede direttamente dalla Via Roma.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Via Roma n. 6

## 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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La porzione di fabbricato civile oggetto di esecuzione confina a nord con altro alloggio del mappale F. 15 n. 182, ad est con le particelle F. 15 nn. 183 e 186, a sud con la particella F. 15 n. 186, e ad ovest con la Via Roma.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,75 m	terreno
Abitazione	70,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,55 m	primo
Balcone scoperto	9,50 mq	9,50 mq	0,25	2,38 mq	0,00 m	ptimo
Abitazione	83,00 mq	102,50 mq	0,33	33,83 mq	3,00 m	secondo
Balcone scoperto	2,26 mq	2,26 mq	0,15	0,34 mq	0,00 m	secondo
Cantina	20,00 mq	31,00 mq	0,05	1,55 mq	0,00 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>193,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>193,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/2004 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 182, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 363,59 Piano T-1-2
Dal 13/07/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 182, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 363,59 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 182, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 227 mq Rendita € 363,59 Piano T-1-2

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
	15	182	6		A3	2	8	227 mq	363,59 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo si sono rilevate difformità sostanziali tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, consistenti in:

Piano terreno: spostamento di una porta di passata interna e realizzazione di parete a nord contigua alla scala.

Piano primo: demolizione di tramezzo interno a delimitazione delle due camere poste ad est, apertura di n. 2 porte di passata interna e spostamento di altra. Sono state inoltre ricavate n. 1 finestra lato nord coerente la scala e trasformata una porta in finestrotto lato sud.

Piano secondo: realizzazione nuova finestra lato nord, spostamento porte di passata interna e chiusura di porzione di muratura interna. È stata anche realizzata una apertura lato sud, in parte tamponata con vetrocemento.

Non è stato possibile visionare il locale interrato in quanto murato e non agibile.

Si precisa inoltre che in visura non è stato indicato il piano S1.

Per l'aggiornamento del catasto fabbricati si dovrà provvedere alla redazione di una pratica Docfa previa regolarizzazione dei titoli autorizzativi.

Si stima il costo della pratica catastale in € 600,00 oltre IVA e OP, al netto dei diritti catastali pari ad € 70,00.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta essere in mediocre stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato civile è a n. 3 piani fuori terra e n. 1 interrato con struttura portante in muratura. La copertura, a due falde, ha orditura in legno e manto in coppi non coibentato. Le pareti esterne sono tinteggiate. La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in alluminio con doppi vetri e persiane in alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Il riscaldamento avviene con stufa a legna e la produzione di acqua calda con boiler elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1984 al 12/07/2004	**** Omissis ****	<b>denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/11/1984		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ciriè	17/05/1985	31	668
Dal 13/07/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo CHIANALE	13/07/2004	35368	13931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/07/2004	37360	24673
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 2	22/07/2004	6853/1T	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 06/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 23/07/2004  
Reg. gen. 37361 - Reg. part. 7255  
Quota: 1/1  
Importo: € 144.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 72.000,00  
Percentuale interessi: 3,60 %  
Rogante: Chianale Angelo  
Data: 13/07/2004

N° repertorio: 35369

N° raccolta: 13932

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 16/07/2024

Reg. gen. 30639 - Reg. part. 4889

Quota: 1/1

Importo: € 144.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 13/07/2004

N° repertorio: 35369

N° raccolta: 13932

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 17/11/2016

Reg. gen. 45739 - Reg. part. 30393

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Sulla base di tale pignoramento risulta iscrizione a ruolo di procedura esecutiva immobiliare RGE 466/2016 assegnata alla Dott.ssa Frojo, estinta per inattività delle parti ex art. 630 in data 26/01/2018.

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 10/03/2025

Reg. gen. 9293 - Reg. part. 6916

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 658,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 37361/7255 del 23/07/2004, € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 45739/30393 del 17/11/2016, € 35,00 per l'ipoteca in rinnovazione n. 30639/4889 del 16/07/2024 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 9293/6916 del 10/03/2025.



L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base al P.R.G.C. vigente e successive varianti, approvato con DGR 19-12164 del 21/11/2009, in zona "CS" centro storico.

## 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Canavese non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'u.i.u. oggetto di esecuzione.

### *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.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale si sono rilevate difformità sostanziali consistenti:

Piano terreno: spostamento di una porta di passata interna e realizzazione di parete a nord contigua alla scala.

Piano primo: demolizione di tramezzo interno a delimitazione delle due camere poste ad est, apertura di n. 2 porte di passata interna e spostamento di altra. Sono state inoltre ricavate n. 1 finestra lato nord coerente la scala e trasformata una porta in finestrotto lato sud.

Piano secondo: realizzazione nuova finestra lato nord, spostamento porte di passata interna e chiusura di porzione di muratura interna. È stata anche realizzata una apertura lato sud, in parte tamponata con vetrocemento.

Non è stato possibile visionare il locale interrato in quanto murato e non agibile.

Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria, che prevede una sanzione minima di € 516,00. L'onorario per la redazione di detta pratica ammonta ad € 2.800,00 oltre IVA e OP e diritti comunali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Via Roma n. 6  
Trattasi di porzione di fabbricato civile a n. 3 piani fuori terra ed uno interrato, composto da: ingresso, cucina e bagno con anti al piano terreno; tre camere, bagno e balcone al piano primo; una camera, un ripostiglio, un bagno, un locale sottotetto ed un balcone al piano secondo. Il tutto collegato da scala interna. Accede direttamente dalla Via Roma.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 182, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 67.585,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Rocca Canavese (TO) - Via Roma n. 6	193,10 mq	350,00 €/mq	€ 67.585,00	100,00%	€ 67.585,00
				Valore di stima:	€ 67.585,00

Valore di stima: € 67.585,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

**Valore finale di stima: € 56.771,40 arrotondato ad € 56.500,00.**

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.

Strambino, li 06/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Daniele Paola

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ N° 2 Visure storiche CT e CEU
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Estratto per riassunto di matrimonio
- ✓ Documentazione fotografica

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Via Roma n. 6  
Trattasi di porzione di fabbricato civile a n. 3 piani fuori terra ed uno interrato, composto da: ingresso, cucina e bagno con anti al piano terreno; tre camere, bagno e balcone al piano primo; una camera, un ripostiglio, un bagno, un locale sottotetto ed un balcone al piano secondo. Il tutto collegato da scala interna. Accede direttamente dalla Via Roma.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 182, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base al P.R.G.C. vigente e successive varianti, approvato con DGR 19-12164 del 21/11/2009, in zona "CS" centro storico.

**Prezzo base d'asta: € 56.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.500,00**

<b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca Canavese (TO) - Via Roma n. 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 182, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	193,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta essere in mediocre stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di fabbricato civile a n. 3 piani fuori terra ed uno interrato, composto da: ingresso, cucina e bagno con anti al piano terreno; tre camere, bagno e balcone al piano primo; una camera, un ripostiglio, un bagno, un locale sottotetto ed un balcone al piano secondo. Il tutto collegato da scala interna. Accede direttamente dalla Via Roma.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati sigg. **** Omissis ****		



**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 23/07/2004  
Reg. gen. 37361 - Reg. part. 7255  
Quota: 1/1  
Importo: € 144.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 72.000,00  
Percentuale interessi: 3,60 %  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 13/07/2004  
N° repertorio: 35369  
N° raccolta: 13932

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 16/07/2024  
Reg. gen. 30639 - Reg. part. 4889  
Quota: 1/1  
Importo: € 144.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 72.000,00  
Percentuale interessi: 3,60 %  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 13/07/2004  
N° repertorio: 35369  
N° raccolta: 13932

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 17/11/2016  
Reg. gen. 45739 - Reg. part. 30393  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note: Sulla base di tale pignoramento risulta iscrizione a ruolo di procedura esecutiva immobiliare RGE 466/2016 assegnata alla Dott.ssa Frojo, estinta per inattività delle parti ex art. 630 in data 26/01/2018.

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 10/03/2025  
Reg. gen. 9293 - Reg. part. 6916  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

