

# TRIBUNALE DI IVREA



Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

dott.ssa Stefania FROJO

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 20.09.2024 ore 10.15

## CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 107/2023

promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

Rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX  
(Creditore procedente)

contro il signor

XXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
piazza XXXXXXXXXXXXXXXX n. XX – XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

## SOMMARIO

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| <u>Incarico</u> .....                               | 5  |
| <u>Premessa</u> .....                               | 5  |
| <u>Descrizione</u> .....                            | 5  |
| <u>Lotto Unico</u> .....                            | 5  |
| <u>Completezza documentazione ex art. 567</u> ..... | 5  |
| <u>Titolarità</u> .....                             | 5  |
| <u>Confini</u> .....                                | 6  |
| <u>Consistenza</u> .....                            | 6  |
| <u>Cronistoria Dati Catastali</u> .....             | 6  |
| <u>Dati Catastali</u> .....                         | 7  |
| <u>Precisazioni</u> .....                           | 7  |
| <u>Patti</u> .....                                  | 7  |
| <u>Stato conservativo</u> .....                     | 7  |
| <u>Parti Comuni</u> .....                           | 7  |
| <u>Servitù, censo, livello, usi civici</u> .....    | 8  |
| <u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u> ..... | 8  |
| <u>Stato di occupazione</u> .....                   | 8  |
| <u>Provenienze ventennali</u> .....                 | 9  |
| <u>Formalità pregiudizievoli</u> .....              | 10 |
| <u>Normativa urbanistica</u> .....                  | 11 |
| <u>Regolarità edilizia</u> .....                    | 11 |
| <u>Vincoli od oneri condominiali</u> .....          | 11 |
| <u>Stima / Formazione lotti</u> .....               | 12 |
| <u>Riepilogo bando d'asta</u> .....                 | 14 |
| <u>Schema riassuntivo</u> .....                     | 15 |

## QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE *TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 26/05/2023 AI N.RI R.G. N. 22556 - R.P. N. 17128 (CFR. ALLEGATO 10);*

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA *ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 25/10/2005 AI N.RI R.G. N. 11006 - R.P. N. 50715 (CFR. ALLEGATO 10).*

**Quota colpita:** ..... *Pignorata complessivamente la quota di 1/1 di proprietà.*

**Indirizzo dei beni oggetto di perizia:** ..... *Comune di VOLPIANO - via Giuseppe Raimondo n. 13*

**Identificativi a Catasto Fabbricati:** ..... *Fg. 12 Part. 507 Categoria A/3 Cl.1, Cons. 4 v.  
Superficie catastale 91 mq Rendita € 247,90 Piano T-1  
Via G. Raimondo n. 13*

**Valore di mercato attuale:** ..... *LOTTO UNICO – così composto:  
Fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra collegati da scala interna oltre ad un piano sottotetto composto da: al piano terreno, ingresso, bagno, cucina-soggiorno; al piano primo, piccolo disimpegno e due camere; piano sottotetto non accessibile.  
**euro. 52.334,00***

**Prezzo a base d'asta:** ..... **euro. 52.334,00**

## SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: ..... Viene colpita la quota di 1/1 della proprietà

Comproprietari non eseguiti: ..... Esiste un comproprietario e precisamente:  
XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX  
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Documentazione ex art. 567 cpc: ..... Conforme

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: ..... Vi è continuità nelle trascrizioni

Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: ..... Attualmente non si rileva la sussistenza di diritti reali e oneri.

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: ..... Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita

Stato di occupazione: ..... L'immobile risulta occupato con contratto di locazione stipulato in data 15.07.2022 con scadenza al 14.07.2026 per un importo annuo di euro 3.600 (registrato all'Agenzia delle Entrate il 23/06/2023 - DPT02 Ciriè al n. 1690 serie 3T).  
IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E' STATO REGISTRATO IN DATA 23/06/2023 E QUINDI IN DATA SUCCESSIVA ALLA TRASCRIZIONE DELL'ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO DEL 26/05/2023.

All'udienza del 19/04/2024, il sottoscritto Geom. Giuseppe Domenico BLANCHIETTI, con studio in Via Natalia Ginzburg, 3/B ad Ivrea (TO) – email: geoabaco@libero.it – PEC: giuseppe.blanchietti@geopec.it - tel. 0125.424858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c..

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Via G. Raimondo n. 13, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45.20255, 7.77805)

## DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto collegati da scala interna composto da: al piano terreno, ingresso, bagno, cucina-soggiorno; al piano primo, piccolo disimpegno e due camere; piano sottotetto non accessibile.

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** - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Via G. Raimondo n. 13, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX



Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Piazza XXXXXXXXXXXXX n. XXXXX  
XXXXXXXXXXXX (XX)

nonché ai seguenti comproprietari eseguiti:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2) e XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Dal Foglio 12 della mappa del Catasto Terreni risultano i seguenti confinanti: a sud particella n. 1012, a est particella n. 1009, a nord particella n. 506, a ovest la strada comunale Giuseppe Raimondo.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 63,00 mq            | 82,80 mq            | 1            | 82,80 mq                    | 2,75 m  | T-1   |
| Soffitta                              | 36,00 mq            | 41,00 mq            | 0,20         | 8,20 mq                     | 1,60 m  | 2     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 91,00 mq                    |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 91,00 mq                    |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                             | Dati catastali                                                                                                                                 |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 02/05/2024 | XXXXXXXXXXXXXXXX nato a<br>XXXXXXXXXXXX (TO) il XXXXXXXXXXXX,<br>c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2<br>in regime di comunione dei beni e<br>XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il<br>XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà<br>1/2 in regime di comunione dei beni | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 507<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 4<br>Superficie catastale 91 mq<br>Rendita € 247,90<br>Piano T-1 |

La planimetria catastale non contempla il vano sottotetto, non raggiungibile da scala fissa.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 12     | 507   |      |                     | A3        | 1      | 4           | 91 mq                | 247,9 € | T-1   |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto non è stato rappresentato il sottotetto, non raggiungibile da scala fissa.

Occorre predisporre una variazione catastale per ampliamento e aggiornamento planimetrico, con un costo indicativo di €. 700,00.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Attualmente l'immobile risulta affittato con contratto di locazione stipulato in data 15.07.2022 con scadenza al 14.07.2026 per un importo annuo di euro 3.600 (registrato all'Agenzia delle Entrate il 23/06/2023 - DPTO2 Ciriè al n. 1690 serie 3T)

## STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che l'unità immobiliare si trova in uno stato di discreta manutenzione. Per una maggiore comprensione, si rimanda al rilievo fotografico

## PARTI COMUNI

L'accesso all'unità abitativa avviene da androne carraio al civico 13 di via Giuseppe Raimondo.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da verifiche effettuate non vi sono né servitù, né censo, né livello e, neanche usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: informazioni non rilevabili

Esposizione: est-ovest

Altezza media interna utile dei vani abitabili: mt. 2.75

Strutture verticali: struttura mista pietra e mattoni

Solai: a voltini e in latero-cemento

Struttura della copertura: a due falde con orditura in legno da ristrutturare

Manto di copertura: manto in coppi non coibentato

Pareti esterne ed interne: muratura mista pietra e mattoni, tramezze interne in mattoni di laterizio

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio con vetro camera, porte interne tamburate

Impianto elettrico sottotraccia a 220V

Impianto idrico-sanitario sottotraccia

Impianto termico: caldaia murale a gas metano con radiatori in ghisa

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione inopponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/06/2023
- Scadenza contratto: 14/07/2026

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione stipulato in data 15.07.2022 con scadenza al 14.07.2026 per un importo annuo di euro 3.600 (registrato all'Agenzia delle Entrate il 23/06/2023 - DPT02 Ciriè al n. 1690 serie 3T).

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E' STATO REGISTRATO IN DATA 23/06/2023 E QUINDI IN DATA SUCCESSIVA ALLA TRASCRIZIONE DELL'ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO DEL 26/05/2023.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00



| Periodo                      | Proprietà                                                                                                                                                                                                              | Atti                                     |            |               |             |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/07/1993 al 14/10/2005 | XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, proprietà in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, proprietà in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX         | Atto di compravendita                    |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Rogante                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Notaio Eugenio Misani                    | 09/07/1993 | 45370         | 6521        |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Trascrizione                             |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Presso                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Agenzia Entrate Territorio TORINO 2      | 21/07/1993 | 19250         | 13438       |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Registrazione                            |            |               |             |
| Dal 14/10/2005 al 10/07/2024 | XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (TO) il XXXXXXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX | Rogante                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Notaio Fiorenzo Richiardi                | 14/10/2005 | 172008        | 10948       |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Trascrizione                             |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Presso                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Agenzia Entrate Territorio TORINO 2      | 25/10/2005 | 50714         | 31972       |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Registrazione                            |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Presso                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| al 10/05/2023 al 11/07/2024  | XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX                                                                               | Rogante                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ivrea | 10/05/2023 | 2185          |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Trascrizione                             |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Presso                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Agenzia Entrate Territorio TORINO 2      | 26/05/2023 | 22556         | 17128       |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Registrazione                            |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                        | Presso                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 11/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Agenzia Entrate TORINO 2 il 25/10/2005  
Reg. gen. 50715 - Reg. part. 11006  
Importo: € 85.000,00  
A favore di: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 85.000,00  
Percentuale interessi: 3,85 %  
Rogante: Notaio Fiorenzo Richiardi  
Data: 14/10/2005  
N° repertorio: 172009  
N° raccolta: 10949
- **Ipoteca legale** derivante da Atto di esecuzione immobiliare  
Iscritto a Torino2 il 26/05/2023  
Reg. gen. 22556 - Reg. part. 17128  
Importo: € 2.011,44  
A favore di PAMA S.R.L.  
Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

L'immobile è gravato da mutuo della durata di 30 anni con decorrenza dal 15.10.2005.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione dell'ipoteca volontaria sia pari ad €. 94,00 mentre l'ammontare concernente la cancellazione della singola trascrizione relativa al pignoramento sia di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia delle

Entrate e il successivo ritiro delle copie. Le visure di aggiornamento compiute dallo scrivente in data 11.07.2024 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è inserito nel vigente Piano Regolatore di Volpiano come "Edifici e manufatti di impianto storico privi di elementi morfologici caratterizzati (interv. max consentito RSB - Ristrutturazione di tipo B)".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta in possesso dell'agibilità.

La costruzione è antecedente alla legge n. 1150/42 del 18.08.1942

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici

L'immobile non risulta in possesso dell'agibilità

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpiano, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie: Licenza Edilizia n. 152 del 14.12.1972.

Dal confronto dello stato attuale dell'immobile e l'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 152 del 14.12.1972 è emerso che non sono state indicate le aperture esterne del sottotetto e alcune modeste difformità delle tramezzature interne, che andranno regolarizzate prima della vendita all'asta.

Non risultano presentate pratiche edilizie successive sul fabbricato in oggetto.

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie si può ipotizzare un costo di €. 2.500,00.

### **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.

Si ipotizza un costo di €. 300,00 per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica

Per quanto attiene agli impianti, questi non risultano a norma con le vigenti normative, ma regolari alle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Via G. Raimondo n. 13, piano T-1  
Fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto collegati da scala interna composto da: al piano terreno, ingresso, bagno, cucina-soggiorno; al piano primo, piccolo disimpegno e due camere; piano sottotetto non accessibile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 507, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 41.868,00

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

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Via Giuseppe Raimondo n. 13
- Inserito nel vigente Piano Regolatore di Volpiano come "Edifici e manufatti di impianto storico privi di elementi morfologici caratterizzati (interv. max consentito RSB - Ristrutturazione di tipo B)"
- Identificato nel Catasto Fabbricati - Fg. 12 Part. 507 Categoria A/3 cl. 1 vani 4
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale"; tale entità di superficie – desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma:  
-della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%;  
-della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente:

- (a) per le pertinenze di "ornamento", quali balconi e terrazze, computate nella misura del 25%;
- (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, soffitte, computate per il 20% giacché, non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

In merito alle quotazioni di abitazioni simili per tipologia e zona a quello in esame, è utile evidenziare quanto segue: dalla banca dati dell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia Entrate, per il Comune di Volpiano, per la zona quivi individuata come "Centrale", nel secondo semestre dell'anno 2023, per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo "NORMALE", variabili da un minimo di € 710,00 ad un massimo di € 1.050,00 al metro quadro. Ho utilizzato il valore minimo di €. 710,00 abbattuto del 10% per lo stato di vetustà dell'immobile e dei prioritari interventi manutentivi sulla copertura. A questo punto si dovrà prendere la superficie convenzionale di 91,00 mq., moltiplicarla per 639,00 €/mq. e ottenendo un valore pari a circa €. 58.149,00. A questo punto si dovrà decurtare il 10% al predetto prezzo sopra stimato e, si ottiene il prezzo arrotondato a base d'Asta pari ad **€. 52.334,00.**

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.

| Identificativo corpo                                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Valore svalutato per vincolo locazione e vetustà | Quota in vendita | Totale      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1 -</b><br>Fabbricato civile<br>Volpiano (TO) - Via<br>G. Raimondo n. 13,<br>piano T-1 | 91,00 mq                 | 639,00 €/mq     | € 58.149           | - 5.815,00                                       | 100%             | € 52.334,00 |
| Valore di stima:                                                                                  |                          |                 |                    |                                                  |                  | € 52.334,00 |

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.

Ivrea, li 30.10.2025

Espresso ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bianchiotti Giuseppe Domenico

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All.1 - TAV. 1 - R.G.E. 107 - estratti
- ✓ All.2 - TAV. 2 - R.G.E. 107 - piante
- ✓ All.3 - TAV. 3 - R.G.E. 107 - doc. fotografica
- ✓ All.4 - Atto Notaio Richiardi - rep 172008
- ✓ All.5 - Estratto atto di matrimonio
- ✓ All.6 - Visura catastale storica
- ✓ All.7 - Contratto di locazione
- ✓ All.8 - Licenza edilizia ed elaborato grafico
- ✓ All.9 - Note ipo-catastali ventennale
- ✓ All.10 - Planimetria catastale F. 12 n. 507
- ✓ All.11 - Estratto mappa F. 12 n. 507



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Via G. Raimondo n. 13, piano T-1  
Fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto collegati da scala interna composto da: al piano terreno, ingresso, bagno, cucina-soggiorno; al piano primo, piccolo disimpegno e due camere; piano sottotetto non accessibile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 507, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/1  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito nel vigente Piano Regolatore di Volpiano come "Edifici e manufatti di impianto storico privi di elementi morfologici caratterizzati (interv, max consentito RSB - Ristrutturazione di tipo B)".

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Fabbricato civile              |                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |          |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Volpiano (TO) - Via G. Raimondo n. 13, piano T-1                                                                                                                                                                                                                     |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                            | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 507,<br>Categoria A3                                                                                                                                                                         | Superficie | 90,20 mq |
| Stato conservativo:                        | Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che l'unità immobiliare si trova in uno stato di discreta manutenzione. Per una maggiore comprensione, si rimanda al rilievo fotografico                                                                 |            |          |
| Descrizione:                               | Fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto collegati da scala interna composto da: al piano terreno, ingresso, bagno, cucina-soggiorno; al piano primo, piccolo disimpegno e due camere; piano sottotetto non accessibile. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |          |
| Stato di occupazione:                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile                                                                                                                                                                                                              |            |          |