

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daniele Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T	7
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T	12

Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2025 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.500,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T	33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 15/01/2026, il sottoscritto Geom. Daniele Paola, con studio in Via Somis n. 122 - 10019 - Strambino (TO), e-mail gpaola.daniele@libero.it, PEC paola.daniele@geopec.it, Tel. 0125/637400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 45.2164758, Longitudine 7.7434004)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 45.2164758, Longitudine 7.7434004)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 45.2164412, Longitudine 7.7441507)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Trattasi di fabbricato civile ad un piano fuori terra con accesso pedonale e carraio da Via Vauda. E' composto da cucina, soggiorno, n. 4 camere, n. 2 disimpegni e n. 2 bagni.

Completa la proprietà ampia area destinata a cortile e a verde.

E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Trattasi di autorimessa pertinenziale a fabbricato civile ad un piano fuori terra, composta da un unico locale. E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo pertinenziale a fabbricato civile.

E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

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)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Il fabbricato confina a nord con altra u.i.u. oggetto di esecuzione individuata dal F. 1 n. 241 sub. 3, ad est, sud ed ovest da b.c.n.c. (area cortilizia) individuato dal F. 1 n. 241 sub. 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

L'autorimessa confina a nord con il mappale F. 1 n. 65, ad est e ovest b.c.n.c. (area cortilizia) individuato dal F. 1 n. 241 sub. 1 e a sud con altra u.i.u. oggetto di esecuzione individuata dal F. 1 n. 241 sub. 2.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

Il terreno confina a nord con il mappale F. 1 n. 65, ad est con il mappale F. 1 n. 73, a sud con la via Vauda e ad ovest con b.c.n.c. (area cortilizia) individuato dal F. 1 n. 241 sub. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,00 mq	152,00 mq	1	152,00 mq	2,90 m	terreno
Cortile	1636,00 mq	1636,00 mq	0,01	16,36 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				168,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	52,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,35 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3173,00 mq	3173,00 mq	1	3173,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				3173,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3173,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/2005 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 241, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 524,20 Piano terreno
Dal 04/05/2005 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 241, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 524,20 Piano terreno
Dal 29/05/2007 al 13/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 241, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 524,20 Piano terreno
Dal 16/06/2012 al 20/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 241, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 152 mq Rendita € 524,20 Piano terreno

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/07/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 68 Categoria D1 Graffato 67-65-66
Dal 24/07/1987 al 14/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 65, Sub. 3 Categoria F4 Piano terreno
Dal 14/11/1998 al 08/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 65, Sub. 3 Categoria C7 Cl.U, Cons. 45 Rendita € 0,07 Piano terreno
Dal 08/04/2005 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 241, Sub. 3 Categoria C7 Cl.U, Cons. 45 Rendita € 69,72 Piano terreno
Dal 04/05/2005 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 241, Sub. 3 Categoria C7 Cl.U, Cons. 45 Rendita € 69,72 Piano terreno
Dal 29/05/2007 al 13/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 241, Sub. 3 Categoria C7 Cl.U Superficie catastale 45 mq Rendita € 69,72 Piano terreno
Dal 16/06/2012 al 20/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 241, Sub. 3 Categoria C7 Cl.U, Cons. 45 Superficie catastale 55 mq Rendita € 69,72 Piano terreno

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1977 al 14/07/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 122 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 003.95.95 Reddito dominicale € 8,18 Reddito agrario € 4,09

Dal 14/07/1977 al 17/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 153 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 002.33.35 Reddito dominicale € 4,82 Reddito agrario € 2,41
Dal 17/11/1981 al 03/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 153 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 002.33.35 Reddito dominicale € 4,82 Reddito agrario € 2,41
Dal 03/01/2005 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 244 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 000.31.73 Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,33
Dal 04/05/2005 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 244 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 000.31.73 Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,33
Dal 29/05/2007 al 13/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 244 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 000.31.73 Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,33
Dal 13/06/2012 al 20/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 244 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 000.31.73 Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,33

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
	1	241	2		A3	2	7	152 mq	524,2 €	terreno	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo non si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione dell'altezza interna di una porzione di abitazione in cui non è stato realizzato il vespaio ventilato che è di ml 3.00 anziché di ml 2.80.

Si rileva l'individuazione nella visura catastale dell'indirizzo come Via Vauda e non Località Fornace Parigi n. 3.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	241	3		C7	U	45	55 mq	69,72 €	terreno	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistenti nel cambio di destinazione d'uso da tettoia ad autorimessa e nella chiusura del prospetto ovest con ricavo di una porta pedonale.

Si rileva l'individuazione nella visura catastale dell'indirizzo come Via Vauda e non Località Fornace Parigi n. 3.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale è necessaria una variazione DOCFA per cambio di destinazione d'uso. L'onorario per la sua redazione viene stimato in € 400,00 al netto di IVA, OP e diritti catastali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	244				Incolto produttivo	U	000.31.73	0,66 €	0,33 €	

Corrispondenza catastale

In seguito a sopralluogo effettuato si è potuto constatare la corrispondenza della qualità di coltura indicata in catasto con quella esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione eseguiti negli anni 1993 e 2005; allo stato attuale si presenta in condizioni di conservazione complessivamente mediocri.

Nel corso del sopralluogo si sono riscontrati diffusi fenomeni di degrado delle superfici intonacate, con locali distacchi e disgregazioni, verosimilmente riconducibili a fenomeni di umidità di risalita capillare, in particolare nelle porzioni dell'edificio ove, sulla base di quanto visivamente rilevabile, parrebbe assente un vespaio aerato. Sono inoltre state rilevate tracce di umidità, con presenza di macchie e aloni in prossimità degli orizzontamenti superiori, presumibilmente imputabili a fenomeni di infiltrazione e/o condensazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

L'autorimessa risulta essere in discreto stato di conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

Il terreno oggetto di stima si presenta in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea infestante e assenza di attività agricola in atto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

L'accesso pedonale dalla via Vauda, posto ad ovest è in proprietà solo per una porzione insistente sul mappale F. 1 n. 241, la residua porzione insistente sulla particella F. 1 n. 247 è di proprietà di terzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

L'accesso pedonale dalla via Vauda, posto ad ovest è in proprietà solo per una porzione insistente sul mappale F. 1 n. 241, la residua porzione insistente sulla particella F. 1 n. 247 è di proprietà di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Il fabbricato ad uso civile oggetto di stima deriva dalla ristrutturazione di una porzione della "Vecchia Fornace", originariamente edificata in epoca risalente al 1930. L'organismo edilizio presenta struttura portante verticale in muratura e orizzontamenti realizzati in conglomerato cementizio armato.

La copertura, del tipo a due falde inclinate, è costituita da struttura portante in legno con sovrastante manto di copertura in coppi.

Le superfici esterne risultano rifinite mediante intonacatura civile e successiva tinteggiatura.

L'impianto termico è autonomo, costituito da caldaia a condensazione alimentata a GPL, con sistema di emissione del calore tramite radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata sia da boiler elettrico sia da impianto a pannelli solari.

I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetrocamera e oscuramenti esterni del tipo a persiane; le porte interne sono in legno tamburato. Le pavimentazioni interne sono prevalentemente in piastrelle di ceramica.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo artesiano; si evidenzia che, sebbene la rete di distribuzione dell'acqua potabile sia presente lungo la Via Vauda, l'immobile non risulta allacciato alla stessa.

Lo smaltimento dei reflui avviene tramite fossa biologica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

L'autorimessa fa parte di fabbricato ad uso civile che deriva dalla ristrutturazione di una porzione della "Vecchia Fornace", originariamente edificata in epoca risalente al 1930. L'organismo edilizio presenta struttura portante verticale in muratura e orizzontamenti realizzati in conglomerato cementizio armato.

La copertura, del tipo a due falde inclinate, è costituita da struttura portante in legno con sovrastante manto di copertura in coppi.

Le superfici esterne risultano rifinite mediante intonacatura civile e successiva tinteggiatura.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo destinato ad incolto produttivo con entrostanti manufatti leggeri ad uso tettoie

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/2005 al 28/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Remo BASSETTI	04/05/2005	22576	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	10/05/2005	21543	13871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2007 al 12/06/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo OSELLA	29/05/2007	46580	21625
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/06/2007	33928	19981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2012	**** Omissis ****	cessione di ragioni di proprietà su immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo OSELLA	13/06/2012	63543	34650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	10/07/2012	25089	18439
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Moncalieri	09/07/2012	3104	

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/2005 al 28/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Remo BASSETTI	04/05/2005	22576	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	10/05/2005	21543	13871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 4	09/05/2005	2426	
Dal 29/05/2007 al 12/06/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo OSELLA	29/05/2007	46580	21625
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/06/2007	33928	19981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Moncalieri	22/06/2007	3045	
Dal 13/06/2012	**** Omissis ****	cessione di ragioni di comproprietà su immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo OSELLA	13/06/2012	63543	34650

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	10/07/2012	25089	18439
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Moncalieri	09/07/2012	3104	

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/2005 al 28/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Remo BASSETTI	04/05/2005	22576	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	10/05/2005	21543	13871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2007 al 12/06/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo OSELLA	29/05/2007	46580	21625
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/06/2007	33928	19981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio Registro di Moncalieri	22/06/2007	3045	
Dal 13/06/2012	**** Omissis ****	cessione di ragioni di proprietà su immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo OSELLA	13/06/2012	63543	34650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	10/07/2012	25089	18439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Moncalieri	09/07/2012	3104	

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 20/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 23/06/2007
Reg. gen. 33929 - Reg. part. 8175
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 4,964 %
Rogante: Notaio Paolo OSELLA
Data: 29/05/2007

N° repertorio: 46581

N° raccolta: 21626

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 comma 1 DPR 602/73

Iscritto a Torino 2 il 09/04/2010

Reg. gen. 14177 - Reg. part. 2753

Quota: 1/2

Importo: € 254.482,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 127.241,24

Rogante: Equitalia Nomos SpA

Data: 01/04/2010

N° repertorio: 103292

N° raccolta: 110

- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Torino 2 il 07/11/2025

Reg. gen. 49116 - Reg. part. 9419

Quota: 1/1

Importo: € 314.662,62

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 157.331,31

Rogante: Soris S.p.A.

Data: 17/10/2025

N° repertorio: 225

N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 30/10/2025

Reg. gen. 47557 - Reg. part. 35144

Quota: 1/1

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

Contro **** 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 € 417,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 33929/8175 del 23/06/2007, € 94,00 per l'ipoteca legale n. 14177/2753 del 09/04/2010, € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 47557/35144 del 30/10/2025 ed € 94,00 per l'ipoteca conc. amministrativa n. 49116/9419 del 07/11/2025. Per le ipoteche legale e conc. amministrativa dovrà essere aggiunto un importo pari allo 0,5% sul prezzo di aggiudicazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 20/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 23/06/2007
Reg. gen. 33929 - Reg. part. 8175
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 4,964 %
Rogante: Notaio Paolo OSELLA
Data: 29/05/2007
N° repertorio: 46581
N° raccolta: 21626
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 comma 1 DPR 602/73
Iscritto a Torino 2 il 09/04/2010
Reg. gen. 14177 - Reg. part. 2753
Quota: 1/2
Importo: € 254.482,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 127.241,24
Rogante: Equitalia Nomos SpA
Data: 01/04/2010
N° repertorio: 103292
N° raccolta: 110
- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale
Iscritto a Torino 2 il 07/11/2025
Reg. gen. 49116 - Reg. part. 9419
Quota: 1/1
Importo: € 314.662,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 157.331,31
Rogante: Soris S.p.A.
Data: 17/10/2025
N° repertorio: 225
N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 30/10/2025

Reg. gen. 47557 - Reg. part. 35144

Quota: 1/1

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

Contro **** 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 € 417,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 33929/8175 del 23/06/2007, € 94,00 per l'ipoteca legale n. 14177/2753 del 09/04/2010, € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 47557/35144 del 30/10/2025 ed € 94,00 per l'ipoteca conc. amministrativa n. 49116/9419 del 07/11/2025.

Per le ipoteche legale e conc. amministrativa dovrà essere aggiunto un importo pari allo 0,5% sul prezzo di aggiudicazione

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 20/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Torino 2 il 23/06/2007

Reg. gen. 33929 - Reg. part. 8175

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 4,964 %

Rogante: Notaio Paolo OSELLA

Data: 29/05/2007

N° repertorio: 46581

N° raccolta: 21626

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 comma 1 DPR 602/73

Iscritto a Torino 2 il 09/04/2010

Reg. gen. 14177 - Reg. part. 2753

Quota: 1/2

Importo: € 254.482,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 127.241,24

Rogante: Equitalia Nomos SpA

Data: 01/04/2010
N° repertorio: 103292
N° raccolta: 110

- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Torino 2 il 07/11/2025

Reg. gen. 49116 - Reg. part. 9419

Quota: 1/1

Importo: € 314.662,62

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 157.331,31

Rogante: Soris S.p.A.

Data: 17/10/2025

N° repertorio: 225

N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 30/10/2025

Reg. gen. 47557 - Reg. part. 35144

Quota: 1/1

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

Contro **** 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 € 417,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 33929/8175 del 23/06/2007, € 94,00 per l'ipoteca legale n. 14177/2753 del 09/04/2010, € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 47557/35144 del 30/10/2025 ed € 94,00 per l'ipoteca conc. amministrativa n. 49116/9419 del 07/11/2025. Per le ipoteche legale e conc. amministrativa dovrà essere aggiunto un importo pari allo 0,5% sul prezzo di aggiudicazione

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base al PRGC vigente, approvato con D.G.R. del 14/02/2000 n. 17-29336 e s.m.i. ed alla Variante Strutturale n. 22 approvata con D.C.C. n. 09 del 04/04/2016, alla Variante Parziale n. 25 approvata con D.C.C. n. 61 del 02/11/2020, alla Variante Parziale n. 26 approvata con D.C.C. n. 61 del 22/07/2021 ed alla Variante Parziale n. 27 approvata con D.C.C. n. 27 del 25/05/2023 in zona "EA", area agricola indifferenziata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base al PRGC vigente, approvato con D.G.R. del 14/02/2000 n. 17-29336 e s.m.i. ed alla Variante Strutturale n. 22 approvata con D.C.C. n. 09 del 04/04/2016, alla Variante Parziale n. 25 approvata con D.C.C. n. 61 del 02/11/2020, alla Variante Parziale n. 26 approvata con D.C.C. n. 61 del 22/07/2021 ed alla Variante Parziale n. 27 approvata con D.C.C. n. 27 del 25/05/2023 in zona "EA", area agricola indifferenziata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

Il terreno oggetto di esecuzione è inserito in base al PRGC vigente, approvato con D.G.R. del 14/02/2000 n. 17-29336 e s.m.i. ed alla Variante Strutturale n. 22 approvata con D.C.C. n. 09 del 04/04/2016, alla Variante Parziale n. 25 approvata con D.C.C. n. 61 del 02/11/2020, alla Variante Parziale n. 26 approvata con D.C.C. n. 61 del 22/07/2021 ed alla Variante Parziale n. 27 approvata con D.C.C. n. 27 del 25/05/2023 in zona "EA", area agricola indifferenziata.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T**

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 risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpiano sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato oggetto di esecuzione:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 155 del 04/10/1993 per rifacimento solaio e ristrutturazione edilizia,
- Denuncia di inizio attività prot. 4183 del 23/02/2005 per modifiche interne.

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 disanima dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria non si sono rilevate difformità, ad eccezione dell'altezza di una porzione di abitazione dovuta alla mancata realizzazione del vespaio areato come previsto nella D.I.A. n. 4183 del 23/02/2005.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

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 risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpiano sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato oggetto di esecuzione:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 155 del 04/10/1993 per rifacimento solaio e ristrutturazione edilizia,
- Denuncia di inizio attività prot. 4183 del 23/02/2005 per modifiche interne.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disanima dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria si sono rilevate difformità consistenti nella chiusura della parete ovest con muratura e ricavo di una porta pedonale.

Per la regolarizzazione delle difformità è necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria.

L'onorario per la redazione di detta pratica ammonta ad € 1.000,00 oltre IVA, OP, diritti comunali e sanzione amministrativa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

In seguito ad attenta disanima dello stato dei luoghi si è riscontrata la presenza di manufatti leggeri ad uso tettoia, realizzati in assenza di titolo edilizio. Dalle verifiche effettuate, tali opere risultano non conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e, allo stato, non sanabili ai sensi della normativa applicabile.

Si rende pertanto necessaria la loro rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi. Il costo per la loro demolizione e rimozione viene quantificato in € 1.500,00 al netto IVA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

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** - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T
Trattasi di fabbricato civile ad un piano fuori terra con accesso pedonale e carroia da Via Vauda. E' composto da cucina, soggiorno, n. 4 camere, n. 2 disimpegni e n. 2 bagni. Completa la proprietà ampia area destinata a cortile e a verde. E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 241, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 151.524,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T
Trattasi di autorimessa pertinenziale a fabbricato civile ad un piano fuori terra, composta da un unico locale. E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 241, Sub. 3, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.300,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T
Trattasi di terreno agricolo pertinenziale a fabbricato civile. E' ubicato in zona "R1" extraurbana del

Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 244, Qualità Incolto produttivo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.759,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	168,36 mq	900,00 €/mq	€ 151.524,00	100,00%	€ 151.524,00
Bene N° 2 - Garage Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T	55,00 mq	260,00 €/mq	€ 14.300,00	100,00%	€ 14.300,00
Bene N° 3 - Terreno Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T	3173,00 mq	1,50 €/mq	€ 4.759,50	100,00%	€ 4.759,50
Valore di stima:					€ 170.583,50

Valore di stima: € 170.583,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

Valore finale di stima: € 153.525,15 arrotondato ad € 153.500,00.

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 20/04/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atti di provenienza
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ N° 4 visure storiche CT e CEU
- ✓ N° 2 planimetrie catastali
- ✓ Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ✓ Titoli autorizzativi con allegate tavole grafiche
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Certificato anagrafico di stato civile
- ✓ Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T
Trattasi di fabbricato civile ad un piano fuori terra con accesso pedonale e carraio da Via Vauda. E' composto da cucina, soggiorno, n. 4 camere, n. 2 disimpegni e n. 2 bagni. Completa la proprietà ampia area destinata a cortile e a verde. E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 241, Sub. 2, 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 PRGC vigente, approvato con D.G.R. del 14/02/2000 n. 17-29336 e s.m.i. ed alla Variante Strutturale n. 22 approvata con D.C.C. n. 09 del 04/04/2016, alla Variante Parziale n. 25 approvata con D.C.C. n. 61 del 02/11/2020, alla Variante Parziale n. 26 approvata con D.C.C. n. 61 del 22/07/2021 ed alla Variante Parziale n. 27 approvata con D.C.C. n. 27 del 25/05/2023 in zona "EA", area agricola indifferenziata.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T
Trattasi di autorimessa pertinenziale a fabbricato civile ad un piano fuori terra, composta da un unico locale. E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 241, Sub. 3, Categoria C7
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 PRGC vigente, approvato con D.G.R. del 14/02/2000 n. 17-29336 e s.m.i. ed alla Variante Strutturale n. 22 approvata con D.C.C. n. 09 del 04/04/2016, alla Variante Parziale n. 25 approvata con D.C.C. n. 61 del 02/11/2020, alla Variante Parziale n. 26 approvata con D.C.C. n. 61 del 22/07/2021 ed alla Variante Parziale n. 27 approvata con D.C.C. n. 27 del 25/05/2023 in zona "EA", area agricola indifferenziata.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T
Trattasi di terreno agricolo pertinenziale a fabbricato civile. E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 244, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di esecuzione è inserito in base al PRGC vigente, approvato con D.G.R. del 14/02/2000 n. 17-29336 e s.m.i. ed alla Variante Strutturale n. 22 approvata con D.C.C. n. 09 del 04/04/2016, alla Variante Parziale n. 25 approvata con D.C.C. n. 61 del 02/11/2020, alla Variante Parziale n. 26 approvata con D.C.C. n. 61 del 22/07/2021 ed alla Variante Parziale n. 27 approvata con D.C.C. n. 27 del 25/05/2023 in zona "EA", area agricola indifferenziata.

Prezzo base d'asta: € 153.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 241, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	168,36 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione eseguiti negli anni 1993 e 2005; allo stato attuale si presenta in condizioni di conservazione complessivamente mediocri. Nel corso del sopralluogo si sono riscontrati diffusi fenomeni di degrado delle superfici intonacate, con locali distacchi e disgregazioni, verosimilmente riconducibili a fenomeni di umidità di risalita capillare, in particolare nelle porzioni dell'edificio ove, sulla base di quanto visivamente rilevabile, parrebbe assente un vespajo aerato. Sono inoltre state rilevate tracce di umidità, con presenza di macchie e aloni in prossimità degli orizzontamenti superiori, presumibilmente imputabili a fenomeni di infiltrazione e/o condensazione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato civile ad un piano fuori terra con accesso pedonale e carraio da Via Vauda. E' composto da cucina, soggiorno, n. 4 camere, n. 2 disimpegni e n. 2 bagni. Completa la proprietà ampia area destinata a cortile e a verde. E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Volpiano (TO) - Località Fornace Parigi n. 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 241, Sub. 3, Categoria C7	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa risulta essere in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa pertinenziale a fabbricato civile ad un piano fuori terra, composta da un unico locale. E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Volpiano (TO) - Via Vauda, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 244, Qualità Incolto produttivo	Superficie	3173,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno oggetto di stima si presenta in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea infestante e assenza di attività agricola in atto.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo pertinenziale a fabbricato civile. E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato sig. **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 23/06/2007
Reg. gen. 33929 - Reg. part. 8175
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 4,964 %
Rogante: Notaio Paolo OSELLA
Data: 29/05/2007
N° repertorio: 46581
N° raccolta: 21626
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 comma 1 DPR 602/73
Iscritto a Torino 2 il 09/04/2010
Reg. gen. 14177 - Reg. part. 2753
Quota: 1/2
Importo: € 254.482,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 127.241,24
Rogante: Equitalia Nomos SpA
Data: 01/04/2010
N° repertorio: 103292
N° raccolta: 110
- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale
Iscritto a Torino 2 il 07/11/2025
Reg. gen. 49116 - Reg. part. 9419
Quota: 1/1
Importo: € 314.662,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 157.331,31
Rogante: Soris S.p.A.
Data: 17/10/2025
N° repertorio: 225
N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 30/10/2025

Reg. gen. 47557 - Reg. part. 35144

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLPIANO (TO) - LOCALITÀ FORNACE PARIGI N. 3, PIANO T

Iscrizioni

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

Iscritto a Torino 2 il 23/06/2007

Reg. gen. 33929 - Reg. part. 8175

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 4,964 %

Rogante: Notaio Paolo OSELLA

Data: 29/05/2007

N° repertorio: 46581

N° raccolta: 21626

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 comma 1 DPR 602/73

Iscritto a Torino 2 il 09/04/2010

Reg. gen. 14177 - Reg. part. 2753

Quota: 1/2

Importo: € 254.482,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 127.241,24

Rogante: Equitalia Nomos SpA

Data: 01/04/2010

N° repertorio: 103292

N° raccolta: 110

- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Torino 2 il 07/11/2025

Reg. gen. 49116 - Reg. part. 9419

Quota: 1/1

Importo: € 314.662,62

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 157.331,31

Rogante: Soris S.p.A.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 30/10/2025

Reg. gen. 47557 - Reg. part. 35144

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLPIANO (TO) - VIA VAUDA, PIANO T

Iscrizioni

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

Iscritto a Torino 2 il 23/06/2007

Reg. gen. 33929 - Reg. part. 8175

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 4,964 %

Rogante: Notaio Paolo OSELLA

Data: 29/05/2007

N° repertorio: 46581

N° raccolta: 21626

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 comma 1 DPR 602/73

Iscritto a Torino 2 il 09/04/2010

Reg. gen. 14177 - Reg. part. 2753

Quota: 1/2

Importo: € 254.482,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 127.241,24

Rogante: Equitalia Nomos SpA

Data: 01/04/2010

N° repertorio: 103292

N° raccolta: 110

- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Torino 2 il 07/11/2025

Reg. gen. 49116 - Reg. part. 9419

Quota: 1/1

Importo: € 314.662,62

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 157.331,31

Rogante: Soris S.p.A.

Data: 17/10/2025

N° repertorio: 225

N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 30/10/2025

Reg. gen. 47557 - Reg. part. 35144

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura