

TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 82/2025

PROMOSSA DA

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

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

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

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

CONTRO

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

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

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

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

e

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

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

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

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

G.E. DOTT.SSA STEFANIA FROJO

### QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

|                                   |                                                                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trascrizione atto di pignoramento | Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 |
| Nota del                          | 18/06/2025                                                                                           |
| Numeri                            | Reg. Gen. 36786 Reg. Part. 20000                                                                     |

### QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

|                |                                                                                |            |            |           |        |         |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|--------|---------|
| Quota colpita  | Piena proprietà                                                                |            |            |           |        |         |
| Destinazione   | Residenziale – Porzione di fabbricato condominiale sito in Chivasso, Via Po 39 |            |            |           |        |         |
| Dati catastali | Foglio                                                                         | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | Rendita |
|                | 26                                                                             | 599        | 109        | A/2       | 1      | 537,12  |
|                | 26                                                                             | 599        | 108        | C/6       | 4      | 201,42  |
|                | 26                                                                             | 599        | 7          | C/2       | 1      | 44,62   |

### SINTESI ACCERTAMENTI

|                                                 |                                                               |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta  | Piena proprietà                                               |
| Comproprietari non eseguiti                     | -                                                             |
| Documentazione ex art. 567 c.p.c.               | Conforme                                                      |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. | Sussiste                                                      |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri   | Risulta situazione debitoria degli oneri condominiali         |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni           | Le formalità verranno cancellate con decreto di trasferimento |
| Stato di occupazione                            | Le unità non risultano occupate                               |



## SOMMARIO

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                | 4  |
| Premessa.....                                | 4  |
| Descrizione.....                             | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 4  |
| Titolarità.....                              | 4  |
| Confini .....                                | 4  |
| Consistenza .....                            | 5  |
| Dati Catastali.....                          | 5  |
| Stato conservativo .....                     | 5  |
| Parti Comuni .....                           | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 6  |
| Stato di occupazione .....                   | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                 | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 7  |
| Regolarità edilizia .....                    | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                | 9  |
| 1. LOTTO UNICO .....                         | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....   | 14 |
| TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE ..... | 14 |



## INCARICO

All'udienza del 30/07/2025, il sottoscritto Geom. Roma Andrea, con studio in Via Via San Rocco 73 a Villanova Canavese (TO), email [info@studiogeoroma.it](mailto:info@studiogeoroma.it), PEC [andrea.roma@geopec.it](mailto:andrea.roma@geopec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato condominiale ubicato a Settimo Torinese – Via Po 39 composto da unità ad uso abitativo, cantina e box auto.

## DESCRIZIONE

Sono oggetto della stima gli immobili costituenti il bene 1 di cui alla premessa siti in Settimo Torinese in Via Po 39 e distinti catastalmente al foglio 26, particella 599, subalterno 109,108,7.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato condominiale avente struttura portante in cemento armato in opera e tamponatura in laterizio a cassa vuota con paramento esterno intonacato e tinteggiato.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione di cui al foglio 26, particella 599, subalterno 109,108,7 appartengono ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

## CONFINI

Il sub 109 confina:

- Al piano interrato la cantina confina con il vano scala comune, il sub 111, il sub 112 e terrapieno;
- Al piano terra l'abitazione confina con il vano scala comune, con il cortile comune e con il sub 108;
- Al piano terra il cortile pertinenziale confina con il cortile comune, con il sub 7 e con la particella 320 del foglio 26;
- Al piano terra il locale deposito confina con il sub 7, con il sub 5 e con il cortile comune.

Il sub 108 confina con il sub109, con il vano scala comune e con il cortile comune. Catastalmente confina anche con il sub 5 ma a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi e pertanto tale adiacenza non è in realtà presente.

Il sub 7 confina con il cortile esclusivo ed il deposito esterno di cui al sub 109, con il cortile comune e con la particella 320 del foglio 26.

## CONSISTENZA

Per gli immobili oggetto di stima si determinano le seguenti consistenze sulla base delle superfici lorde e dei rispettivi indici di conversione:

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                                      |                   |              |                    |              |                  |              |         |              |                |              |                                      |
|-------------------------|--------|-------|------|--------------------------------------|-------------------|--------------|--------------------|--------------|------------------|--------------|---------|--------------|----------------|--------------|--------------------------------------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Denominazione del bene nella perizia | Locali principali |              | Cantine/sottotetti |              | Balconi/terrazzi |              | Cortili |              | Locali tecnici |              | Superficie convenzionale complessiva |
| Comune                  | Foglio | Part. | Sub. |                                      | mq                | Coefficiente | mq                 | Coefficiente | mq               | Coefficiente | mq      | Coefficiente | mq             | Coefficiente |                                      |
| Settimo Torinese        | 26     | 599   | 109  |                                      | 98                | 1            | 47                 | 0,2          |                  | 0,2          | 94      | 0,2          |                | 0,2          |                                      |
| Settimo Torinese        | 26     | 599   | 108  | Bene 1                               | 33                | 1            | 24                 | 0,2          |                  | 0,2          |         | 0,2          |                | 0,2          |                                      |
| Settimo Torinese        | 26     | 599   | 7    |                                      | 21                | 1            |                    | 0,2          |                  | 0,2          |         | 0,2          |                | 0,2          |                                      |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |            |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |            |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 26     | 599   | 109  |                     | A/2       | 1      | 6,5         | 122        | 537,12 € | S1-T  |          |
|                         | 26     | 599   | 108  |                     | C/6       | 4      | 39          | 47         | 201,42 € | T     |          |
|                         | 26     | 599   | 7    |                     | C/2       | 1      | 18          | 20         | 44,62 €  | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza tra quanto riscontrato in loco e le planimetrie catastali depositate.

## STATO CONSERVATIVO

All'esterno lo stato conservativo è mediocre. Internamente l'abitazione si presenta in discreto stato, completa di tutti gli impianti ma in stato di abbandono.

Le pavimentazioni interne dell'abitazione sono di tipo ceramico.

Le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera con argon. Tutte le finiture e gli impianti sono stati oggetto di sostituzione a seguito di intervento di ristrutturazione generale eseguito nell'anno quelli originari risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

Essendo in stato di abbandono e non riscaldato sono presenti formazioni di muffe a causa di umidità ed infiltrazioni. Parte dell'intonaco del soffitto del locale soggiorno risulta distaccatosi a causa di una infiltrazione di acqua avvenuta dall'alloggio soprastante.

## PARTI COMUNI

Sono catastalmente individuate come parti comuni i seguenti subalterni facenti parte del fabbricato:  
- Sub 1: B.C.N.C. (CORTILE - VANO SCALA - CORRIDOIO CANTINE) AI SUB. 5-7-108-109-111-112.

Si allega elaborato planimetrico per l'individuazione puntuale dei subalterni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive principali del sub 109 (abitazione, cantine, deposito esterno, cortile pertinenziale) risultano essere:

### 1. Abitazione

- Fondazioni e strutture portanti in c.a.o.;
- Esposizione: nord, sud, est, ovest;
- Solai: solaio piano in c.a.o.;
- Pavimentazione interna: ceramica per l'alloggio;
- Infissi esterni ed interni: porte e finestre esterne ad ante battente in alluminio con vetrocamera con argon e avvolgibile; porte interne in legno e laminato; portoncino di accesso blindato con pannello in legno/laminato;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità risulta completa degli impianti idrico-sanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento e ACS è di tipo autonomo con terminali a pavimento radiante e termoarredo nei bagni. Nel soggiorno è presente impianto di condizionamento estivo con funzione di riscaldamento invernale a pompa di calore.

### 2. Cantina

- Fondazioni e strutture portanti in c.a.o.;
- Esposizione: su terrapieno e corridoio comune alle altre unità condominiali;
- Solai: solaio piano in c.a.o.;
- Porte di accesso in legno di vecchia fattura;
- Pavimentazione interna: cemento;
- Impianto elettrico: l'unità risulta dotata di impianto di illuminazione.

### 3. Deposito esterno

- Fondazioni e strutture portanti in murature e legno;
- Esposizione: verso altre proprietà e verso il cortile pertinenziale;
- Copertura: struttura in legno e manto in lamiera ondulata.

### 4. Cortile pertinenziale

- Terreno libero senza pavimentazione recintato con rete metallica.

Le caratteristiche costruttive principali del sub 108 (box auto) risultano essere:

- Fondazioni e strutture portanti in c.a.o.;
- Esposizione: nord, ovest;
- Solai: solaio piano in c.a.o.;
- Porta di accesso in metallo e vetro;
- Impianto di illuminazione.

Le caratteristiche costruttive principali del sub 7 (tettoia) risultano essere:



- Strutture portanti in legno;
- Esposizione: verso altre proprietà e verso il cortile pertinenziale;
- Copertura: struttura in legno e manto in lamiera ondulata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come emerso nel corso delle operazioni peritali congiunte con il custode, è stato riscontrato che gli immobili non risultano essendo occupati pur essendo la sede di residenza dell'esecutato Palladino Vincenzo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

A tutto il 02/06/2025 (data di trascrizione del pignoramento) gli immobili sopradescritti risultano di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di proprietà di 1/2.

Ai suddetti sono pervenuti in forza di compravendita a rogito Notaio Roberto De Leo di Torino del 28 dicembre 2011, rep. n. 156.895/29.995, trascritta il 2 gennaio 2012 ai numeri 167/116, dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cui pervenne:

- per la quota di un mezzo giusta legittimi titoli anteriori al ventennio;
- per la quota di un mezzo giusta successione in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, regolata da testamento pubblicato con atto a rogito Notaio Alessandro Fochesato di Settimo Torinese il 20 maggio 2009, rep. n. 56.982/9.332, registrato a Torino 2 il 22 maggio 2009 al n. 7.953, denuncia registrata presso l'Ufficio del registro di Torino 2 il 14 settembre 2009 al n. 14, voi. 445, trascritta il 10 novembre 2009 ai numeri 48.683/30.963, accettazione tacita di eredità trascritta il 2 dicembre 2011 ai numeri 49.104/32.033.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* detta quota pervenne giusta legittimi titoli anteriori al ventennio.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà attuale risulta invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

### Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 10/11/2009 - Registro Particolare 30963 Registro Generale 48683 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 14/445 del 14/09/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE del 02/12/2011 - Registro Particolare 32033 Registro Generale 49104 Pubblico ufficiale - GANELLI ANDREA Repertorio 23516/15518 del 25/11/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 02/01/2012 - Registro Particolare 116 Registro Generale 167 Pubblico ufficiale DE LEO ROBERTO Repertorio 156895/29995 del 28/12/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 26/07/2013 - Registro Particolare 19698 Registro Generale 28228 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 1895 del 24/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 18/06/2025 - Registro Particolare 20000 Registro Generale 26786 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3840/2025 del 02/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **Iscrizioni**

- ISCRIZIONE del 02/01/2012 - Registro Particolare 25 Registro Generale 168 Pubblico ufficiale DE LEO ROBERTO Repertorio 156896/29996 del 28/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 08/02/2022 - Registro Particolare 819 Registro Generale 4855 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 9058/11022 del 07/02/2022

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi agli immobili in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo Torinese, sono state forniti i seguenti atti:

- Concessione edilizia 1912 del 07/02/1964 per la costruzione dell'intero fabbricato;
- Concessione edilizia in sanatoria pratica 2077 del 30/04/1986 prot. 10593 riguardante, tra l'altro, l'autorimessa;
- Permesso di costruire in sanatoria pratica 173 del 28/02/1995 prot. 8171 riguardante il locale deposito esterno;
- Autorizzazione edilizia pratica 53/2000 del 01/06/2000 riguardante le cantine;
- S.C.I.A. 4033DEL 02/05/2012 protocollo 22985 riguardante la ristrutturazione dell'unità abitativa;
- Permesso di costruire in sanatoria pratica 8987/2012 del 13/12/2012 riguardante le cantine.

Lo stato dei luoghi riscontrato durante le operazioni peritali è conforme alle pratiche edilizie sopra richiamate.

#### **Certificazioni energetiche**

Degli immobili oggetto di pignoramento, solo l'immobile di cui al sub 109 necessiterebbe di attestato di prestazione energetica di cui attualmente risulta sprovvisto.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bilancio consuntivo di ripartizione delle spese condominiali, alla data della presente, riporta una situazione debitoria per gli immobili in esame nei confronti del condominio denominato \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* , di euro 10829,01. Il bilancio preventivo indica invece una spesa preventiva in euro 1490,64.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non si prevede la formazione di lotti.

Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare della Provincia di Torino, ha assunto quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'unità immobiliare, comprensiva per intero delle murature interne ed esterne e per metà delle murature confinanti con altre proprietà secondo quanto meglio dettagliato nella sezione "Consistenza immobile".

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di "confronto di mercato" attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Al fine della valutazione dei beni, sono state assunte informazioni dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che sintetizzano l'andamento del mercato immobiliare dell'intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Una volta individuati i valori OMI di riferimento e le superfici commerciali dei singoli fabbricati, si procede con l'attribuzione del valore di stima dei beni.

Il valore è stato stimato sulla base delle seguenti considerazioni:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del fabbricato, dell'immobile e delle sue pertinenze
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione;
- altri fattori e caratteristiche che possono influenzare la stima.

Il valore nominale unitario viene ricavato attraverso la formula:

$$ValOMI_{min} + (ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K$$

dove:

- $ValOMI_{min}$  è il Valore di mercato minimo
- $ValOMI_{max}$  è il Valore di mercato massimo
- $K$  è il coefficiente relativo all'immobile che viene calcolato sulla base del taglio di superficie e del livello del piano così come previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007.

Infine, al valore normale finora calcolato, occorrerà applicare un ulteriore efficiente, nello specifico il coefficiente di adeguamento categoria catastale di appartenenza dell'immobile. dovuto alla conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI. Il coefficiente è pari a 0 (zero) per tutte le categorie, tranne che per:

- Categoria catastale A/4 (abitazione popolare), corrispondente ad abitazione economica OMI. Il coefficiente correttivo è pari a 1,05.
- Categoria catastale A/5 (abitazione ultrapopolare), corrispondente ad abitazione economica OMI. Il coefficiente correttivo è pari a 1,10.

- Categoria catastale A/6 (abitazione rurale), corrispondente ad abitazione economica OMI. Il coefficiente correttivo è pari a 1,20.
- Categoria catastale A/8 (ville), corrispondente a ville e villini OMI. Il coefficiente correttivo è pari a 1,10.
- Categoria catastale A/9 (castelli, palazzi storici), corrispondente ad abitazioni signorili OMI. Il coefficiente correttivo è pari a 1,50.

Qualora mancasse una specifica quotazione OMI per una categoria e una zona specifica, si userà la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più analoga, a cui andrà applicato un ulteriore coefficiente correttivo e pari a:

- da ville e villini ad abitazioni civili: coefficiente correttivo 1,20;
- da abitazioni tipiche ad abitazioni economiche: coefficiente correttivo 1,20;- da box a posto auto coperto: coefficiente correttivo 1,20;
- da post auto coperto a posto auto scoperto: coefficiente correttivo 1,20.

Il valore dell'immobile viene ricavato applicando la formula:

*Valore unitario x Superficie commerciale x Coefficiente dell'immobile*

Il coefficiente dell'immobile viene stabilito sulla base delle caratteristiche del bene, nello specifico si sono utilizzati le seguenti tipologie di coefficienti:

- Stato locativo;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Riscaldamento;
- Vetustà (età dell'immobile)

Per ciascuna caratteristica si sono assunti i seguenti valori ove applicabili alla specificità dell'immobile:

| STATO LOCATIVO                                     | CONTRATTO           | COEFFICIENTE DI MERITO |
|----------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Abitazioni libere                                  |                     | 100%                   |
| Abitazioni locate a canone libero                  | durata quadriennale | -20%                   |
| Abitazioni locate stagionalmente per brevi periodi |                     | -5%                    |

| STATO DI CONSERVAZIONE                | COEFFICIENTE DI MERITO |
|---------------------------------------|------------------------|
| Necessità di ristrutturazione pesante | -25%                   |
| Necessità di ristrutturazione leggera | -10%                   |
| Buono stato                           | 0,00%                  |
| Ristrutturato                         | +5%                    |
| Finemente ristrutturato               | 10,00%                 |
| Nuova costruzione                     | +15%                   |

| LUMINOSITA'    | COEFFICIENTE DI MERITO |
|----------------|------------------------|
| Molto luminoso | +10%                   |
| Luminoso       | +5%                    |

#### **LUMINOSITA' COEFFICIENTE DI MERITO**

|                     |      |
|---------------------|------|
| Mediamente Luminoso | 0%   |
| Poco luminoso       | - 5% |

#### **ESPOSIZIONE E VISTA COEFFICIENTE DI MERITO**

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Esterna panoramica    | +10%    |
| Esterna               | +5%     |
| Mista                 | 0%      |
| Interna               | - 5%    |
| Completamente interna | -10,00% |

#### **ETA' EDIFICIO OTTIMO STATO NORMALE SCADENTE**

|               |      |    |      |
|---------------|------|----|------|
| 1 – 20 anni   | 0%   | 0% | -5%  |
| 20 – 40 anni  | +5%  | 0% | -10% |
| Oltre 40 anni | +10% | 0% | -15% |

#### **RISCALDAMENTO COEFFICIENTE DI MERITO**

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Autonomo                           | +5% |
| Centralizzato                      | 0%  |
| Centralizzato con contabilizzatore | +2% |
| Assente                            | -5% |

### **1. LOTTO UNICO**

Il lotto unico è costituito dai beni di cui al foglio 26, mappale 599, subalterni 7-108-109 e rappresenta una porzione di edificio condominiale sito in Via Po 39 a Settimo Torinese (TO). L'immobile è un edificio con struttura portante in cemento armato in opera e tamponatura in laterizio a cassa vuota con paramento esterno tinteggiato. Gli immobili oggetto valutazione sono distribuiti al piano terra ed al piano interrato. Al piano interrato è presente la cantina pertinenziale accessibile attraverso scala interna comune con altre unità. Al piano terreno è presente l'unità abitativa composta di ingresso, n. 3 camere, soggiorno con angolo cottura, n. 2 bagni e l'autorimessa pertinenziale. All'esterno troviamo il cortile pertinenziale, una tettoia ed locale ad uso sgombero. L'abitazione ha accesso dal vano scala comune e risulta completa degli impianti idrico-sanitario ed elettrico.

Gli immobili ricadono nella zona omogenea C1/ Semicentrale/Centro Abitato S.S.Padana Superiore, S.Com.Di Volpiano

Si procede alla stima dei singoli subalterni ottenuta applicando i valori OMI ed i rispettivi parametri.

Si riporta di seguito la stima dell'abitazione (sub 109) con le relative pertinenze (cantina, cortile esclusivo e locale di sgombero esterno) ragguagliando le relative superfici. Considerata la

tipologia costruttiva e lo stato di conservazione del sub 107, si assimila lo stesso a cortile pertinenziale accorpandolo al sub 108 previo ragguaglio della superficie.

| CONSISTENZA SUPERFICI      |               |              |                    |
|----------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| Destinazione               | Valore reale  | Coefficiente | Valore equivalente |
| Appartamento               | 98.00         | 1.00         | 98.00              |
| Cantina e deposito esterno | 47.00         | 0.20         | 9.40               |
| Cortile pertinenziale      | 94.00         | 0.20         | 18.80              |
| Tettoia sub 7              | 21.00         | 0.20         | 4.20               |
| <b>TOTALI</b>              | <b>260.00</b> |              | <b>130.40</b>      |

| STIME DI RIFERIMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|
| Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | €        | Valore          |
| Superficie dell'immobile m²:130.40<br>Stato conservativo del bene :NORMALE<br>Valore OMI minimo (m²) :970.00<br>Valore OMI massimo (m²) :1'450.00<br>Tipologia Edilizia OMI :A/2 - ABITAZIONI CIVILI<br>K1 (Taglio Superficie) :0.30<br>K2 (Livello di Piano) :0.20<br>$K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.225$<br>Valore Unitario €/m² :1'078.00<br>Coefficiente Correttivo :1<br>Valore normale unitario €/m²:1'078.00<br>Valore normale dell'immobile €:140'571.20 | €        | 1'078.00        |
| <b>Valore Medio</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>€</b> | <b>1'078.00</b> |

| COEFFICIENTI CORRETTIVI                                |          |            |               |              |
|--------------------------------------------------------|----------|------------|---------------|--------------|
| Descrizione                                            | Qualità  | Importanza | Coefficiente  | Valore       |
| ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI | MEDIOCRE | 100        | 0.85          | 0.85         |
| RIFINITURA INTERNO - RIFINITA                          | DISCRETO | 100        | 0.90          | 0.9          |
|                                                        |          |            | <b>Totale</b> | <b>0.765</b> |

| RIEPILOGO CALCOLI                          |                 |                   |
|--------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Superficie ragguagliata :                  | m²              | 130.40            |
| Prezzo Medio di riferimento :              | (€ / m²)        | 1'078.00          |
| Coefficiente Correttivo Finale :           |                 | 0.765             |
| <b>[1'078.00 * 0.765] = Prezzo Stima :</b> | <b>(€ / m²)</b> | <b>824.67</b>     |
| <b>[130.40 * 824.67] = Valore Stima :</b>  | <b>€</b>        | <b>107'536.97</b> |

Si riporta di seguito la stima dell'autorimessa (sub 108).

| CONSISTENZA SUPERFICI |              |              |                    |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------------|
| Destinazione          | Valore reale | Coefficiente | Valore equivalente |
| Box auto              | 33.00        | 1.00         | 33.00              |

**TOTALI 33.00 33.00**

| STIME DI RIFERIMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |               |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|--|
| Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | €        | Valore        |  |
| Superficie dell'immobile m <sup>2</sup> :33.00<br>Stato conservativo del bene :NORMALE<br>Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :540.00<br>Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :820.00<br>Tipologia Edilizia OMI :C/6 - BOX<br>K1 (Taglio Superficie) :1.00<br>K2 (Livello di Piano) :0.20<br>$K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.4$<br>Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :652.00<br>Coefficiente Correttivo :1<br>Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> :652.00<br>Valore normale dell'immobile €:21'516.00 | €        | 652.00        |  |
| <b>Valore Medio</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>€</b> | <b>652.00</b> |  |

| COEFFICIENTI CORRETTIVI                                |          |            |               |             |
|--------------------------------------------------------|----------|------------|---------------|-------------|
| Descrizione                                            | Qualità  | Importanza | Coefficiente  | Valore      |
| ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI | MEDIOCRE | 100        | 0.85          | 0.85        |
|                                                        |          |            | <b>Totale</b> | <b>0.85</b> |

| RIEPILOGO CALCOLI                        |                            |                  |
|------------------------------------------|----------------------------|------------------|
| Superficie ragguagliata :                | m <sup>2</sup>             | <b>33.00</b>     |
| Prezzo Medio di riferimento :            | (€ / m <sup>2</sup> )      | <b>652.00</b>    |
| Coefficiente Correttivo Finale :         |                            | <b>0.85</b>      |
| <b>[652.00 * 0.85] = Prezzo Stima :</b>  | <b>(€ / m<sup>2</sup>)</b> | <b>554.20</b>    |
| <b>[33.00 * 554.20] = Valore Stima :</b> | <b>€</b>                   | <b>18'288.60</b> |

Ai valori sopra ottenuti devono essere apportati adeguamenti e correzioni ai sensi del comma 2 dell'art. 568 del C.p.c.

Nel caso in esame le suddette correzioni risultano essere le seguenti:

- *Onere per la regolarizzazione catastale.* Gli oneri per la regolarizzazione catastale comprendono i diritti di presentazione della variazione catastale pari ad euro 70,00 per ogni unità immobiliare e le spese tecniche per la redazione della pratica per complessivi € 600,00.
- *Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.* Si considera una riduzione del 10% del valore degli immobili riportato nel prospetto riepilogativo a seguire.



- *Oneri per l'ottenimento attestato prestazione energetica.* Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica e pertanto si rendono necessari ulteriori oneri stimati in euro 400.
- *Oneri per lo stato d'uso e manutenzione.* Il valore di mercato del bene tiene conto dello stato d'uso e manutenzione del bene.
- *Oneri per lo stato di possesso.* Non risultano in essere contratti di locazione in quanto i beni sono posseduti esclusivamente dall'esecutato ed in stato di abbandono.
- *Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.* Gli oneri dovuti per la cancellazione delle formalità sono presumibilmente di € 400,00.
- *Spese condominiali insolute.* Risulta un debito nei confronti del condominio di € 10829,01 per spese condominiali insolute. Tali spese riguardano tutti gli insoluti dell'anno 2024 e 2025 a cui va aggiunto quanto a bilancio preventivo per l'anno 2025 pari ad euro 1490,64. La procedura esecutiva è promossa dal condominio creditore per il recupero del credito di euro 6891,91 (oltre spese ed interessi) e pertanto tale importo non deve essere detratto dal valore dell'immobile in quanto non sarà a carico diretto dell'aggiudicatario al quale competerà pertanto il solo pagamento delle spese condominiali residue maturate dalla data del pignoramento all'aggiudicazione.

Si determina quindi il seguente valore degli immobili

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| Valore complessivo degli immobili     | 125 825,57 €        |
| Regolarizzazione catastale            | -600,00 €           |
| Cancellazione formalità               | -400,00 €           |
| Attestato di prestazione energetica   | -400,00 €           |
| Riduzione per assenza di garanzia     | -12 582,56 €        |
| Spese condominiali insolute (residue) | -5 427,74 €         |
|                                       | <b>106 415,27 €</b> |

**arrotondato a € 106500,00 (centoseimilacinquecento/00)**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si rilevano particolarità da segnalare.

## TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

**QUESITO 1:** che il perito acquisisca ed allegghi alla perizia di stima la presente documentazione:

- titolo di provenienza del bene a favore del debitore esecutato (ovvero atto di divisione in caso di successione ereditaria);
- certificato di stato civile del debitore esecutato e, se coniugato, estratto di matrimonio per riassunto;
- prova della trasmissione alle parti e al debitore (anche se non costituito) della relazione peritale nel termine di trenta giorni precedenti l'udienza ai sensi dell'art. 173 bis 3° comma disp. att. c.p.c.;

Geom. Andrea Roma  
Via San Rocco 73  
10070 – Villanova Canavese (TO)  
Tel. 3923304402 – email [info@studiogeoroma.it](mailto:info@studiogeoroma.it)

Si allegano alla presente titolo di provenienza, il certificato di estratto di matrimonio e la prova della trasmissione alle parti della relazione di stima.

**QUESITO 2:** che il perito provveda, in caso di occupazione dell'immobile da parte di un terzo con titolo avente data certa anteriore al pignoramento, a valutare motivatamente se sia stato pattuito un canone vile (perché inferiore di un terzo al giusto prezzo) alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali del bene e dei valori correnti oppure provveda a stimare un'indennità congrua per l'occupazione del bene, in caso di occupazione senza titolo;

Come emerso nel corso delle operazioni peritali congiunte con il custode, non è stato riscontrato l'utilizzo delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

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.

Villanova Canavese, li 03/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Roma Andrea

## ELENCO

- Allegato 1 Documentazione fotografica
- Allegato 2 Planimetrie catastali degli immobili
- Allegato 3 Visure catastali degli immobili
- Allegato 4 Visure ipocatastali
- Allegato 5 Atto di provenienza
- Allegato 6 Certificato di estratto di matrimonio
- Allegato 7 Verbale delle operazioni peritali del 22-05-2025
- Allegato 8 Prova di trasmissione della perizia alle parti

## ALLEGATI: