

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

EREDITA' GIACENTE RG.1043/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: **Dott. Magda D'AMELIO**
Curatore dell'eredità giacente: **Avv. Giada CAUDERA**
Perito Estimatore: **Geom. Andrea FERRI**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

oggetto: Integrazione per il ■ **LOTTO 1** alla relazione peritale beni immobili del 28.01.2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

Banchette, 19.11.2025 aggiornamento alla relazione peritale del 28.01.2019

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®


Il Perito Geom. Andrea FERRI

ALLEGATI (restano invariati quelli della perizia del 28.01.2019 ossia):

ALLEGATO 1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 2	DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 4	CDU e ESTRATTO DOCUMENTAZIONE PRG
ALLEGATO 5	PLANIMETRIE IMMOBILE
ALLEGATO 6	PRACTICHE EDILIZIE

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

EREDITA' GIACENTE Proc. RG.1043/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: **Dott. Matteo BUFFONI**

Curatore dell'eredità giacente: **Avv. Giada CAUDERA**

Perito Estimatore: **Geom. Andrea FERRI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 QUADRO RIASSUNTIVO AGGIORNATO PER IL ■ LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota oggetto dell'eredità giacente	<p>LOTTO 1 Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari - CEU Foglio 27 n. 43 sub. 1 et 5;</p> <p>■ LOTTO 2 Terreni CT Foglio 20 nn. 43, 50, 52, 53, 55,56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 66,68, 69, 79, 139,196;</p> <p>■ LOTTO 3 Terreni CT Foglio 21 nn. 1,2, 3, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 33, 37, 38, 167.</p>	
Ubicazione	CASALBORGONE - (TO)	
Destinazione	Residenziale e terreni	
Dati catastali	Vedere interno documento	
	■ LOTTO 1 Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari - CEU Foglio 27 n. 43 sub. 1 et 5	€ 33.000,00
	■ LOTTO 2 Terreni CT Foglio 20 nn. 43, 50, 52, 53, 55,56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 66,68, 69, 79, 139,196;	€ 51.160,05
	■ LOTTO 3 Terreni CT Foglio 21 nn. 1,2, 3, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 33, 37, 38, 167.	€ 24.775,23
TOTALE		€ 108.935,28

2 .PREMESSE

Il sottoscritto geom. Andrea FERRI, con Studio Professionale in Banchette (TO), Via della Torretta n.29/2, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice ed all'Albo

PAGINA 1 DI 7

Bieffe
STUDIO TECNICO

Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To)
Tel. e Fax 0125/613164 P.Iva07881680016
e-mail bieffe.ag@libero.it C.F. FRRNDR69B24E379T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

EREDITA' GIACENTE Proc. RG.1043/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Professionale dei Geometri di Torino e Provincia al n.6662, già incaricato - dall' Avv. Giada CAUDERA Curatore dell'Eredità Giacente RG. N. 1043/2017 - per la stima dei beni immobili meglio allibrati nella relazione peritale del 28.01.2019 che si richiama integralmente. A seguito di richiesta di accertamenti *in situ* e conseguente rivalutazione economica, lo scrivente si recava sul posto per la verifica del **fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari** e facente parte nella relazione peritale del 28.01.2019 del **LOTTO 1**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

:3. AGGIORNAMENTO DISAMINMA STATO DEI LUOGHI **LOTTO 1**

ACCERTAMENTI *IN SITU* OTTOBRE 2025 PER AVVENUTI PROBLEMI STRUTTURALI
RISCONTRATI SUL **LOTTO 1** – (Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari, proprietà pari a 1/1):

Nel mese di ottobre 2025 veniva effettuato – su richiesta dell'Avv. CAUDERA – un sopralluogo *in situ* relativamente al quale si rinveniva un problema strutturale al tetto. In sostanza questo (il tetto) ha subito – molto probabilmente per vetustà, uno slittamento verso il basso di parte della falda posta verso il cortile. Detta circostanza la si denota chiaramente dalle immagini fotografiche sotto esposte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PAGINA 2 DI 7



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To)
Tel. e Fax 0125/613164 P.Iva 07881680016
e-mail bieffe.ag@libero.it C.F. FRRNDR69B24E379T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

EREDITA' GIACENTE Proc. RG.1043/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Le immagini mostrano che alcuni puntoni del tetto sono slittati (scesi) rispetto al colmo di circa 10 cm. Detto slittamento sta causando il ribaltamento verso il cortile della tamponatura verticale esterna del piano sottotetto, con il pericolo che questa possa cadere sul sottostante cortile. Occorre al riguardo mettere in sicurezza l'area sottostante, inibendo con segnaletica e transenne. Si consiglia poi - onde evitare che la falda possa ulteriormente scendere (slittare verso il basso) - valutare con un'impresa e con un ingegnere strutturista eventuali interventi di messa in sicurezza della copertura e della sottostante parete (ad es. mediante l'installazione di tiranti e catene o elementi similari, necessari onde scongiurare il collasso della falda in oggetto). Si segnala poi che a seguito dello slittamento *ut supra* descritto, alcuni coppi del manto – peraltro quest'ultimo giacente in pessime condizioni – si sono aperti lasciando passare - seppur

PAGINA 3 DI 7

Bieffe
STUDIO TECNICO

Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To)
Tel. e Fax 0125/613164 P.Iva 07881680016
e-mail bieffe.ag@libero.it C.F. FRRNDR69B24E379T

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

EREDITA' GIACENTE Proc. RG.1043/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

al momento in piccola quantità - acqua piovana nel locale sottostante e da questo attraverso poi la soletta di separazione tra il sottotetto ed il piano primo. Anche detta problematica va considerata dall'impresa, che dovrà annullare il problema sostituendo o riposizionando in maniera corretta i coppi problematici. Di detta circostanza lo scrivente ne terrà conto nella stima in appresso, che verrà anche rivalutata in quanto dal periodo di redazione 28.01.2019 ad oggi (19.11.2025) i valori medi di mercato in zona sono diminuiti di circa il 14,3% in base ai borsini immobiliari OMI.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. GIUDIZIO DI STIMA AGGIORNATO PER IL ■ LOTTO 1

Tenuto conto di quanto precede e richiamata integralmente la perizia di stima già depositata il 28.01.2019, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche nonché, dei prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso e considerata la sua ubicazione, applicato un abbattimento forfetario - che per quanto sopra descritto al capitolo n. 3 precedente dal **10%** rispetto al valore venale reale dei beni, vista l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti oltre agli abbattimenti di cui alla tabella che segue; lo scrivente, considerato l'articolo 568 del decreto legge 83/2015 e s.m.i. - viene rettificato al **27% (solo per il ■ LOTTO 1)**. Conseguentemente e richiamato quanto sopra, si procede alla determinazione del valore di mercato sulla scorta della superficie dell'immobile oggetto di perizia, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e per valore complessivo, esponendo analiticamente le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato di cui sopra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente, pertanto ritiene che il più probabile valore venale in comune commercio da

PAGINA 4 DI 7

Bieffe
STUDIO TECNICO

Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To)
Tel. e Fax 0125/613164 P.Iva 07881680016
e-mail bieffe.ag@libero.it C.F. FRRNDR69B24E379T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

EREDITA' GIACENTE Proc. RG.1043/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

attribuire al ■ **LOTTO 1** (Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari),

stimato sulla quota di proprietà pari ad 1/1:

a) rideterminato sulla base dei borsini immobiliari OMI in €/mq/lordi 381,00, valore assoggettato ad un abbattimento del 14,3% rispetto al valore espresso in €/mq/lordi 445,00 nella stima del 2019, in quanto il mercato immobiliare dal 2019 (data di redazione della presente perizia) al 2025 (data del presente aggiornamento peritale) è sceso;

b) applicato l'abbattimento del 27% (in sostituzione del 10% sopra argomentato),

è il seguente così come determinato nella sottostante tabella:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PAGINA 5 DI 7

Bieffe
STUDIO TECNICO

Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To)
Tel. e Fax 0125/613164 P.Iva 07881680016
e-mail bieffe.ag@libero.it C.F. FRRNDR69B24E379T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

EREDITA' GIACENTE Proc. RG.1043/2017



LOTTO 1 - DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

CALCOLO SUPERFICI IMMOBILI (Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE (SUP. LORDA)		VALORE €/MQ		QUOTA DI PROPRIETA' ASSOGETTATA ALL'ESECUZIONE		VALORE COMPLESSIVO	
	(a)		(b)		(b1)		(a)x(b)x(b1)=(c)	
	SUP. LORDA (MQ)		€/MQ				(€)	
ABITAZIONE F. 27 n. 43 sub. 1 A/5 (ULTRAPOPOLARE) piano secondo	50	x	381	X	1/1	=	€ 19.050,00	
ABITAZIONE F. 27 n. 43 sub. 5 A/5 (ULTRAPOPOLARE) piano T e 1°	98	x	381	X	1/1	=	€ 37.338,00	
VALORE COMPLESSIVO (c)							=	€ 56.388,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA							
VALORE COMPLESSIVO					(C)		€ 56.388,00
ABBATTIMENTO FORFETARIO PER ALL'ASSENZA DI GARANZIA PER EVENTUALI VIZI OCCULTI.					(C)x(...%)=(D)	27%	€ 15.224,76
RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE					(C)x(...%)=(E)	10%	€ 5.638,80
RIDUZIONE PER STATO DI POSSESSO					(C)x(...%)=(F)	3%	€ 1.691,64
ONERI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O ABBATTIMENTO PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI					(G)		€ 0
IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' APPROVATE DALL'ASSEMBLEA					(H)		€ 0
VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE					(I)		€ 0
VALORE DELL'IMMOBILE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 568 dl 38/2015 (€)					(C-D-E-F-G-H-I)=(L)	(€)	€ 33.832,80
VALORE DELL'IMMOBILE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 568 dl 38/2015 (€)					ARROTONDATO	(€)	€ 33.000,00

L'esperto, ritiene con il presente aggiornamento di perizia, di aver assolto al mandato ricevuto,

rimanendo a disposizione del Curatore dell'Eredità Giacente e dell'Ill.mo Giudice per ogni
PAGINA 6 DI 7



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To)
Tel. e Fax 0125/613164 P.Iva 07881680016
e-mail bieffe.ag@libero.it C.F. FRRNDR69B24E379T



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE


EREDITA' GIACENTE Proc. RG.1043/2017



eventuale chiarimento.

Banchette, 19.11.2025




Il perito estimatore Geom. Andrea FERRI



PAGINA 7 DI 7



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To)
Tel. e Fax 0125/613164 P.Iva07881680016
e-mail bieffe.ag@libero.it C.F. FRRNDR69B24E379T

