
TRIBUNALE DI IVREA
SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 38/2025

PROMOSSA DA

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

CONTRO

**** **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 Ivrea
Nota del	27/02/2025
Numeri	Reg. Gen. 1497 - Reg. Part. 1241

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita	Piena proprietà					
Destinazione	Residenziale – Fabbricato unifamiliare da ultimare e relative pertinenze site in Salassa, Via Vietta 11 Terreni agricoli siti in Salassa, Via Santa Maria					
Dati catastali	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita/Reddito dominicale
	6	118		Seminativo irriguo	1	4,54 €
	6	119		Seminativo irriguo	1	16,53 €
	6	120		Seminativo irriguo	1	17,19 €
	6	250		Seminativo irriguo	1	2,66 €
	6	251		Seminativo irriguo	1	0,74 €
	6	252		Seminativo irriguo	1	0,35 €
	5	1221		Seminativo irriguo	1	0,19€
	5	1222	1	C/3	U	123,95 €
	5	1222	2	C/3	U	104,12 €
	5	1222	3	C/2	U	90,38 €
	5	1223		Seminativo irriguo arborato	1	0,13 €

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Piena proprietà
Comproprietari non esegutati	-
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	No

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Le formalità verranno cancellate con decreto di trasferimento
Stato di occupazione	I terreni di cui al foglio 6, particelle 118-119-120-250-251-252, risultano coltivati dalla proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTI

Denominazione del lotto	Comune	Foglio	Part	Sub.	Categoria	Valore di stima
Lotto 1	Salassa	5	1221		Seminativo irriguo	€ 72000,00
		5	1222	1	C/3	
		5	1222	2	C/3	
		5	1222	3	C/2	
		5	1223		Seminativo irriguo arborato	
Lotto 2		6	118		Seminativo irriguo	€ 10300,00
		6	119		Seminativo irriguo	
		6	120		Seminativo irriguo	
		6	250		Seminativo irriguo	
		6	251		Seminativo irriguo	
		6	252		Seminativo irriguo	

ASTE
GIUDIZIARIE®

NOTE DEL C.T.U.

Come meglio specificato al punto “Riserve e particolarità da segnalare” si segnala che sulla particella 1223 del fg. 5 è collocato un cancello carraio che, in base allo stato attuale dei luoghi, consente accesso alla pubblica via anche alla particella n. 77 confinante; non risultano però trascritti atti costitutivi di servitù a favore della particella confinante (77) e a carico della particella 1223.

SOMMARIO

NOTE DEL C.T.U.	3
Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
A. LOTTO 1.....	10
B. LOTTO 2.....	23
Riserve e particolarità da segnalare	23
TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE	24



INCARICO

All'udienza del 01/04/2025, il sottoscritto Geom. Roma Andrea, con studio in Via Via San Rocco 73 a Villanova Canavese (TO), email info@studiogeoroma.it, PEC andrea.roma@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – fabbricato unifamiliare da ultimare e relative pertinenze ubicato a Salassa (TO) – Via Vietta 11;
- **Bene N° 2** – terreni agricoli ubicati a Salassa (TO) – Via Santa Maria.

DESCRIZIONE

Sono oggetto della stima gli immobili costituenti il bene 1 e il bene 2 di cui alla premessa siti in Salassa rispettivamente in Via Vietta 11 e Via Santa Maria e distinti catastalmente:

- Bene 1 al foglio 5, particelle 1221, 1222 sub 1-2-3, 1223;
- Bene 2 al foglio 6, particelle 118-119-120-250-251-252.

Il bene 1 ha struttura portante mista in cemento armato in opera e muratura portante, tamponatura in laterizio paramento esterno intonacato.

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 al foglio 5, particelle 1221, 1222 sub 1-2-3, 1223 e al foglio 6, particelle 118-119-120-250-251-252 appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** - Proprietà per 1/1.

CONFINI

Il fabbricato e le relative pertinenze di cui al bene 1 oggetto di esecuzione confina:

- a nord con le particelle 1269, 1268;
- a est con le particelle 839, 85;
- a sud con la particella 77;
- a ovest con la strada denominata Via Giuseppe Giacosa.

I terreni di cui bene 2 oggetto di esecuzione confinano:

- a nord con la particella 112;
- a sud con la particella 121;

- a est con la particella 14;
- a ovest con la strada denominata Via Santa Maria.

CONSISTENZA

Per gli immobili di cui al bene 1 si determina la consistenza sulla base del progetto approvato che in parte risulta essere stato attuato e per il cui completamento risultano da eseguirsi la posa dei serramenti interni ed esterni, il completamento degli impianti e la posa delle pavimentazioni al piano primo e secondo.

Dati identificativi				Denominazione del bene nella perizia	Locali principali		Cantine/sottotetti/garage		Balconi/terrazzi/porticati		Cortili		Superficie convenzionale complessiva
Comune	Foglio	Part.	Sub.		mq	Coefficiente	mq	Coefficiente	mq	Coefficiente	mq	Coefficiente	
Salassa	5	1222	1	Bene 1	Piano terra 65	1	Piano terra 50	0,2	Piano terra 22 Piano primo 48	0,2	59	0,2	237,2
	5	1222	2		Piano primo 66						18		
	5	1222	3		Piano secondo 64						14		
	5	1221											
	5	1223											

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1222	1		C/3	U	50	63	123,95 €	T	
	5	1222	2		C/3	U	42	47	104,12 €	T	
	5	1222	3		C/2	U	50	63	90,38 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	5	1221			Seminativo irriguo	1		18	0,19 €	0,17 €	
	5	1223			Seminativo irriguo arborato	1		14	0,14 €	0,13 €	
	6	118			Seminativo irriguo	1		440	4,54 €	4,20 €	
	6	119			Seminativo irriguo	1		1600	16,53 €	15,29 €	
	6	120			Seminativo irriguo	1		1664	17,19 €	15,90 €	
	6	250			Seminativo irriguo	1		258	2,66 €	2,47 €	
	6	251			Seminativo irriguo	1		72	0,74 €	0,69 €	
	6	252			Seminativo irriguo	1		34	0,35 €	0,32 €	

Corrispondenza catastale

Bene 1: non sussiste corrispondenza catastale tra quanto riscontrato in loco e le planimetrie catastali depositate in quanto gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia.

Bene 2: sussiste corrispondenza catastale tra quanto riscontrato in loco e l'estratto di mappa catastale.

STATO CONSERVATIVO

Bene 1

In relazione ai lavori di ristrutturazione eseguiti ai fini del recupero degli immobili ad uso abitativo, lo stato conservativo è discreto pur essendo l'immobile ancora da ultimare.

Internamente l'unità si presenta in buono stato non essendo mai stata ne ultimata ne abitata ma sono tuttavia mancanti numerosi elementi quali ad esempio pavimenti, parti degli impianti, porte interne, corpi scaldanti, caldaia, sanitari.

Bene 2

I terreni sono coltivati e pertanto si presentano in buono stato conservativo non invasi da arbusti o rovi.

PARTI COMUNI

Bene 1

Il bene 1 non ha parti comuni con altri fabbricati fatta eccezione per la corte di accesso distinta al foglio 5 particella 85. Tale particella risulta censita come corte e pertanto è comune accesso a tutti fabbricati che vi si affacciano.

Bene 2

Non sono presenti parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene 1

Le caratteristiche costruttive principali del fabbricato risultano essere:

- Fondazioni e strutture portanti in parte in c.a.o. ed in parte in muratura;
- Esposizione: nord, sud, est, ovest;
- Solai: solaio piano in c.a.o.;
- Copertura: a falde in legno e in c.a.o.;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Pavimentazione interna: ceramica al piano terra, assente al piano primo e al piano secondo;
- Infissi esterni ed interni: assenti, presenti i controtelai;
- Scale: in c.a.o. senza rivestimenti di pedate e alzate;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità risulta completa delle sole tubazioni sottotraccia degli impianti. Risulta da ultimare l'impianto di riscaldamento autonomo con l'installazione della caldaia, dei corpi radianti, del termostato.

Bene 2

Trattasi di terreni ad uso agricolo coltivati ad orto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come emerso nel corso delle operazioni peritali congiunte con il custode, è stato riscontrato:

- l'abbandono degli immobili di cui al bene 1 con presenza di materiale vario;
- l'utilizzo dei terreni di cui al bene 2 da parte della proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

A tutto il 27/02/2025 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Ivrea) gli immobili sopradescritti risultano di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) gli immobili di cui al foglio 5, particella 1222 sub 1-2-3, particella 1221, particella 1223, al foglio 6 particella 118, particella 119, particella 252 sono pervenuti in virtù di cessione gratuita di diritti reali da **** Omissis ****, in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito per notar BIINO GIULIO del 07/02/2006, rep. 17188/8422, trascritto presso la Conservatoria di Ivrea addì 08/03/2006 ai nn.2033/1448; nel quadro D della suindicata nota di trascrizione viene riportato quanto segue: CON RIFERIMENTO AL TRASCRIVENDO ATTO SI PRECISA CHE: -IL SIGNOR **** Omissis ****, IN OTTEMPERANZA ALL'IMPEGNO ASSUNTO NEL VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATO DAL TRIBUNALE DI IVREA IN DATA 26 OTTOBRE 2005 HA CEDUTO ALLA SIGNORA **** Omissis **** CHE HA ACCETTATO IMMOBILI, RAGIONI DI COMPROPRIETÀ PARI AD UNA META' E DIRITTI SUGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SALASSA (TO), DESCRITTI AL QUADRO "B" CHE PRECEDE. Al suindicato **** Omissis **** quanto sopra è pervenuto per divisione da se stesso e da **** Omissis ****, in virtù di atto di divisione per notar FORNI ANTONIO del 13/12/2004, rep. 75315, trascritto presso la Conservatoria di Ivrea addì 23/12/2004 ai nn.10263/7546. Ai suindicati **** Omissis **** quanto sopra e' pervenuto per donazione da **** Omissis ****, in virtù di atto di donazione accettata per notar FORNI ANTONIO del 13/12/2004, rep. 75315, trascritto presso la Conservatoria di Ivrea addì 23/12/2004 ai nn.10262/7545. Alla suindicata **** Omissis **** quanto sopra e' pervenuto da se stessa e da **** Omissis **** in virtù di atto di divisione per notar MASSE' VITTORIO del 16/01/1974, rep. 26931, trascritto presso la Conservatoria di Ivrea addì 04/02/1974 ai nn.1076/879;
- b) gli immobili di cui al foglio 6 particella 120, particella 250, particella 251 sono pervenuti per acquisto da **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita per notar FORNI ANTONIO del 11/06/2012, rep. 103799/50659, trascritto presso la Conservatoria di Ivrea addì 13/06/2012 ai nn.4282/3627. Al suindicato **** Omissis **** quanto sopra è pervenuto da se stesso e da **** Omissis **** in virtù di atto di divisione per notar MASSE' VITTORIO del 16/01/1974, rep. 26931, trascritto presso la Conservatoria di Ivrea addì 04/02/1974 ai nn.1076/879.

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 08/03/2006 - Registro Particolare 1448 Registro Generale 2033
Pubblico ufficiale BIINO GIULIO Repertorio 17188/8422 del 07/02/2006
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
gravante sui beni di cui al foglio 6 particelle 252,118,119 e al foglio 5 particelle 1221,1222,1223

TRASCRIZIONE del 13/06/2012 - Registro Particolare 3627 Registro Generale 4282
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 103799/50659 del 11/06/2012
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA gravante sui beni di cui al foglio 6 particelle 251,120,250

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Ivrea il 27/02/2025 ai
nn.1497/1241 emesso dal Tribunale di IVREA e notificato il 31/01/2025 contro **** Omissis ****
per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore **** Omissis **** con sede in
CONEGLIANO gravante sugli immobili oggetto di esecuzione.

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Ivrea il
28/03/2014 ai nn.2245/146 emesso dal Tribunale di TORINO il 25/03/2014 per EURO 159.000,00
a garanzia di EURO 138.220,01 contro **** Omissis **** per il diritto di Piena Proprietà per la
quota di 1/1 a favore **** Omissis ****, elettivamente domiciliata in **** Omissis ****,
gravante sugli immobili oggetto di esecuzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione edilizia 2/00 del 04/01/2000.

Con riferimento alle pratiche sopra elencate, si rileva quanto segue.

Bene 1: gli immobili presentano distribuzione planimetrica così come rappresentata nelle pratiche
edilizie sopracitate. Sono presenti difformità dimensionali che, valutata l'entità delle irregolarità di
cui sopra, si ritiene che le stesse rientrino tra quelle previste dall'attuale disposto di cui all'art. 34-
bis del D.P.R. 380/2008 e s.m.i. poiché l'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente
al 24/04/2024.

Si rilevano altresì delle difformità in ordine alle alzate della scala dal piano terra al piano primo e
dal piano primo al piano secondo che presentano pianerottolo a fazzoletto. Al piano terra si è
rilevata l'assenza di nicchia/caminetto nel locale soggiorno, una diversa conformazione della
finestra della cantina e la realizzazione di n. 2 finestre nella scala in luogo della singola presente nel
progetto. Il soggiorno presenta larghezza di metri 4,2 in vece che metri 4. Si ritiene che tale
differenza sia da attribuire ad una errata misurazione in fase di progettazione in quanto i muri che
delimitano il locale erano già presenti prima dell'intervento di ristrutturazione. Al piano primo la
suddetta ultima difformità si riscontra nel terrazzo che ricade sul sottostante locale soggiorno. Non è
stata realizzata una nicchia nel vano scala, è stata chiusa una finestra nel locale soggiorno e quella
che doveva essere una finestra è stata realizzata come porta. Al piano secondo sono state chiuse due
nicchie nel locale disimpegno, realizzata una nicchia nel locale bagno che presenta altresì una
difformità nelle dimensioni della finestra. Le altezze interne appaiono corrette per il piano terra ed il

piano primo, tenendo conto che quest'ultimo risulta ancora da ultimare. AL piano secondo, anche questo ancora da ultimare, le altezze di colmo e di imposta della copertura potrebbero essere leggermente inferiori a quelle di progetto a locali ultimati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico/APE degli immobili oggetto di pignoramento. Allo stato attuale, essendo l'immobile incompleto, non può essere rilasciato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di fabbricato e terreni autonomi e quindi senza vincoli od oneri di tipo condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si prevede la formazione di due lotti, uno per ciascun bene come precedentemente individuato, al fine di facilitarne la vendita creando autonome unità funzionali.

Come detto nella sezione "Incarico", per il compendio di immobili oggetto di perizia è stata prevista la formazione di lotti.

Si procede ora alla stima dei singoli lotti suddivisi per fabbricati con relative pertinenze e terreni agricoli.

A. LOTTO 1

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 fabbricati". 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		-5%

STATO LOCATIVO

CONTRATTO

**COEFFICIENTE DI
MERITO**

periodi

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%
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%

Il lotto 1 è costituito dal bene 1 composto dalle unità immobiliari distinte al foglio 5, particella 1222 sub 1-2-3, particella 1221 e particella 1223 che rappresenta un fabbricato unifamiliare su tre livelli con ristrutturazione da ultimare sito in Via Vietta 11 a Salassa (TO). L'immobile è un edificio con struttura portante mista in cemento armato in opera e muratura portante con tamponatura in laterizio e paramento esterno intonacato. Al piano terra il fabbricato è composto

Geom. Andrea Roma

Via San Rocco 73

10070 – Villanova Canavese (TO)

Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it

da garage, lavanderia, cantina, disimpegno soggiorno e bagno oltre a piccolo porticato. Al piano primo, a cui si accede attraverso scala interna, troviamo i locali soggiorno, cucina bagno ed un ampio terrazzo coperto. Al piano secondo si trovano due camere da letto e un bagno.

L'unità risulta completa degli impianti sottotraccia idrico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico. Risulta da ultimare l'impianto di riscaldamento autonomo con l'installazione della caldaia, dei corpi radianti, del termostato. L'impianto elettrico è mancante dei cavi e dei frutti. L'impianto idrico sanitario è mancante della rubinetteria e dei sanitari. Non risultano installati i serramenti interni ed esterni. Al piano terra i locali sono pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche. Al piano primo risulta eseguito il battuto per la posa della pavimentazione. Al piano secondo è stata eseguita la sola ricopertura delle tubazioni.

Poiché il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione non ultimata, si riporta di seguito la stima dello stesso ottenuta applicando i valori OMI ed i rispettivi parametri agli immobili componenti il lotto 1 sulla base della consistenza determinata alla sezione "CONSISTENZA".

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

14 di 25

Dati identificativi			Superficie convenzionale e complessiva	Categoria catastale a lavori ultimati	Valore OMI minimo	Valore OMI massimo	Tipologia OMI	Fattore K1	Fattore K2	Fattore K K=(K1+3*K2)/4	Valore unitario medio	Coefficiente di categoria	Valore normale unitario a mq	Coefficienti correttivi						Valore normale unitario a mq	Valore normale dell'immobile
Foglio	Part.	Sub.												mq	Stato locativo	Conservazione	Luminosità	Esposizione	Anzianità		
5	1222	1	237,2	A/7	€ 770,00	€ 1 150,00	A/2	0,0	0,2	0,15	€ 827,00	0,8333	€ 689,14	0%	-10%	10%	0%	5%	105%	€ 723,60	€ 171 636,98
	1222	2																			
	1222	3																			
	1221																				
	1223																				

Firmato Da: ANDREA ROMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 46a3f8caec5442dbe40eb448337210b0



A tale valore devono essere apportati adeguamenti e correzioni al valore commerciale 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 urbanistica.* Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica come descritto precedentemente comprendono i diritti di presentazione della S.C.I.A., ad oggi pari ad euro 55, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la sanzione amministrativa minima di € 516,00 e le spese tecniche per la redazione della pratica pari a circa € 2.000,00 e quindi per complessivi € 2571,00.
- *Onere per la pratica edilizia di completamento.* Gli oneri per la pratica edilizia di completamento comprendono i diritti di presentazione della S.C.I.A., ad oggi pari ad euro 55, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le spese tecniche per la redazione della pratica pari a circa € 3.000,00 e quindi per complessivi € 3055,00.
- *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 € 500,00.
- *Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.* Il valore ottenuto con la stima applicato risulta comprensivo della riduzione anche in considerazione del fatto che il fabbricato risulta essere da ultimare.
- *Oneri per l'ottenimento attestato prestazione energetica.* Gli immobili non sono dotati di attestato e pertanto si rendono necessari ulteriori oneri stimati in €. 300,00 ad ultimazione dei lavori di completamento.
- *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 dal proprietario.
- *Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.* Gli oneri dovuti per la cancellazione delle formalità sono presumibilmente di € 294,00.
- *Spese condominiali insolute.* Non trattasi di condominio.
- *Oneri per il completamento delle unità.* Come precedentemente descritto, l'unità di cui al si presenta con alcune parti da ultimare. Si riporta di seguito una stima dei lavori minimi necessari con valutata con il prezziario della regione Piemonte 2025 con prezzi comprensivi di IVA al 10%.

Nr	Tariffa	DESIGNAZIONE dei LAVORI	U.m.	Quantità	IMPORTI	
					unitario [2]	TOTALE
		Serramenti esterni				38 073.29
31	01.P20.G00.055	Telaio per serramenti esterni in PVC (UNI EN 12608); sistema per finestre, con telaio in profilati pluricamera antiurto rinforzato internamente in acciaio e con spessore minimo della parete esterna del profilo di mm 3, comprensivo di profili fermavetro ad incastro, gocciolatoio, ferramenta ad incasso, serratura, accessori e maniglia in alluminio; trasmittanza termica dei telai $U_f = <2,0$ e $\Rightarrow 1,6$ W/m ² K (UNI EN ISO 10077-2). (Per telai con diversa trasmittanza termica U_f , vedere 01.P20.G40) finestra a due ante anta-anta/ribalta; di superficie fino a 3,5 m ² MISURAZIONI:	m ²			
		SOMMANO m²		42.17	486.59	20 519.50
32	01.P20.G40.020	Variazione del prezzo di telai per serramenti esterni in PVC 01.P20.G00, 01.P20.G10, 01.P20.G20 e 01.P20.G30 incremento del prezzo con telaio per finestre e portefinestre, comprese le scorrevoli, con trasmittanza termica $U_f < 1,00$ W/m ² K (UNI EN ISO 10077-2). 01.P20.G00, 01.P20.G10, 01.P20.G20 e 01.P20.G30 (percentuale del 22 %) MISURAZIONI:	m ²			
		SOMMANO m²		42.17	107.05	4 514.30
33	01.P20.B04.000	Vetrate isolanti tipo vetrocamera con basso emissivo; formate da due lastre di vetro, normale o stratificata, con interposta intercapedine d'aria o gas; complete di profilati distanziatori, giunti elastici, sali disidratanti etc.; i vetri antieffrazione sono costituiti da due lastre con interposta pellicola di polivinilbutirrale (PVB). (Per vetri con altre caratteristiche vedere 01.P20.B06) 3+3.1(PVB 0,38)/16/3+3.1(PVB0,38) B.E. (basso emissivo) + argon $U_g=1,0$ W/m ² K - $R_w(C;Ctr) = 35(-1;-5)$ dB MISURAZIONI: Vedi voce n° 31 [m ² 42.17]	m ²			
		SOMMANO m²		37.95	150.92	5 727.41
34	01.A16.B00.005	Posa di serramenti esterni completi di telaio e vetrata aventi qualsiasi dimensione e tipo di apertura In PVC antiurto MISURAZIONI:	m ²			
		SOMMANO m²		42.17	34.56	1 457.40
46	01.A17.E00.005	Fornitura di persiane avvolgibili con stecche in plastica di spessore non inferiore a mm 13, distanziabili e sovrapponibili a completa chiusura, collegate con ganci a piastrine in acciaio zincato con traverse inferiori in rovere, compresa le guide fisse in ferro ad U, i rulli, le carrucole, i supporti, la cinghia in canapa, il passacinghia, i paracolpi ed ogni altro accessorio MISURAZIONI:	m ²			
		SOMMANO m²		31.77	67.53	2 145.43

Geom. Andrea Roma

Via San Rocco 73

10070 – Villanova Canavese (TO)

Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it

47	01.A18.B15.005	Provvista e posa di porte in ferro costruite con due lamiera affacciate, spessore 10/10 con interposto pannello ignifugo dello spessore di mm 30, il tutto montato su robusta intelaiatura metallica. per la tenuta al fumo si prescrive un gioco massimo di mm 5 e battuta 5 volte il gioco. tutti i profili e le lamiera dovranno essere unite mediante saldatura Resistenti al fuoco per 60 primi ed a tenuta di fumo.	m ²			
		MISURAZIONI: Portone garage				
		SOMMANO m²	9.60	386.38	3 709.25	
		Serramenti interni			10 602.45	
44	01.A17.B60.015	Porte interne tamburate, aventi rivestimento sulle due facce dello spessore non inferiore a mm 4, e ossatura in abete, provvista di regoli fissa vetri in legno forte applicati con viti, compresa la ferramenta robusta, gli ottonami e la imprimitura ad olio (esclusi i vetri) Dello spessore finito di mm 43, di cui mm 35 di ossatura in abete (Picea abies, Abies alba) e mm 8 di rivestimento in compensato di pioppo (Populus spp.)	m ²			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO m²	21.84	431.26	9 418.72	
45	01.A17.B70.005	Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli od a vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chiambrane o telarone In qualsiasi tipo di legname	m ²			
		MISURAZIONI: Vedi voce n° 44 [m ² 21.84]				
		SOMMANO m²	21.84	54.20	1 183.73	
		Impianto idrico sanitario			7 027.20	
1	01.P22.A48.005	Bidet sospeso in vitreous-china con erogazione dell'acqua dalla rubinetteria, anche per rubinetteria monoforo, con fissaggio a parete cm 57x37x36	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3.00	140.16	420.48	
2	01.A19.G10.070	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi di accessori, compreso l'allacciamento alle tubazioni di adduzione e lo scarico P.O.Bidet senza doccetta completo di accessori, compresa la posa di gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico e tasselli di fissaggio	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3.00	75.38	226.14	
3	01.P22.A10.030	Lavabo in vetro - china con troppo - pieno, con o senza spallierina, con eventuali fori per rubinetteria, di qualsiasi forma cm 70x56x22	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3.00	83.61	250.83	
4	01.P22.A12.005	Colonna per lavabo in vitreous-china cm 65x22	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3	83.45	250.35	

5	01.A19.G10.035	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi di accessori, compreso l'allacciamento alle tubazioni di adduzione e lo scarico P.O.Lavabo completo di accessori, compresa la posa di un rubinetto, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico e curva tecnica di raccordo al muro e mensole	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3.00	69.43	208.29	
6	01.P22.A60.015	Vaso a sedile in vitreous-china a cacciata o ad aspirazione, con scarico a pavimento o a parete cm 56x37x39	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3.00	109.30	327.90	
7	01.P22.T00.005	Vaso igienico (combinazione wc/bidet) in ceramica con sifone incorporato, catino allungato, sedile speciale rimovibile in plastica antiscivolo, apertura anteriore, altezza 500 mm e lunghezza 800 mm dalla parete, completo di cassetta, batteria, comando di scarico di tipo agevolato Installazione a pavimento	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3.00	392.70	1 178.10	
8	01.A19.G10.165	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi di accessori, compreso l'allacciamento alle tubazioni di adduzione e lo scarico P.O. vaso all'inglese o a sella di qualunque tipo, con scarico a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3.00	81.59	244.77	
9	01.P22.H24.005	Vaschetta di cacciata in plastica pesante tipo Geberit, per bassa posizione e per mezza altezza, isolata contro la trasudazione, batteria interna, comando incorporato nel coperchio allacciamento alla rete idrica da 3/8", rubinetto di arresto Da l 10 per vasi a cacciata, dimens.45x16,7x32,5	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3.00	125.00	375.00	
10	01.A19.G10.190	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi di accessori, compreso l'allacciamento alle tubazioni di adduzione e lo scarico P.O.Vaschetta di cacciata a cassetta o a zaino, di qualunque capacita', completa di accessori, alimentazione e scarico	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3.00	65.27	195.81	
11	01.P22.T15.005	Box a due lati per piatto doccia a filo pavimento, con profili in alluminio verniciato e pannelli in vetro accoppiato di sicurezza, serigrafato, completo di guarnizioni di tenuta a pressione sul piatto doccia Altezza cm 100 larghezza cm 90	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3.00	717.10	2 151.30	

Geom. Andrea Roma

Via San Rocco 73

10070 – Villanova Canavese (TO)

Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it

12	01.A19.G10.110	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi di accessori, compreso l'allacciamento alle tubazioni di adduzione e lo scarico P.O. Piatto doccia completo di accessori, compreso gruppo miscelatore meccanico, rubinetti, braccio fisso e soffione, piletta di scarico e sifone di scarico	cad			
		MISURAZIONI: Posa box e miscelatore				
		SOMMANO cad	3.00	128.84	386.52	
13	01.P22.C10.020	Gruppo miscelatore monoforo in ottone cromato per lavabo, con bocca di erogazione fusa, sporgenza cm 14 circa, senza scarico automatico Da 1/2" con aeratore, tipo pesante	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3.00	64.72	194.16	
14	01.P22.B70.005	Gruppo miscelatore monocomando a parete in ottone cromato per lavabo clinico, con comando a ginocchio o pedale, bocca fissa o girevole Da 1/2" con soffiocino e deviaz. getto - doccia	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3.00	144.98	434.94	
15	01.P22.E00.010	Gruppo monoforo per bidet con aeratore snodato, senza scarico automatico Da 1/2" tipo pesante	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	3.00	60.87	182.61	
		Impianto elettrico			10 137.11	
24	06.A13.F03.010	F.O. Fornitura in opera di sistema come il punto luce interrotto, ma con due deviatori per il comando di un singolo corpo illuminante da due punti diversi F.O. di Impianto in tubo PVC incassato punto luce con 2 deviatori	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	20.00	208.31	4 166.20	
25	06.A13.F01.005	F.o. impianto luce interrotto. Sistema per il comando e l'alimentazione di un corpo illuminante, a partire dalla dorsale di alimentazione sino alla cassetta terminale dalla quale sarà derivata l'alimentazione al corpo illuminante incluso quindi canalizzazioni, cassette, telaio portafrutti, interruttore unipolare 10 A, placca e collegamento al corpo illuminante (escluso). - (vengono considerati i sistemi distributivi completi, che comprendono quindi canalizzazioni, cassette, organi di comando nonché i collegamenti elettrici (inclusa incidenza della derivazione da dorsale) all'interno di locali con superficie massima di 50 m ² . Per situazioni non comprese nei limiti suddetti si dovrà procedere per composizione delle voci elementari. Sono previsti conduttori flessibili h07v-k di adeguata sezione in relazione alla potenza prelevabile, con il minimo di 1.5 mm ² per i sistemi luce e 2.5 mm ² per i sistemi f.m. compresi gli scassi, le tracce in mattoni forati, il ripristino dell'intonaco alle condizioni originali del manufatto e lo smaltimento dei materiali di risulta.) F.O. di Impianto in tubo PVC a vista punto luce interrotto	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad	40.00	96.05	3 842.00	

26	06.A13.B02.015	F.O. Fornitura in opera, entro contenitori predisposti, di prese elettriche componibili, compresi i collegamenti elettrici. F.O. di presa tedesco-italiano 2P+T 10/16A - serie elite	cad			
MISURAZIONI:						
SOMMANO cad			40.00	19.83	793.20	
27	06.A02.C05.005	F.O. Fornitura in opera, entro tubi o canaline predisposte, di cavo coassiale RG11 F.O. di cavo RG11	m			
MISURAZIONI:						
SOMMANO m			150.00	5.97	895.50	
28	06.P13.A04.005	Connettori modulari per i segnali TV, telefono, dati, ecc. presa TV terrestre attenuata o passante	cad			
MISURAZIONI:						
SOMMANO cad			5.00	9.59	47.95	
29	06.A13.C02.010	F.O. Fornitura in opera di placche di copertura in materiale plastico con finitura in tecnopolimero o alluminio anodizzato, installate a vite o ad incastro. Compreso l'eventuale sostituzione delle placche esistenti. F.O. di placche finitura in tecnopolimero da 4 moduli	cad			
MISURAZIONI:						
SOMMANO cad			60.00	3.59	215.40	
30	06.P34.A01.005	In relazione alle opere eseguite, al termine dei lavori, la ditta esecutrice dovrà presentare le certificazioni e denunce, redatte secondo le disposizioni vigenti. I costi indicati per le varie denunce tengono conto delle eventuali misure e/o calcolazioni. Le voci si applicano solo per interventi compiuti dalla ditta esecutrice, direttamente o tramite personale qualificato da essa designato. dichiarazione di conformità	cad			
MISURAZIONI:						
SOMMANO cad			1.00	176.86	176.86	
Impianto di riscaldamento					7617,02	
16	05.A01.A01.010	Caldaie. Fornitura in opera di caldaia murale a condensazione di qualunque tipo, forma e dimensione completa di tutti gli accessori per garantire il corretto funzionamento, con accensione elettronica, controllo della fiamma a ionizzazione, pannello di comando della caldaia integrato, rendimento 4 stelle, classe NOx 5, con esclusione del solo raccordo fumario. Compresa la verifica circolazione idraulica, impostazione parametri di funzionamento, analisi della combustione, compilazione di libretto di centrale. F.O. di caldaia murale a condensazione per riscaldamento e acqua calda sanitaria istantanea, potenza al focolare fino a 25 kW	cad			
MISURAZIONI:						
SOMMANO cad			1.00	1 809.97	1 809.97	
17	05.P58.E80.025	Radiatori per impianti ad acqua calda di qualunque forma, tipo, completi di nipples, tipo a colonnine in alluminio (T 50K EN442) Per altezze sino a cm. 88	kW			
MISURAZIONI:						
SOMMANO kW			18.00	118.99	2 141.82	

Geom. Andrea Roma

Via San Rocco 73

10070 – Villanova Canavese (TO)

Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it

18	05.P69.A95.005	Posa in opera di radiatore in ghisa o acciaio o alluminio ad elementi, o piastra radiante, o scaldasalviette, completo di nipples, tappi, riduzioni, mensole Posa in opera di radiatore	kW			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO kW		18.00	98.90	1 780.20
19	05.P76.D30.005	Compilazione libretto di centrale con prove di combustione Per ogni caldaia	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad		1.00	131.87	131.87
20	06.P34.A01.005	In relazione alle opere eseguite, al termine dei lavori, la ditta esecutrice dovrà presentare le certificazioni e denunce, redatte secondo le disposizioni vigenti. I costi indicati per le varie denunce tengono conto delle eventuali misure e/o calcolazioni. Le voci si applicano solo per interventi compiuti dalla ditta esecutrice, direttamente o tramite personale qualificato da essa designato. dichiarazione di conformità	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad		1.00	176.86	176.86
21	05.P63.B20.005	Canna fumaria completamente in acciaio inox a sezione circolare a doppia parete con intercapedine di 25 mm di lana minerale di densita' superiore da 150 kg/m3, costituita da elementi modulari e da gomiti, giunti a t, scarichi di condensa, camere d'espansione, cappelle, supporti e staffaggi necessari alla sua installazione con accoppiamento maschio-femmina e bloccaggio mediante fascetta di fermo, adatta per qualsiasi tipo di combustibile resistente ad una temperatura superiore ai 500 gr.c. in esercizio continuo ed ai 700 gr. C. in esercizio intermittente conforme alla l. 615. Condotta semplice diam. int. mm. 127	m			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO m		5.00	225.98	1 129.90
22	01.A08.B13.005	Posa in opera di canna fumaria formata da elementi autoportanti a doppia parete in calcestruzzo leggero vibrocompresso conforme ai requisiti richiesti dalla legge 615 del 13.7.1966 Per sezione interna fino a cm2 1200	m			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO m		5.00	20.66	103.30
23	03.P25.B15.005	Termostati Termostato da parete per il controllo di sistemi di riscaldamento/condizionamento su bus. Regolazione con controllo a due punti(ON/OFF) o proporzionale (PWM). Munito di display LCD retroilluminato.	cad			
		MISURAZIONI:				
		SOMMANO cad		2.00	171.55	343.10
		SOMMANO m2		46.75	36.94	1 726.95
		Pavimentazioni				19 316.77
38	01.A11.A40.005	Sottofondo per pavimenti di spessore fino a cm 15 Formato con calcestruzzo cementizio avente resistenza caratteristica di kg/cm2 150, per ogni cm di spessore e per superfici di almeno m2 0,20	m2			

MISURAZIONI:

39	01.P07.B45.006	Provvista di piastrelle per pavimenti e rivestimenti in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con superficie a vista tipo naturale o tipo antisdrucciolo Nei formati cm 30X30	m ²	408.00		
				408.00	4.46	1 819.68

MISURAZIONI:

Compresa maggiorazione per sfridi e zoccolino

40	01.A12.B75.005	Posa in opera di pavimento o rivestimento eseguito in piastrelle di gres ceramico fine porcellanato, anche con fascia lungo il perimetro o disposto a disegni, realizzata mediante l'uso di speciale adesivo in polvere a base cementizia per piastrelle ceramiche, applicato con spatola dentata per uno spessore di mm 2-5, addizionato con malta a base di resine sintetiche ed idrofobanti per la formazione e sigillatura delle fughe (mm 0-5), compresa ogni opera accessoria per la formazione dei giunti di dilatazione ed escluso il sottofondo o il rinzafo Per una superficie di almeno m ² 0,20	m ²	206.80	28.49	5 891.73

MISURAZIONI:

41	01.P18.A60.020	Pietra di luserna (spessore costante) In lastre dello spessore di cm 3	m ²	206.80	38.93	8 050.72

MISURAZIONI:

42	01.P19.B00.005	Lavorazione a punta fine o grossa (bocciarda) effettuata in laboratorio Per pietre dure	m ²	12.00		
				12.00	165.07	1 980.84

MISURAZIONI:

43	01.A12.H20.005	Posa in opera di lastre in pietra o in marmo, la cui provvista sia compensata al metro quadrato, per colonne, pilastri, architravi, stipiti, davanzali, cornici, balconi, zoccoli, gradini, traverse, montanti, piccoli rivestimenti, ecc., incluse le eventuali graffe per l'ancoraggio, l'imbottitura della pietra contro le superfici di appoggio e la sigillatura dei giunti Di qualunque dimensione e spessore, per quantitativi di almeno m ² 1	m ²	12.00		
				12.00	15.80	189.60

MISURAZIONI:

				12.00		
				12.00	115.35	1 384.20
				T O T A L E euro		
				92 777.84		

Si determina quindi il seguente valore del lotto 1

Valore complessivo degli immobili del lotto 1	171 636,98 €
Regolarizzazione urbanistica	-2 571,00 €
Pratica edilizia di completamento	-3 055,00 €
Regolarizzazione catastale	-500,00 €
Cancellazione formalità	-294,00 €
Attestato di prestazione energetica	-300,00 €
Lavori di completamento e manutenzione	-92 777,84 €
	72 139,14 €

arrotondato a € 72.000,00 (settantaduemila/00)

B. LOTTO 2

Il valore di mercato dei terreni con destinazione agricola è stato definito sulla base dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) forniti dalla “Commissione provinciale espropri” per la Provincia di Torino – Regione agraria n. 13 anno 2023. Non sono presenti rilevazioni più recenti. I terreni ricadono in “Area agricola produttiva” così come definito dal certificato di destinazione urbanistica. I terreni di cui al foglio 6 particelle 119-120-251 ricadono altresì in fascia di rispetto stradale.

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie mq	V.A.M. €/ha	Valore terreno
Salassa	6	118	Seminativo irriguo	1	440	25213	€ 1 109,37
	6	119	Seminativo irriguo	1	1600	25213	€ 4 034,08
	6	120	Seminativo irriguo	1	1664	25213	€ 4 195,44
	6	250	Seminativo irriguo	1	258	25213	€ 650,50
	6	251	Seminativo irriguo	1	72	25213	€ 181,53
	6	252	Seminativo irriguo	1	34	25213	€ 85,72
							€ 10 256,65

Il valore del lotto 2 viene stabilito in euro 10256,65 arrotondato a 10300 euro.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che sulla particella 1223 del foglio 5, oggetto di pignoramento, è collocato un cancello carraio che, in base allo stato attuale dei luoghi, consente accesso alla pubblica via anche alla particella n. 77 confinante ed appartenente ad altra proprietà. Dalle ricerche svolte non risultano essere stati trascritti atti costitutivi di servitù a favore della particella confinante (77) a carico della particella 1223.

TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1: che il perito acquisisca ed alleggi 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.;

Si allegano alla presente:

- titoli di provenienza dei beni;
- la prova della trasmissione alle parti della relazione di stima;
- certificato di stato civile ed estratto di matrimonio per riassunto.

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 dal bene e dei valori correnti;

Come emerso nel corso delle operazioni peritali congiunte con il custode, non è stato riscontrato l'utilizzo delle unità immobiliari di cui al bene 1.

I terreni di cui al bene 2 risultano coltivati ad orto dalla proprietà.

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 21/07/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 Documentazione fotografica dell'immobile lotto 1
- ✓ Allegato 2 Documentazione fotografica dei terreni lotto 2
- ✓ Allegato 3 Planimetrie catastali ed estratto di mappa dell'immobile lotto 1
- ✓ Allegato 4 Estratto di mappa dei terreni lotto 2
- ✓ Allegato 5 Visure catastali dell'immobile lotto 1
- ✓ Allegato 6 Visure catastali dei terreni lotto 2
- ✓ Allegato 7 Visure ipocatastali degli immobili pignorati
- ✓ Allegato 8 Atti di provenienza

Geom. Andrea Roma

Via San Rocco 73

10070 – Villanova Canavese (TO)

Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it

- ✓ Allegato 9 Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Allegato 10 Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio dell'esecutato
- ✓ Allegato 11 Verbale delle operazioni peritali del 22/05/2025
- ✓ Allegato 12 Prova di trasmissione della perizia alle parti