



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Paola Demaria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Luca Fissore

CF:FSSLCU54L21L219K

con studio in TORINO (TO) C.SO MATTEOTTI 5

telefono: 011535743

email: l.fissore.arch@gmail.com

PEC: l.fissore@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Complesso immobiliare rurale a PINEROLO Corso Torino 197, della superficie commerciale di 716,95 mq per la quota di:**

- 2/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P. Seminterrato - P. Terreno - P. 1, ha un'altezza interna di 3,20 m - 4,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 244 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Corso Torino 197, piano: S1-T-1, intestato a
Coerenze: PIANO INTERRATO: a nord: Terrapieno F. 45 N. 22; a est: Terrapieno altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 244 SUB 3); a sud: Terrapieno altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 244 SUB 3); a ovest: Terrapieno altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 135). PIANO TERRENO: a nord: F. 45 N. 22; a est: altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 3); a sud: altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 244 SUB 3); a ovest: altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 135). PIANO PRIMO: a nord: F. 45 N. 22; a est: altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 3); a sud: altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 244 SUB 3); a ovest: altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 135).

Il sub 1 risulta erroneamente indicato quale "sub 2" nella planimetria catastale.

- foglio 45 particella 244 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 175 mq, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Corso Torino 197, piano: T, :

Coerenze: a nord: altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 3); a est: F. 45 N. 223; a sud: F. 45 N. 82, F. 45 N. 18; a ovest: F. 45 N. 135.

- foglio 45 particella 244 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.118,00 Euro, indirizzo catastale: Corso Torino 197, piano: T-1, :

Coerenze: PIANO TERRENO: a nord: F. 45 N. 22, F. 45 N. 21; a est: F. 45 N. 223; a sud: altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 2); a ovest: F. 45 N. 135, altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 1). PIANO PRIMO: a nord: F. 45 N. 22, F. 45 N. 21; a est: F. 45 N. 223; a sud: altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 2); a ovest: altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 1).

Il sub 1 risulta erroneamente indicato quale "sub 2" nella planimetria catastale.

- foglio 45 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1277,

Coerenze: a nord: F. 45 N. 22; F.45 N. 21, a est F. 45 N. 223, a sud F. 45 N. 82, F. 45 N. 18, a ovest F. 45 N. 135

non oggetto di trascrizione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 **altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 315, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 3,34 €, Coerenze: a nord F. 45 N. 244, a est F. 45 N. 82, a sud Strada Pinerolo-Riva di Pinerolo, a ovest F. 45 N. 135.

B terreno agricolo a PINEROLO Corso Torino 197, della superficie commerciale di **6.275,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 6275, reddito agrario 48,61 €, reddito dominicale 66,44 €, Coerenze: a nord: canale Comunale Moirano; a est: F. 45 N. 21; a sud: F. 45 N. 244; a ovest: F. 45 N. 135, F. 45 N. 16.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.991,95 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,30 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 177.054,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 177.000,00
Data della valutazione:	11/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Contratto di comodato di immobile ad uso abitativo del 29.12.2021 non efficace (V. All. 5).

Il contratto di Comodato di immobile ad uso abitativo datato 29.12.2021 non è efficace in quanto, come già comunicato dal curatore stesso al sottoscritto mediante mail del 15.6.2023 (V. All. 2 Corrispondenza e comunicazioni – pag. 15).

che è proprietario per la sola quota di 2/6, non poteva disporre del godimento della piena proprietà (6/6), per cui il comodato è inopponibile alla procedura.

I terreni risultano liberi e incolti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/10/2003 a firma di Notaio Audano Francesco ai nn. 31636/16583 di repertorio, iscritta il 25/10/2003 a Pinerolo ai nn. 1611, a favore di
contro

(debitore non datore di ipoteca), derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca , stipulata il 06/03/2017 a firma di
repertorio, iscritta il 07/03/2017 ai nn. 217, a favore di
n. 4675/11017 di
contro

Importo ipoteca: €76.075,20.

Importo capitale: € 38.037,60

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2023 a firma di Ufficiali giudiziari di Torino ai nn. 30594/2022 di repertorio, trascritta il 07/02/2023 a Torino ai nn. 884, a favore di
contro

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

er la quota di 2/6 piena proprietà, in forza di Dichiarazione di successione (dal 17/10/2006), registrato il 17/10/2006 a Ufficio del Registro di Pinerolo ai nn. 69/924, trascritto il 28/10/2006 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 7252

per la quota di 2/3 piena proprietà, in forza di Dichiarazione di

successione (dal 31/05/2021), registrato il 31/05/2021 a Ufficio del Registro di Pinerolo ai nn. 244589/88888, trascritto il 01/06/2021 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 3884

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/3 piena proprietà, in forza di Dichiarazione di successione (dal 21/08/1990 fino al 12/03/1999), registrato il 21/08/1990 a Ufficio del Registro di Pinerolo ai nn. 86/689, trascritto il 31/10/1992 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 5355

per la quota di 1/3 piena proprietà, in forza di Dichiarazione di successione (dal 21/08/1990 fino al 17/10/2006), registrato il 21/08/1990 a Ufficio del Registro di Pinerolo ai nn. 86/689, trascritto il 31/10/1992 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 5355

per la quota di 1/3 piena proprietà, in forza di Dichiarazione di successione (dal 21/08/1990 fino al 31/05/2021), registrato il 21/08/1990 a Ufficio del Registro di Pinerolo ai nn. 86/689, trascritto il 31/10/1992 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 5355

per la quota di 1/6 piena proprietà, in forza di Dichiarazione di successione (dal 12/03/1999 fino al 31/05/2021), registrato il 12/03/1999 a Ufficio del Registro di Pinerolo ai nn. 2/813, trascritto il 18/11/2000 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 5867

per la quota di 1/6 piena proprietà, in forza di Dichiarazione di successione (dal 12/03/1999 fino al 17/10/2006), registrato il 12/03/1999 a Ufficio del Registro di Pinerolo ai nn. 2/813, trascritto il 18/11/2000 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 5867

per la quota di 1/6 piena proprietà, in forza di Dichiarazione di successione (dal 17/10/2006 fino al 31/05/2021), registrato il 17/10/2006 a Ufficio del Registro di Pinerolo ai nn. 69/924, trascritto il 28/10/2006 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 7252

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2445 e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Ristrutturazione fabbricato, rilasciata il 11/11/1991 con il n. 221/91 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 30/06/2021, l'immobile ricade in zona AREE AGRICOLE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Identificazione area: E Ubicazione: Territorio di pianura Destinazioni previste dal PRGC: Attività agricole, Settore produttivo a. Superficie territoriale: mq 18.309,153 b. Superficie edificabilità fondiaria mq/mq 0,02-0,015-0,01-0,007-0,003-0,0003 secondo il tipo di colture nel rispetto comunque di quanto stabilito dall'art. 25 della LR 56/77. c. Parametri caratteristici per l'edificazione: - residenziali: 1. numero max piani fuori terra: n° 2 2. altezza massima: mt 7,50 3.

rapporto di copertura: 1/3 per volumi tecnici; 1/10 per abitazioni d. Caratteristiche del nulla-osta per l'edificazione: Permesso di costruire e. Distanze: 1. minime dai cigli delle strade - di grande traffico: mt 40.-30 - provinciali: mt 20 - comunali: mt 20 - vicinali: mt 10 2. minime dai torrenti non arginati: mt 100 3. minime dai torrenti arginati: mt 25 4. minime dai confini di proprietà: mt 5 5. minime tra i fabbricati: - all'interno dell'area (d=H): mt 10 - verso edifici esterni all'area: mt 10 f. Note e prescrizioni specifiche: Vedere N. di A., art. 53. Per la parte ricadente all'interno del "Piano Paesaggistico della collina di Pinerolo" vedi articolo 57 punto 1.. Lo scrivente annota che l'edificabilità, ad esclusivo uso attività agricola, relativamente al terreno identificato catastalmente al F.45 part. 22, risulta pari a 0,02 mq/mq in quanto terreno a seminativo arborato. V. All. 7 Certificato di destinazione urbanistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al fabbricato principale (sub 1 e porzione sub 3), dal punto di vista della regolarità edilizia sono presenti delle difformità rispetto all'ultimo progetto reperibile in archivio edilizio comunale. Dette difformità consistono: al piano terra, nella porzione ad uso deposito, dalla presenza di un muro di separazione tra i due locali; al piano primo, tra la porzione ad uso abitativo e quella ad uso deposito, nella mancata suddivisione interna dei locali, nella mancata realizzazione di due finestre sul lato nord e nella diversa destinazione d'uso (deposito anziché soggiorno, servizi e terrazzo); nel mancato rifacimento del tetto in cemento armato; nella mancata realizzazione del controsoffitto nel locale deposito al piano 1. Il progetto, non essendo stato realizzato nelle tempistiche dovute, sarebbe da ripresentare osservando le normative vigenti. Attualmente il Piano Regolatore prevede la possibile ristrutturazione delle porzioni rurali in residenziali pagando i dovuti oneri di urbanizzazione e di costruzione. Nella stima è valutata la possibilità del cambio di destinazione d'uso di dette porzioni rurali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili indicati al f 45 n 244 sub 1 nella planimetria catastale sono individuati quali sub 2. E' stata rilevata altresì la mancata rappresentazione della tettoia insistente sul fronte nord del fabbricato principale. Essendo detto manufatto prodotto ad uso di ricovero temporaneo lo si considera quale demolibile.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti da revisionare e certificare. Il relativo costo è considerato nella stima.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN PINEROLO CORSO TORINO 197

COMPLESSO IMMOBILIARE RURALE

DI CUI AL PUNTO A

Complesso immobiliare rurale a PINEROLO Corso Torino 197, della superficie commerciale di **716,95** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P. Seminterrato - P. Terreno - P. 1, ha un'altezza interna di 3,20 m - 4,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 244 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Corso Torino 197, piano: S1-T-1,

Coerenze: PIANO INTERRATO: a nord: Terrapieno F. 45 N. 22; a est: Terrapieno altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 244 SUB 3); a sud: Terrapieno altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 244 SUB 3); a ovest: Terrapieno altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 135). PIANO TERRENO: a nord: F. 45 N. 22; a est: altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 3); a sud: altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 244 SUB 3); a ovest: altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 135). PIANO PRIMO: a nord: F. 45 N. 22; a est: altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 3); a sud: altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 244 SUB 3); a ovest: altra u.i.u. B.C.N.C. (F.45 N. 135).

Il sub 1 risulta erroneamente indicato quale "sub 2" nella planimetria catastale.

- foglio 45 particella 244 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 175 mq, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Corso Torino 197, piano: T,

Coerenze: a nord: altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 3); a est: F. 45 N. 223; a sud: F. 45 N. 82, F. 45 N. 18; a ovest: F. 45 N. 135.

- foglio 45 particella 244 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.118,00 Euro, indirizzo catastale: Corso Torino 197, piano: T-1,

Coerenze: PIANO TERRENO: a nord: F. 45 N. 22, F. 45 N. 21; a est: F. 45 N. 223; a sud: altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 2); a ovest: F. 45 N. 135, altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 1). PIANO PRIMO: a nord: F. 45 N. 22, F. 45 N. 21; a est: F. 45 N. 223; a sud: altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 2); a ovest: altra u.i.u. (F.45 N. 244 SUB 1).

Il sub 1 risulta erroneamente indicato quale "sub 2" nella planimetria catastale.

- foglio 45 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1277,

Coerenze: a nord: F. 45 N. 22; F.45 N. 21, a est F. 45 N. 223, a sud F. 45 N, 82, F. 45 N. 18, a ovest F. 45 N. 135

non oggetto di trascrizione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

polizia
campo da calcio
spazi verde
negozi al dettaglio
centro commerciale

buono	☆☆☆☆	☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 600 m
autobus distante 5 minuti

al di sopra della media ★★★★★ ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★ ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★ ★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★ ★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★ ★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★ ★★★★★★

impianti tecnici:

scarso ★★★★★★ ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

scarso ★★★★★★ ★★★★★★

servizi:

al di sotto della media ★★★★★★ ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà è posta nella periferia del Comune di Pinerolo ed è compresa nell'area posta fra gli assi principali di Corso Torino a sud, SS 589 a ovest e Strada Vecchia di Piscina a nord e SP 195 a est.

La zona risulta a forte componente agricola con evidenti segni di espansione industriale, terziaria ed in parte residenziale.

Il complesso immobiliare risulta composto da

Esterno dell'edificio.

Si accede alla proprietà mediante un cancello carrabile posto su una strada secondaria avente accesso da Corso Torino.

La proprietà è parte di un complesso immobiliare rurale di epoca non certa (ai fini edilizi-amministrativi ante 1967) avente le caratteristiche di una porzione di cascina a corte chiusa. In particolare la proprietà oggetto della presente relazione è composta da un complesso immobiliare così suddiviso (procedendo in senso antiorario):

a nord, l'ala costituente il fabbricato principale adibito a civile abitazione e pertinenze agricole ora destinate a deposito, che si eleva per due piani fuori terra, oltre a una porzione di piano seminterrato, e un terreno retrostante che si estende per tutta la larghezza dell'ala di proprietà per la profondità di circa 235 m; sul fronte nord dell'ala insiste una tettoia fatiscente ad uso ricovero attrezzi.

a ovest, differenti tettoie, delle quali una aperta su due lati, dotata di forno e una seconda aperta su un lato;

a sud, un'ala attualmente chiusa sul fronte principale lato cortile avente caratteristiche di fabbricato ad uso artigianale, dotato di tettoia esterna, confinante a est con altra proprietà; il fabbricato è distanziato dalla strada principale (Corso Torino) da un appezzamento di terreno, compreso nella proprietà, avente accesso da un cancello provvisorio dalla strada di accesso alla proprietà stessa. Detto terreno risulta censito al catasto quale terreno agricolo ma è qui considerato quale accessorio del complesso immobiliare rurale in quanto di dimensioni limitate e difficilmente utilizzabile quale terreno agricolo.

Il tutto circonda una porzione del cortile centrale del complesso rurale.

Il fabbricato principale (a nord), mostra una volumetria compatta caratterizzata da un ballatoio, in parte originale ed in parte recente e non finito, che corre lungo tutto il fabbricato con porzioni di parapetto in ferro. La finitura esterna è in intonaco, di colore chiaro, ad eccezione di una porzione, costituente l'ex fienile, in mattoni a vista. Le finestre e le persiane sono in legno. Il tetto è a due falde ed il manto di copertura è in coppi. Sul fronte sud si affaccia un abbaino.

Le due tettoie grandi (a ovest), una aperta su un lato e una aperta su due lati, mostrano due distinte coperture: una, a una falda, in lamiera di ferro, l'altra, a due falde, in lamiera di ferro per la falda più lunga e in coppi per la falda più corta.

Il basso fabbricato (a sud) si presenta con tetto a due falde e manto di copertura in coppi. È

caratterizzato da ampie vetrate in profilato in ferro e vetri semplici, un paramento in mattoni facciavista, oltre a una piccola tettoia aperta su tre lati, quest'ultima con copertura in lamiera di ferro.

Il complesso mostra attualmente uno scarso livello di manutenzione e conservazione nonostante gli evidenti rimaneggiamenti.

Interno dell'edificio

Fabbricato principale (a nord)

Si accede al fabbricato principale mediante un portoncino al piano terra.

Internamente il fabbricato risulta composto così quale descritto massimamente nelle planimetrie allegata e redatte dallo scrivente (V. All. 8) ed in particolare:

Porzione di fabbricato ad uso abitativo

al piano terra: un ingresso, un soggiorno, un ripostiglio e un vano scala di collegamento con i vari piani;

al piano primo: una cucina, tre camere e un bagno, dotato di vaso, bidet, vasca, lavabo e attacco lavatrice. Si accede ad altre due camere direttamente mediante scala esterna e ballatoio;

al piano seminterrato: tre locali ad uso cantina, oltre ad un sottoscala.

Porzione di fabbricato ad uso deposito

al piano terra: tre locali ad uso deposito con accesso diretto dal cortile comune;

al piano primo: un locale ad uso deposito con accesso mediante scala esterna, in cemento armato non finita, e ballatoio.

Le finiture interne dei locali, nel complesso, risultano essere quelle originali, con volte in mattoni al piano terra e controsoffitto ligneo al piano primo, pareti intonacate e tinteggiate di colori chiari, rivestite parzialmente con boiserie (o rivestimento in finto legno), piastrelle bicottura (cucina e bagno), pavimenti in marmette (soggiorno, cucina e camere), parquet (camere) e piastrelle monocottura (bagno).

Il riscaldamento avviene mediante termosifoni. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico.

L'immobile appartiene verosimilmente alla classe energetica G in quanto non è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica.

Dal punto di vista della regolarità edilizia sono presenti delle difformità rispetto all'ultimo progetto reperibile in archivio edilizio comunale in quanto non sono state realizzate alcune delle opere previste. Dette difformità consistono massimamente:

al piano terra, nella porzione ad uso deposito, dalla presenza di un muro di separazione tra i due locali;

al piano primo, tra la porzione ad uso abitativo e quella ad uso deposito, nella mancata suddivisione interna dei locali, nella mancata realizzazione di due finestre sul lato nord e nella diversa destinazione d'uso (attualmente deposito anziché soggiorno, servizi e terrazzo);

nel mancato rifacimento del tetto in cemento armato;

nella mancata realizzazione del controsoffitto nel locale deposito al piano 1.

Lo stato di manutenzione risulta genericamente scarso e gli impianti sono massimamente da revisionare e certificare.

Tettoie (a ovest)

Si accede alle due tettoie direttamente dal cortile comune. Entrambe mostrano il pavimento in battuto di cemento e pilastri e pareti prevalentemente in mattoni a vista.

Lo stato di manutenzione risulta scarso.

Basso fabbricato (a sud)

Si accede al basso fabbricato dal cortile comune mediante portoncino in ferro.

Internamente il fabbricato risulta composto così quale descritto massimamente nelle planimetrie allegata e redatte dallo scrivente (V. All. 8) ed in particolare:

un ampio locale ad uso artigianale (attualmente utilizzato come deposito), controsoffittato all'altezza interna pari a circa 4,10 m, un bagno dotato di antibagno, e un ufficio soppalcato avente altezza interna pari a circa 2,25 m.

Le finiture interne dei locali, nel complesso, risultano essere quelle originali, con pavimenti in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro, e rivestimenti in piastrelle nel bagno, dotato di lavabo.

Lo stato di manutenzione risulta scarso.

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Le superfici dei beni di cui trattasi sono state calcolate dallo scrivente sulla base delle misure rilevate durante il sopralluogo.

Sup. comm. lorda (superficie x coeff. di differenziazione):

Superfici Sub 1 (RESIDENZIALE) a nord

Sup. Cantine e sottoscala = $76,80 \text{ mq} \times 0,20 =$

Sup. Resid. PT = $76,80 \text{ mq} \times 1 =$

Sup. Resid. 1P = $166,20 \text{ mq} \times 1 =$

Sup. Ballatoio = $19,60 \text{ mq} \times 0,35 =$

Sup. commerciale = 265,20 mq

Superfici Sub 2 (ARTIGIANALE/DEPOSITO) a sud

Sup. Tettoia/deposito = $18,90 \text{ mq} \times 0,20 =$

Sup. Zona lavorazione+wc+ufficio = $185,10 \text{ mq} \times 1 =$

Sup. commerciale = 183,90 mq

Superfici Sub 3 (DEPOSITO) a nord e ad ovest

Sup. Deposito PT = $155,50 \text{ mq} \times 1 =$

Sup. Deposito 1P = $63,80 \text{ mq} \times 1 =$

Sup. Ballatoio = $3,85 \text{ mq} \times 0,35 =$

Sup. Tettoia aperta su due lati = $74 \text{ mq} \times 0,20 =$

Sup. Tettoia aperta su un lato = $63,60 \text{ mq} \times 0,20 =$

Sup. cortile interno (indicato quale "Passaggi e Piazzali" nella planimetria catastale) = $636 \text{ mq} = (25 \times 0,10) + (611 \times 0,02)$

Sup. commerciale = 262,85 mq

Superficie Part. 18 (Appezamento terreno su strada) a sud

Sup. Appezamento terreno su strada (considerato quale accessorio ma censito attualmente quale terreno agricolo) = $315 \text{ mq} = (25 \times 0,10) + (290 \times 0,02)$

Sup. commerciale = 8,30 mq

Sup. commerciale complessiva = 725,25 mq circa

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. commerciale Sub 1 (RESIDENZIALE)	265,20	x	100 %	=	265,20
Sup. commerciale Sub 2 (ARTIGIANALE/DEPOSITO)	188,90	x	100 %	=	188,90
Sup. commerciale Sub 3 (DEPOSITO)	262,85	x	100 %	=	262,85
Totale:	716,95				716,95

ACCESSORI:

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 315, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 3,34 €, Coerenze: a nord F. 45 N. 244, a est F. 45 N. 82, a sud Strada Pinerolo-Riva di Pinerolo, a ovest F. 45 N. 135.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. commerciale part. 18 (Appczamento terreno su strada)	8,30	x	100 %	=	8,30
Totale:	8,30				8,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha effettuato la stima del più probabile valore attuale dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo che permette di comparare il valore dell'immobile con altri di caratteristiche similari presenti attualmente sul mercato immobiliare. Sono state verificate le quotazioni delle principali riviste o banche dati del settore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	716,95	x	216,00	=	154.861,20
Valore superficie accessori:	8,30	x	216,00	=	1.792,80
					156.654,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 156.654,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 156.654,00

BENI IN PINEROLO CORSO TORINO 197

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PINEROLO Corso Torino 197, della superficie commerciale di **6.275,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 6275, reddito agrario 48,61 €, reddito dominicale 66,44 €, Coerenze: a nord: canale Comunale Moirano; a est: F. 45 N. 21; a sud: F. 45 N. 244; a ovest: F. 45 N. 135, F. 45 N. 16.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

polizia	buono	★★★★★	★★★★★
campo da calcio	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
spazi verde	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
centro commerciale	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 600 m	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
autobus distante 5 minuti	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà è posta nella periferia del Comune di Pinerolo ed è compresa nell'area posta fra gli assi principali di Corso Torino a sud, SS 589 a ovest e Strada Vecchia di Piscina a nord e SP 195 a est.

La zona risulta a forte componente agricola con evidenti segni di espansione industriale, terziaria ed in parte residenziale.

Terreno (a nord)

Fascia di terreno attualmente incolto affiancata a terreni coltivati.

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Superficie Part. 22 (Terreno) a nord

Sup. Terreno = 6275 mq

(La superficie è stata desunta dalla visura catastale.)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. Terreno agricolo	6.275,00	x	100 %	=	6.275,00
Totale:	6.275,00				6.275,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha effettuato la stima del più probabile valore attuale dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo che permette di comparare il valore dell'immobile con altri di caratteristiche similari presenti attualmente sul mercato immobiliare. Sono state verificate le quotazioni delle principali riviste o banche dati del settore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pinerolo, ufficio del registro di Pinerolo, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Pinerolo, agenzie: Nordedil, Vendocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare della città di Torino; Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Immobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Complesso immobiliare rurale	716,95	8,30	156.654,00	156.654,00
B	terreno agricolo	6.275,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				177.654,00 €	177.654,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 177.054,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Riduzione per arrotondamento: **€. 54,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 177.000,00**

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
Luca Fissore