



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

174/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MEDIOLANUM S.p.A

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa CHIAVAZZA Maria Vittoria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. BOSSO Valter

CF: BSSVTR56B10G674K
con studio in PINEROLO (TO) VIA MARIO BASSINO 47 - ABBADIA ALPINA
telefono: 0121378565
email: valterbosso@libero.it
PEC: archistudiov.bosso@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cascina a VIGONE Via Ressia 10, della superficie commerciale di **291,96** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il **corpo A** del compendio immobiliare si configura come **ex cascina** di 2 piani fuori terra, **strutturata** in unica manica **in due porzioni, di cui una adibita alla residenza e l'altra a deposito**. Nel dettaglio il corpo A comprende:

- **unità immobiliare ad uso propriamente abitativo** (censita al C.F. al Fg. 31 n.° 43 sub.1) sviluppata su due livelli, al piano terra (I° f.t.) e al piano primo (II° f.t.);
- **unità ad uso deposito** (censita al C.F. al Fg. 31 n.° 43 sub.2), sita al piano terra a nudo tetto, planimetricamente contigua alla porzione abitativa succitata.

Coerenze:

terreno su Via Ressia (mappale 44 C.T.), area cortilizia di proprietà (mappale 45 C.T. corrispondente al C.F. alla particella 43), terreno (particella 296 C.T.), terreno (particella 43 C.T.).

L'unità propriamente abitativa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vigone con scheda planimetrica redatta dal geom. *** DATO OSCURATO *** , presentata all'U.T.E di Torino in data 16.01.2006 prot. TO0015392. (Allegato 4a)

L'unità ad uso deposito è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vigone con scheda planimetrica redatta dal geom. *** DATO OSCURATO *** , presentata all'U.T.E di Torino in data 17/09/1986 prot. 235/16. (Allegato 4b)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,35 m p.T; 2,25 - 2,65 m p.I° (unità abitativa).Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 43 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: Via Monsignore Ressia,10, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 17/09/86 Classamento; 01/01/92 - Var. Quadro tariff.; 15/03/2004 - Var. Toponom. (pr. n. TO0147138); 16/01/2006 - Ristrutt. (pr.TO0015392); 25/12/12 - Var. Toponom. (pr.TO0657886). (All. n. 3a)
- foglio 31 particella 43 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 69,41 Euro, indirizzo catastale: Via Monsignore Ressia, 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 17/09/86 Classamento; 01/01/92 - Var. Quadro tariff.; 15/03/2004 - Var. Toponom. (pr. n. TO0147139); 25/12/12 - Var. Toponom. - (pr.TO0657887). (All. n. 3b)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 **deposito artigianale**, composto da deposito al p.t. chiuso con parete verso corte e soffitto di copertura in pannellatura tipo pannelli coibentati sandwich.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 43 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 69,41 Euro, indirizzo catastale: Via Monsignore Ressia, 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 17/09/86 Classamento; 01/01/92 Var. Quadro tariff.; 15/03/2004 Var. Toponomastica (pr. n. TO0147139); 25/12/12 Var. Toponomastica. (pr.TO0657887). (All. n. 3b)

Coerenze: portico immobile sub1 stessa ditta, locale sgombero immobile sub. 1 stessa ditta,



corte del compendio, portico immobile sub1 stessa ditta.

B magazzino e locale per interventi veterinari a VIGONE Via Ressia 10, della superficie commerciale di 190,21 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile Corpo B, chiuso da tre lati, si eleva di due piano fuori terra con struttura in c.a. e copertura a due falde. Al piano terra comprende **due locali chiusi funzionali all'attività di allevamento cinofilo** (locale per interventi veterinari e locale deposito/sgombero) e un **ampio magazzino** aperto verso l'area cortilizia del compendio; il piano primo raggiungibile da scala interna ospita un **locale sgombero** a nudo tetto, aperto anch'esso verso l'area cortilizia del compendio.

Coerenze:

area cortilizia del compendio, Via Ressia, mappale 46 di altra ditta, mappale 297 di proprietà.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vigone con schede planimetrica redatta dal geom. *** DATO OSCURATO *** , presentata all'U.T.E di Torino in data 16/01/2006 prot. TO0015400. (Allegato 4c)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (I° f.t.) - primo (II° f.t.), ha un'altezza interna di 2,50 m (p.t); min. 2,30 max 3,50 m (p.I°).Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 43 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 180 mq, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: Via Monsignore Ressia, 10, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 17/09/86 Classamento; 15/03/2004 - Var. Toponom. (pr. n. TO0147140); 16/01/06 - Ampliamento (pr. n. TO0015400); 25/12/12 - Var. Toponom. - (pr.TO0657910). (All. n. 3c)

Coerenze: area cortilizia del compendio, Via Ressia, mappale 46 di altra ditta, mappale 297 di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	482,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,61 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 163.520,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 163.520,00
Data della valutazione:	25/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il bene è occupato dal debitore *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , con la propria famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità elencate al successivo cap. 4.2 colpiscono i beni sottoposti alla procedura esecutiva e pertanto saranno da cancellare totalmente.



Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario; per la trascrizione dell'atto di pignoramento gli oneri di cancellazione si quantificano in € 294,00, comprensivi di imposta ipotecaria (€ 200,00), imposta di bollo (€ 59,00) e tassa ipotecaria (€ 35,00); per le iscrizioni (iscrizione di ipoteca legale e ipoteca volontaria) gli oneri di cancellazione si quantificano in : 0,5% applicato al minor importo tra il totale valore di ipoteca e il prezzo di vendita all'asta del bene, a cui si aggiunge la tassa ipotecaria pari a € 35,00 (informazioni fornite dal Conservatoria del Servizio Pubblicità Immobiliare di Pinerolo).

Dall'indagine di perizia è stata verificata l'inesistenza di pesi pubblici gravanti sull'immobile pignorato; non sono inoltre emersi vincoli connessi con la tutela del patrimonio storico artistico esistente, ne vincoli, limiti e oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata.

I beni pignorati non risultano interessati da altri procedimenti giudiziari oltre al procedimento esecutivo di cui si tratta.

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 02/02/2006 a firma di Notaio Rebuffo Romano ai nn. 55161/16879 di repertorio, iscritta il 06/02/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 1248/227, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 235.000,00.

Durata ipoteca: 25 .

La formalità grava sugli immobili: a) censuario di Vigone Fg. 31 p.lla 43 sub. 1; b) censuario di Vigone Fg. 31 p.lla 43 sub. 2; c) censuario di Vigone Fg. 31 p.lla 43 sub. 4.

ipoteca **legale**, stipulata il 24/10/2014 a firma di EQUITALIA NORD S.p.A. Sede Milano ai nn. 1614/11014 di repertorio, iscritta il 27/10/2014 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 6728/767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n.° 602 del 1973).

Importo ipoteca: 148.07714.

Importo capitale: 74.038,57.

La formalità grava sugli immobili: a) censuario di Vigone Fg. 31 p.lla 43 sub. 1; b) censuario di Vigone Fg. 31 p.lla 43 sub. 2; c) censuario di Vigone Fg. 31 p.lla 43 sub. 4.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 4136 di repertorio, trascritta il 16/03/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 2234/1802, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili..

La formalità grava sugli immobili: a) censuario di Vigone Fg. 31 p.lla 43 sub. 1; b) censuario di Vigone Fg. 31 p.lla 43 sub. 2; c) censuario di Vigone Fg. 31 p.lla 43 sub. 4.

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	Proprietà
Ulteriori avvertenze:	unifamiliare

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura é **entità immobiliare autonoma** e la **proprietà esecutata**, disponendone l'esclusivo uso, **provvede direttamente alla sua gestione ordinaria e straordinaria.**

Non sono stati forniti dalla proprietà i dati inerenti le spese di gestione annuale degli immobili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pinerolo - è emerso che al 16/03/2023, data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento, gli immobile censiti a C.F. Comune di Vigone (TO) Fg. 31 n.° 43 sub. 1 - 2 - 4, risultavano essere in proprietà al sig.

- *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

E' emerso inoltre che il primo titolo di acquisto per atto tra vivi, anteriore al ventennio con riferimento alla data di trascrizione del pignoramento, risulta:

- Atto di compravendita 20/04/1995 rogito notaio *** DATO OSCURATO *** , rep. n.° 39856/10222, trascritto il 02//04/1995 ai n.ri 2753/2239 alla Conservatoria Immobiliari di Pinerolo, con il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** acquistarono i beni pignorati da C.T.A. Società Semplice con sede in Cherasco (CN), c.f. 9107530040.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/02/2006), con atto stipulato il 02/02/2006 a firma di notaio Rebuffo Romano ai nn. 55160/16878 di repertorio, trascritto il 06/02/2006 a Servizio Pubblicità Immobiliare Pinerolo ai nn. 1247/839.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 20/04/1995), con atto stipulato il 13/10/1986 a firma di Notaio Rebuffo Romano ai nn. 18863 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 20/04/1995 fino al 02/02/2006), con atto stipulato il 20/04/1995 a firma di Notaio Rebuffo Romano ai nn. 39856/10222 di repertorio, trascritto il 27/04/1995 a Servizio Pubblicità Immobiliare Pinerolo ai nn. 2753/2239;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 20/04/1995 fino al 02/02/2006), con atto stipulato il 20/04/1995 a firma di Notaio Rebuffo Romano ai nn. 39856/10222 di repertorio, trascritto il 27/04/1995 a Servizio Pubblicità Immobiliare Pinerolo ai nn.



39856/10222;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio della Città di Vigone, estese anche ai nominativi degli aventi causa del debitore, risultano nove pratiche registrate in interesse, riferibili al compendio immobiliare ubicato in Via Ressia 10. Trattasi di:

- **Concessione Edilizia n.° 73/1989 del 21/07/1989** per intervento di "Manutenzione straordinaria con ampliamento tettoie esistenti in aderenza al fabbricato principale", rilasciato alla proprietà Corradino Ezio;
- **Autorizzazione Edilizia n.° 119/1994** riguardante "Deposito gas GPL" rilasciata alla proprietà Calabrese Donato;
- **Art. 26 Legge 47/85 n.° 101/1994** presentata il 30/09/1994 dalla proprietà Calabrese Donato - Vicenzutto Giulietta per "Manutenzione ordinaria";
- **Concessione Edilizia n.° 66/1999 del 14/06/1999** per intervento di "Manutenzione straordinaria del tetto e costruzione solaio per consolidamento muri perimetrali", rilasciato alla proprietà Calabrese Donato - Vicenzutto Giulietta;
- **Denuncia Inizio Attività n.° 76/2005 del 19/12/2005** "Ai sensi art. 22 D.P.R. n.° 380/2001 in sanatoria per la conservazione di opere prive di titolo abilitativo ai sensi art. 36 e 37 dello stesso D.P.R.", presentata dalla proprietà Calabrese Donato - Vicenzutto Giulietta;
- **Permesso di Costruire in sanatoria n.° 46/2006 del 28/06/2007** per la "Conservazione opere esterne ed interne prive di titolo abilitativo ai sensi art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001", rilasciato alla proprietà Caffaratto Davide;
- **Permesso di Costruire n.° 45/2008 del 01/09/2011** per interventi di "Adeguamento strutturale per allevamento animali da affezione e sanatoria porzione di porticato-tettoia aperta", rilasciato alla proprietà Caffaratto Davide - Viscusi Tiziana titolare della Ditta "Allevamento Goldenmania";
- **Autorizzazione allo scarico n.° 08/2011 del 30/11/2011** per lo "Scarico delle acque reflue domestiche provenienti dall'insediamento civile (allevamento cinofilo): scarico in corpo idrico superficiale (Canale Angiale)", rilasciata a Viscusi Tiziana titolare della Ditta "Allevamento Goldenmania";
- **Autorizzazione sanitaria prot. n.° 0008131 del 08/10/2014** per "Attivazione di una struttura adibita all'allevamento animali da affezione", rilasciata a Viscusi Tiziana titolare della Ditta "Allevamento Goldenmania". (All.9a-b-c-d-e-f-g-)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **73/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Manutenzione straordinaria con ampliamento tettoie esistenti in aderenza al fabbricato principale", presentata il 19/05/1989, rilasciata il 21/07/1989 con il n. 73/1989 di protocollo.

L'Autorizzazione riguarda la realizzazione in ampliamento di tettoie preesistenti sui fronti nord - ovest del fabbricato principale (Corpo A - attuali sub. 1 e sub. 2), così da creare un nuovo portico in sua aderenza, con contestuale demolizione di ampia tettoia edificata sul mappale 210 che compensa l'aumento di superficie coperta. Viene inoltre realizzato un terrazzo sul fronte sud verso corte, in prosecuzione del balcone esistente.

Autorizzazione Edilizia N. **119/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Deposito gas GPL", presentata il 23/09/1994

Art. 26 Legge n. 47 del 28/02/1985 N. **101/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Manutenzione ordinaria", presentata il 30/09/1994 con il n. 101/1994 di protocollo.



Come riportato dal progettista nella relazione tecnica, la pratica art. 26 riguarda il corpo A (attuale sub. 1 parte): - modifica aperture interne e muricci divisorii; - rifacimento impianto elettrico; - rifacimento dei servizi igienici con sostituzione apparecchiature sanitarie; - installazione impianto di riscaldamento; - rifacimento pavimenti; - sostituzione porte.

Concessione Edilizia N. **66/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Manutenzione straordinaria del tetto e costruzione solaio per consolidamento muri perimetrali", presentata il 12/05/1999, rilasciata il 14/06/1999 con il n. 66/1999 di protocollo.

La Concessione riguarda la tettoia posta a margine sud della corte (Corpo B - attuale sub. 4). Nel progetto viene indicata una nuova struttura in c.a. a tre campate, rispetto alla preesistenza muraria, e un nuovo solaio fra il piano terra e il piano primo. Le dimensioni planimetriche riportate sono di m. 16,38 x 7,30. Non è indicata alcuna scala di collegamento fra i due piani.

Denuncia Inizio Attività N. **76/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Ai sensi art. 22 D.P.R. n.° 380/2001 in SANATORIA per la conservazione di opere prive di titolo abilitativo ai sensi art. 36 e 37 dello stesso D.P.R.", presentata il 16/12/2005, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Le opere per cui nella Denuncia di Inizio Attività si richiede il mantenimento in sanatoria riguardano l'immobile Corpo A (attuale sub. 1) e si sostanziano in: - realizzazione di due finestre al piano primo per aerazione dei nuovi locali wc. e bagno; - nuova scala interna previa demolizione di quella preesistente; - realizzazione di quattro tramezzi per la realizzazione di due servizi igienici e locale tecnico adibito a C.T. Con comunicazione prot. 2006/0000561/VI-VIA 76/05 del 16/01/2006 la Città di Vigone - Area Tecnica - ha richiesto il pagamento della sanzione oltre a "integrazioni indispensabili, in assenza delle quali la D.I.A non può ritenersi efficace". Non sono state reperite agli atti né la prova dell'avvenuto pagamento sanzione, né le integrazioni richieste; pertanto sulla base dei documenti consultati in indagine consegue che la D.I.A. risulta inefficace.

Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi art. 3 e 10 D.P.R. n.° 380/2001 N. **46/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Conservazione opere esterne ed interne prive di titolo abilitativo ai sensi art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001", presentata il 26/07/2006, rilasciata il 28/06/2007 con il n. 46/2006 di protocollo.

Il P.d.C. in sanatoria interessa gli immobili censiti come sub1 (corpo A parte) e sub. 4 (corpo B). Si richiede la conservazione di opere quali: Corpo A - piano terra: - locale cantina trasformato in locale C.T. e in locale wc/doccia; - locale wc/doccia trasformato in locale cantina. Corpo A - piano primo: - realizzazione di due bagni; - demolizione di tramezzatura muraria al fine di realizzare un'unica camera letto in luogo dei due vani preesistenti; - realizzazione di locale disimpegno antistante le camere letto. Inoltre sul prospetto Corpo A verso corte si richiede il mantenimento della copertura del terrazzo, realizzata in struttura metallica con vetri retinati. Corpo B: - prolungamento verso corte della soletta ad uso balcone al piano primo.

Permesso di Costruire N. **45/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Adeguamento strutturale per allevamento animali da affezione e sanatoria porzione di porticato-tettoia aperta", presentata il 13/11/2008, rilasciata il 01/09/2011 con il n. 45/2008 di protocollo.

Il P.d.C. interessa l'immobile censito come sub.1 (corpo A parte), ed è funzionale all'allevamento cinofilo. Si richiede la realizzazione di opere quali: Corpo A - piano terra : - tramezzatura con parete mobile dell'ampio locale sgombero così da creare un separato locale alimenti e armadi di deposito detergenti e disinfettanti funzionale all'attività di allevamento; - installazione di box cani, localizzati in parte sotto l'esistente portico fronti nord e ovest, e in parte in adiacenza ad esso. Inoltre con l'atto autorizzativo si richiede il mantenimento in sanatoria della porzione tettoia aperta in struttura metallica e copertura in vetri retinati, con funzione di portico aperto verso corte della zona esterna prospettante la parte residenziale del corpo A (attuale sub. 1).

Autorizzazione allo scarico N. **08/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Scarico delle acque reflue domestiche provenienti dall'insediamento civile (allevamento cinofilo): scarico in corpo idrico superficiale (Canale Angiale)", presentata il 03/11/2011, rilasciata il 30/11/2011 con il n. 08/2011 di protocollo.

L'Autorizzazione riguarda sia lo scarico acque reflue civili che lo scarico relativo all'attività di allevamento cinofilo di animale di affezione. Dalle informazioni assunte in indagine l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigone ha richiesto alla proprietà l'analisi delle acque di scarico; ad oggi non sono



state depositate le analisi richieste.

Autorizzazione sanitaria N. prot. 0008131, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Attivazione di una struttura adibita all'allevamento animali da affezione", presentata il 18/07/2014, rilasciata il 08/10/2014 con il n. prot. 0008131 di protocollo.

L'Autorizzazione è funzionale all'allevamento animali di affezione, per un numero massimo di 60 cani adulti di taglia media.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n.° 18-1203 del 17/12/2010 (BUR n.° 51 del 23/12/2010), e successive Varianti - Variante strutturale n.° 1 approvata con D.C.C. n.° 36 del 07/01/2021 (BUR n.° 49 del 09/12/2021), l'immobile ricade in zona EP - Area Agricola produttiva.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche di Attuazione: art. 46 "Aree destinate ad uso agricolo"; art. 47 "Interventi ammessi nelle aree agricole produttive (EP)"; art. 53 "Case sparse ed edifici ex agricoli non più utilizzati agli ordinari fini agricolo-produttivi esistenti in zona agricola". Indici: If. -- mc/mq; RC. 0,60 mq/mq (per quanto non definito nella scheda d'area e all'art. 47 N.T.A. valgono i disposti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Accertato lo stato di fatto del compendio pignorato con accesso diretto ai beni nel sopralluogo del 16.05.2023, acquisite le planimetrie catastali degli immobili depositate al Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Torino, e con espresso riferimento ai documenti progettuali reperiti presso il Comune di Vigone, sul punto **regolarità edilizia** emerge che il complesso immobiliare **non si presenta conforme con difformità regolarizzabili**, così come sul punto **regolarità catastale** si riscontrano situazioni di **difformità regolarizzabili**.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) il locale deposito sito al piano terra del Corpo A è stato realizzato tamponando il lato aperto verso corte e soffittando il pregresso posto auto censito a C.F. al n. 43 sub. 2, senza il necessario titolo autorizzativo. Per la tamponatura e la soffittatura sono stati utilizzati pannelli coibentati tipo sandwich per pareti e soffitto; b) il locale deposito funzionale all'attività di allevamento cinofilo sito al piano terra del fabbricato Corpo B, non previsto nel P.d.C. n. 45/2008 del 01/09/2011 avente come oggetto " Adeguamento strutturale per allevamento animali da affezione e sanatoria porzione di porticato tettoia aperta", è stato realizzato in difformità dal succitato titolo autorizzativo (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria regolato dal T.U. dell'edilizia D.P.R. 380/01- art. 36 Accertamento di conformità.

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

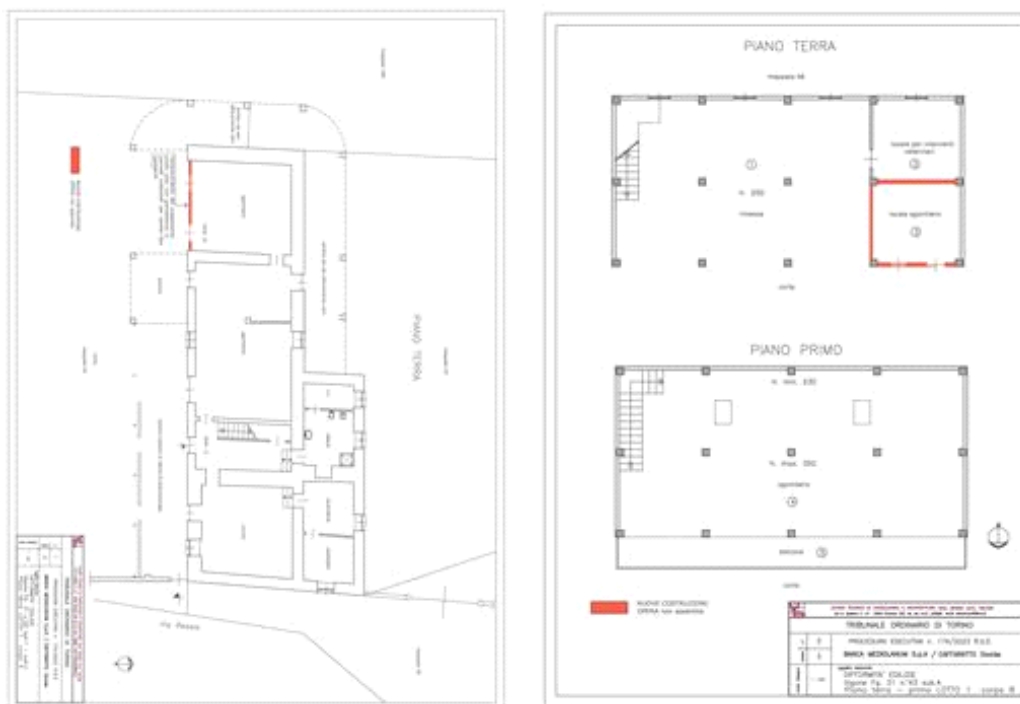
Costi di regolarizzazione:

- Diritti istruttoria P.d.C. in sanatoria (€75,00) + Oblazione per deposito Corpo A e locale sgombero Corpo B pari al pagamento oneri ur. primaria, urb. secondaria, costo di costruzione (€385,00) + oneri professionali con Iva e cassa (€1.300,00): €1.760,00

Entrambe le difformità sono sanabili previa verifica dei requisiti di imprenditore agricolo professionale del richiedente (requisito posseduto attualmente dalla coniuge del debitore e titolare della Ditta "Allevamento Goldenmania"). In tal caso gli oneri di sanatoria sono quantificabili in 2,95 €/mq per urbanizzazione primaria, 2,22 €/mq per urbanizzazione secondaria, a cui si aggiungono gli oneri di costruzioni pari al 5% di 1/3 del costo di costruzione valutato con computo metrico estimativo. Tali importi non sono soggetti a doppia oblazione, perché le opere al momento della loro realizzazione sarebbero state concedibili all'imprenditore agricolo a titolo gratuito. Qualora il richiedente non avesse il requisito di I.A.P. le opere difformi potrebbero essere sanate secondo l'art. 12 bis delle N.T.A. che consente di adibire locali esistenti a deposito chiuso fino a un massimo di 150



mq. In tal caso la sanatoria delle stesse comporterebbe il pagamento in misura doppia degli oneri (informazioni assunte presso l'area tecnica del Comune di Vigone).



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) la rappresentazione planimetrica in mappa Catasto Terreni del Corpo A e del Corpo B non è conforme con lo stato di fatto conseguente agli interventi eseguiti secondo le varie pratiche edilizie presentate; si rende necessaria la presentazione di Tipo mappale in aggiornamento cartografico della mappa a catasto terreni; b) l'intestatario del mappale C.T. fg. 31 n.° 45 corrispondente al C.F. alla particella 43 non è aggiornato; è necessario l'aggiornamento d'intestazione catastale; c) le schede catastali depositate a C.F. relative al sub. 2 e al sub. 4 non sono conformi con lo stato edilizio in essere conseguenti agli interventi eseguiti senza titolo; a seguire le pratiche di sanatoria edilizie si rende necessaria la presentazione di Variazioni DOCFA con contestuale aggiornamento della categoria catastale degli immobili; d) l'indirizzo degli immobili sub. 1 - sub. 2 e sub. 4 riportato negli atti catastali non è corretto, essendo indicato Via Monsignore Ressa (via ubicata nel concentrico cittadino) mentre la corretta dicitura di indirizzo del complesso pignorato è Via Ressa; è necessario procedere a Variazione toponomastica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale in aggiornamento planimetrico dei Corpi A e B; Variazione dell'intestatario a C.T. del mappale 45 corrispondente a C.F. alla part. 43; Variazione schede catastali unità sub. 2 e sub. 4 con contestuale aggiornamento di classamento; variazione toponomastica per correzione indirizzo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti Tipo mappale (€109,00) + diritti Voltura intestazione C.T. (€55,00) + diritti Variazione Docfa 2 unità (€100,00) + onorari professionali pratiche aggiornamento cartografico mappa e variazioni Docfa comprensivi di Iva e cassa (€1.900,00): €2.164,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN VIGONE VIA RESSIA 10

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a VIGONE Via Ressia 10, della superficie commerciale di **291,96** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il **corpo A** del compendio immobiliare si configura come **ex cascina** di 2 piani fuori terra, **strutturata** in unica manica **in due porzioni, di cui una adibita alla residenza e l'altra a deposito**. Nel dettaglio il corpo A comprende:

- **unità immobiliare ad uso propriamente abitativo** (censita al C.F. al Fg. 31 n.° 43 sub.1) sviluppata su due livelli, al piano terra (I° f.t.) e al piano primo (II° f.t.);
- **unità ad uso deposito** (censita al C.F. al Fg. 31 n.° 43 sub.2), sita al piano terra a nudo tetto, planimetricamente contigua alla porzione abitativa succitata.

Coerenze:

terreno su Via Ressia (mappale 44 C.T.), area cortilizia di proprietà (mappale 45 C.T. corrispondente al C.F. alla particella 43), terreno (particella 296 C.T.), terreno (particella 43 C.T.).

L'unità propriamente abitativa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vigone con scheda planimetrica redatta dal geom. *** DATO OSCURATO *** , presentata all'U.T.E di Torino in data 16.01.2006 prot. TO0015392. (Allegato 4a)

L'unità ad uso deposito è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vigone con scheda planimetrica redatta dal geom. *** DATO OSCURATO *** , presentata all'U.T.E di Torino in data 17/09/1986 prot. 235/16. (Allegato 4b)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,35 m p.T; 2,25 - 2,65 m p.I° (unità abitativa).Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 43 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: Via Monsignore Ressia,10, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 17/09/86 Classamento; 01/01/92 - Var. Quadro tariff.; 15/03/2004 - Var. Toponom. (pr. n. TO0147138); 16/01/2006 - Ristrutt. (pr.TO0015392); 25/12/12 - Var. Toponom. (pr.TO0657886). (All. n. 3a)
- foglio 31 particella 43 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 69,41 Euro, indirizzo catastale: Via Monsignore Ressia, 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 17/09/86 Classamento; 01/01/92 - Var. Quadro tariff.; 15/03/2004 - Var. Toponom. (pr. n. TO0147139); 25/12/12 - Var. Toponom. - (pr.TO0657887). (All. n. 3b)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'**unità abitativa** (n.° 43 sub. 1) si sviluppa su due livelli fuori terra, componendosi al piano terra di vano ingresso con scala interna di collegamento, cucina, lavanderia, bagno, ripostiglio, locale tecnico, ampio locale sgombero, portici esterni; il piano primo, raggiungibile da scala interna, comprende: vani disimpegno, tre camere, bagno, ampio locale sgombero (ex fienile) aperto sulla corte, balcone e terrazzo verso cortile. Direttamente collegato all'unità abitativa e in adiacenza ad essa è ubicato al piano terra un locale accessorio ad uso **deposito** (n.° 31 sub. 2) che nello stato di fatto presenta criticità sotto il profilo della legittimità edilizia, presentandosi chiuso al piano terra e soffittato con pannellature tipo sandwich senza il necessario titolo autorizzativo, in luogo del pregresso posto auto a nudo tetto aperto sul lato verso corte (si rimanda per gli approfondimenti al cap. 7).

L'unità abitativa presenta uno stato manutentivo ed impiantistico assai carente; è dotata di impianto autonomo di riscaldamento con terminali radianti e produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto di riscaldamento è strutturato con la duplice possibilità di utilizzo a GPL con bombolone di accumulo, e a idrostufa pellet; inoltre l'acqua calda sanitaria può anche essere fornita con scaldacqua elettrici. Si segnala altresì che gli impianti succitati si presentano nello stato di fatto inadeguati e estremamente carenti sotto il profilo manutentivo.

I locali costituenti il **Corpo A** hanno caratteristiche dimensionali riportate nelle tabelle Allegato 6 e nelle piante Allegato 7a-b, mentre i dati delle loro consistenze, valutati con riguardo ai criteri di misurazione definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sono riassunti nelle tabelle Allegato 6 a



cui si rimanda.

La superficie interna netta abitabile (SIN) della parte di unità residenziale sita al piano terra misura mq 75,40, a cui si aggiungono mq 93,00 (SIN) di locali accessori di piano (vano tecnico, locali sgombero e deposito), oltre a mq 124,55 di portici esterni.

La superficie interna netta abitabile (SIN) della parte di unità residenziale sita al piano primo misura mq 85,20; l'unità è inoltre completata al piano primo da mq 63,60 di superficie accessoria (sgombero ex fienile) e da mq 26,95 di balcone e terrazzo prospettanti verso l'area esterna esclusiva di corte della superficie di circa 420 mq (misurati al netto dei corpi di fabbrica insistenti sul lotto mappale 45 C.T.).

La **superficie commerciale** (SUP) dal corpo A, calcolata assumendo gli indici mercantili di destinazione secondo Norma UNI 10750, è di **mq 303,57** complessivi.

Le piante del Corpo A, rilevato nel sopralluogo effettuato in data 16.05.2023, sono riportata nell'Allegato 7a-b; la documentazione fotografica del corpo pignorato è riportata nell'Allegato 11.

Non è stato reperito per l'immobile ad uso residenziale valido Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso/disimpegno con scala - p.t. (I° f.t.)	22,55	x	100 %	=	22,55
cucina p.t.	42,90	x	100 %	=	42,90
bagno p.t.	15,30	x	100 %	=	15,30
lavanderia p.t.	14,65	x	100 %	=	14,65
locale tecnico (centrale termica) p.t.	8,60	x	15 %	=	1,29
ripostiglio p.t.	13,70	x	100 %	=	13,70
locale sgombero (chiuso) p.t.	67,15	x	25 %	=	16,79
portico verso corte (struttura in ferro, copertura in vetro retinato)	48,85	x	15 %	=	7,33
portico verso corte (struttura muraria)	14,30	x	20 %	=	2,86
portico fronti nord e ovest (ad attuale uso allevamento cinofilo)	63,75	x	20 %	=	12,75
disimpegno (al netto scala) p.I° (II° f.t.)	16,95	x	100 %	=	16,95
disimpegno p.I°.	3,45	x	100 %	=	3,45
camera letto p.I°.	29,50	x	100 %	=	29,50
bagno p.I°.	9,85	x	100 %	=	9,85
disimpegno p.I°.	2,70	x	100 %	=	2,70



bagno p.I°.	4,40	x	100 %	=	4,40
camera letto p.I°.	19,50	x	100 %	=	19,50
camera p.I°.	24,50	x	100 %	=	24,50
sgombero aperto ex fienile p.I°.	70,75	x	20 %	=	14,15
balcone e terrazzo (quest'ultimo coperto con vetratura retinata) p.I°.	25,00	x	25 %	=	6,25
balcone e terrazzo	1,95	x	10 %	=	0,20
area esterna esclusiva - corte	25,00	x	10 %	=	2,50
area esterna esclusiva	395,00	x	2 %	=	7,90
Totale:	940,30				291,96



ACCESSORI:

deposito artigianale, composto da deposito al p.t. chiuso con parete verso corte e soffitto di copertura in pannellatura tipo pannelli coibentati sandwich.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 43 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 69,41 Euro, indirizzo catastale: Via Monsignore Ressia, 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 17/09/86 Classamento; 01/01/92 Var. Quadro tariff.; 15/03/2004 Var. Toponomastica (pr. n. TO0147139); 25/12/12 Var. Toponomastica. (pr.TO0657887). (All. n. 3b)

Coerenze: portico immobile sub1 stessa ditta, locale sgombero immobile sub. 1 stessa ditta,



corte del compendio, portico immobile sub1 stessa ditta.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito p.t.	46,45	x	25 %	=	11,61
Totale:	46,45				11,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Aspetto economico da stimare e scelta del procedimento di stima.

La stima elaborata è basata sugli **Standard Valutativi Internazionali (IVS)**.

Nell'ambito del criterio di stima del valore di mercato (market value), inteso secondo l'IVS come "il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione", **il procedimento adottato per la valutazione dell'immobile pignorato è quello per confronto diretto Market Approach o metodo del confronto di mercato (comparativo) con stima monoparametrica basata sul parametro tecnico della superficie commerciale (SUP)**, confrontando beni simili oggetto di trattative di mercato nella zona, in principio di ordinarietà.

Valore di Mercato del bene.

L'immobile in interesse è ubicato in zona rurale esterna al nucleo cittadino (microzona Extraurbana/Campagna - OMI) del Comune di Vigone (TO), area caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio principalmente finalizzato all'uso agricolo del territorio, strutturato, per quanto riguarda il segmento residenziale, in edifici abitativi ad uso dei conduttori dei fondi.

L'unità abitativa pignorata appartiene, per la tipologia costruttiva e per le condizioni intrinseche, al segmento immobiliare delle abitazioni economiche; la SUP (superficie commerciale) del bene (C.F. n.° 43 sub. 1) è circa di 291,96 mq a cui si aggiungono mq. 11,61 di locale accessorio ad uso deposito, per un totale di superficie SUP del Corpo A di mq. 303,57.

In fase di analisi estimativa sono state considerate sia le condizioni intrinseche dell'immobile (età di costruzione, stato di conservazione e livello manutentivo, presenza di dotazione impiantistica e elementi tipologici propri dell'unità), che quelle estrinseche (posizione dell'edificio nell'ambito territoriale cittadino, contesto urbanistico d'intorno).

Il valore di stima nelle condizioni di attualità è ottenuto con l'espressione

$$V = p * S$$

dove

p = valore dell'unità parametrica ottenuto da indagini di mercato su beni comparabili;

S = quantità parametrica (superficie commerciale SUP).

Il **valore dell'unità parametrica** emerso dall'indagine di mercato di zona nell'ambito del segmento immobiliare di appartenenza e condotta attraverso la ricerca di comparabili compravenduti in un recente arco temporale è valutato pari a **420,00 €/mq**, valore assunto rispetto a comparabili in stato conservativo di normale efficienza (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - Borsino Immobiliare), ma corretto in funzione delle oggettive caratteristiche e condizioni intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	291,96	x	420,00	=	122.623,20
Valore superficie accessori:	11,61	x	420,00	=	4.877,25
					127.500,45

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 127.500,45
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 127.500,45

BENI IN VIGONE VIA RESSIA 10

MAGAZZINO E LOCALE PER INTERVENTI VETERINARI

DI CUI AL PUNTO B

magazzino e locale per interventi veterinari a VIGONE Via Ressia 10, della superficie commerciale di **190,21** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile Corpo B, chiuso da tre lati, si eleva di due piano fuori terra con struttura in c.a. e copertura a due falde. Al piano terra comprende **due locali chiusi funzionali all'attività di allevamento cinofilo** (locale per interventi veterinari e locale deposito/sgombero) e un **ampio magazzino** aperto verso l'area cortilizia del compendio; il piano primo raggiungibile da scala interna ospita un **locale sgombero** a nudo tetto, aperto anch'esso verso l'area cortilizia del compendio.

Coerenze:

area cortilizia del compendio, Via Ressia, mappale 46 di altra ditta, mappale 297 di proprietà.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vigone con schede planimetrica redatta dal geom. *** DATO OSCURATO *** , presentata all'U.T.E di Torino in data 16/01/2006 prot. TO0015400. (Allegato 4c)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (I° f.t.) - primo (II° f.t.), ha un'altezza interna di 2,50 m (p.t); min. 2,30 max 3,50 m (p.I°).Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 43 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 180 mq, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: Via Monsignore Ressia, 10, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 17/09/86 Classamento; 15/03/2004 - Var. Toponom. (pr. n. TO0147140); 16/01/06 - Ampliamento (pr. n. TO0015400); 25/12/12 - Var. Toponom. - (pr.TO0657910). (All. n. 3c)
Coerenze: area cortilizia del compendio, Via Ressia, mappale 46 di altra ditta, mappale 297 di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1999.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile (n.° 43 sub. 4) comprende al piano terra **due locali chiusi funzionali all'attività di allevamento cinofilo** (locale per interventi veterinari e locale deposito/sgombero) e un **ampio magazzino** aperto verso l'area cortilizia del compendio, mentre il piano primo è occupato da unico **locale sgombero** a nudo tetto con aggetto balcone, anch'esso aperto verso la corte. Nello stato di fatto il fabbricato presenta criticità sotto il profilo della legittimità edilizia, per quanto attiene il locale deposito/sgombero del piano terra (si rimanda per gli approfondimenti al cap. 7).

Il fabbricato con struttura a pilastri e solaio in c.a.si presenta attualmente in uno stato manutentivo normale.

Si segnala che sulla falda sud di copertura sono installati 40 moduli fotovoltaici; dalle informazioni fornite dalla proprietà l'installazione dei pannelli è stata a suo tempo predisposta a supporto dell'allora nascente attività di allevamento cinofilo, ma ad oggi l'impianto non è completato e pertanto inattivo. Il valore di quanto installato, opportunamente rapportato all'attualità con coefficiente di vetustà, è stato oggetto di valutazione e aggiunto, con incidenza al mq, al valore parametrico di stima.

I locali costituenti il Corpo B hanno caratteristiche dimensionali riportate nelle tabelle Allegato 6 e nelle piante Allegato 7c, mentre i dati delle loro consistenze, valutati con riguardo ai criteri di misurazione definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sono riassunti nelle tabelle Allegato 6 a cui si rimanda.



Al piano terra la superficie interna netta (SIN) del magazzino chiuso da tre lati misura mq 77,47, a cui si aggiungono mq 25,66 dei due locali chiusi ad uso attività di allevamento cinofilo (locale per interventi veterinari e locale deposito/sgombero). Al piano primo il locale sgombero che occupa l'intera superficie utile (SIN) misura mq 99,74, con balcone prospettante verso corte di mq. 19,34.

La **superficie commerciale** (SUP) dal corpo B, calcolata assumendo gli indici mercantili di destinazione, è di **mq 190,20** complessivi.

Le piante del Corpo B, rilevato nel sopralluogo effettuato in data 16.05.2023, sono riportate nell'Allegato 7c; la documentazione fotografica del corpo pignorato è riportata nell'Allegato 11.

Si segnala che non è stato reperita in fase di indagine la pratica strutturale inerente l'intervento di ristrutturazione di cui alle pratiche edilizie C.E. n.° 73/1989 (*Manutenzione straordinaria con ampliamento tettoia*) e P.d.C. in sanatoria n.° 46/2006 (*Conservazione di opere esterne ed interne prive di titolo abilitativo ai sensi art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001*).

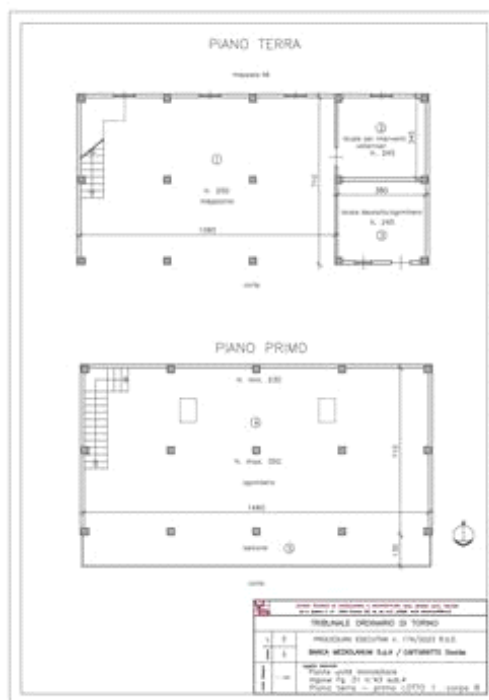
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino chiuso da tre lati con scala interna (p.t.)	81,21	x	90 %	=	73,09
locale per interventi veterinari (p.t.)	14,61	x	100 %	=	14,61
locale deposito/sgombero (p.t.)	14,41	x	100 %	=	14,41
sgombero chiuso da tre lati (p.I°)	104,08	x	80 %	=	83,26
balcone verso corte	19,34	x	25 %	=	4,84
Totale:	233,65				190,21





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Aspetto economico da stimare e scelta del procedimento di stima.

La stima elaborata è basata sugli **Standard Valutativi Internazionali (IVS)**.

Nell'ambito del criterio di stima del valore di mercato (market value), inteso secondo l'IVS come *"il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*, **il procedimento adottato per la valutazione dell'immobile pignorato è quello per confronto diretto Market Approach o metodo del confronto di mercato (comparativo) con stima monoparametrica basata sul parametro tecnico della superficie commerciale (SUP)**, confrontando beni simili oggetto di trattative di mercato nella zona, in principio di ordinarietà.

Valore di Mercato del bene.

L'immobile in interesse è ubicato in zona rurale esterna al nucleo cittadino (microzona Extraurbana/Campagna - OMI) del Comune di Vigone (TO), area caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio principalmente finalizzato all'uso agricolo del territorio, strutturato, per quanto riguarda il segmento dei magazzini/depositi, in edifici con tipologia a tettoia o capannone ad uso dei conduttori dei fondi.

L'unità pignorata appartiene, per la tipologia costruttiva e per le condizioni intrinseche, al segmento immobiliare dei magazzini/depositi; la SUP (superficie commerciale) del bene è circa di 190,20 mq.

In fase di analisi estimativa sono state considerate sia le condizioni intrinseche dell'immobile (età di costruzione, stato di conservazione e livello manutentivo, presenza di dotazione impiantistica), che



quelle estrinseche (posizione dell'edificio nell'ambito territoriale cittadino, contesto urbanistico d'intorno).

Il valore di stima nelle condizioni di attualità è ottenuto con l'espressione

$$V = p * S$$

dove

p = valore dell'unità parametrica ottenuto da indagini di mercato su beni comparabili;

S = quantità parametrica (superficie commerciale SUP).

Il valore dell'unità parametrica emerso dall'indagine di mercato di zona nell'ambito del segmento immobiliare di appartenenza (magazzini e depositi) e condotta attraverso la ricerca di comparabili compravenduti in un recente arco temporale è valutato pari a **210,00 €/mq**, valore assunto rispetto a comparabili in stato conservativo di normale efficienza (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - Borsino Immobiliare), ma corretto in funzione delle oggettive caratteristiche e condizioni intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	190,21	x	210,00	=	39.943,68
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 39.943,68
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 39.943,68
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'ambito del criterio di stima del valore di mercato (market value), inteso secondo l'IVS come *"Il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*, **il procedimento adottato per la valutazione dell'immobile pignorato è quello per confronto diretto (comparativo) Market Approach con stima monoparametrica basata sul parametro tecnico della superficie commerciale (SUP)**, confrontando beni simili oggetto di trattative di mercato nella zona, in principio di ordinarietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Comune di Vigone

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	cascina	291,96	11,61	127.500,45	127.500,45
B	magazzino e locale per interventi veterinari	190,21	0,00	39.943,68	39.943,68
				167.444,13 €	167.444,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.924,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 163.520,13**

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: **€ 0,13**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 163.520,00**

data 25/08/2023

il tecnico incaricato
Arch. BOSSO Valter

