



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 475/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FA.MA.AR.CO. S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Simona Gambacorta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Giorgio Tarditi**

CF: TRDGRG63E18G674M

con studio in PINEROLO (TO) VIA SANTORRE DI SANTAROSA 3

telefono: 3357045348

email: tarditi.giorgio.architetto@gmail.com

PEC: g.tarditi@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 475/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a SCALENGHE, della superficie commerciale di **1.596,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appezzamento di terreno agricolo è formato da due particelle per una complessiva superficie catastale di **mq 1.596** pari a **circa 0,42 giornate piemontesi**, che formano un unico corpo, attualmente identificate a Catasto Terreni del Comune di Scalenghe (TO) come segue:

- fg. 17 n. 50 di mq. 655 (qualità seminativo arborato);
- fg. 17 n. 51 di mq. 941 (qualità seminativo arborato);

Il terreno, in classe 3<sup>^</sup> di capacità d'uso dei suoli: "suoli con alcune limitazione che riducono la scelta e la produzione delle culture agrarie", presenta una giacitura pianeggiante, con forma planimetrica rettangolare e distante circa 1,5 km dall'abitato del Comune di Scalenghe.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava incolto.

Urbanisticamente il terreno ricade in area agricola del PRGC vigente.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - classe 3, superficie 655, reddito agrario 3,89 €, reddito dominicale 5,75 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01.06.1976  
Coerenze: a nord Fg. 17 n. 52, ad est Fg. 17 n. 51, a sud Fg. 17 n. 217 e ad ovest Fg. 17 n 49
- foglio 17 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato classe 3, superficie 941, reddito agrario 5,59 €, reddito dominicale 8,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01.06.1976  
Coerenze: a nord Fg. 17 n. 52 e n. 53, ad est Fg. 17 n. 57, a sud Fg. 17 n. 217 e ad ovest Fg. 17 n 50

**B** terreno agricolo a SCALENGHE, della superficie commerciale di **1.857,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno agricolo è ubicato nel Comune di Scalenghe (TO) ed è attualmente identificato a Catasto Terreni come segue:

- fg. 29 n. 40 (qualità seminativo) di **mq. 1.857 pari a circa 0,49 giornate piemontesi**;

Il terreno, in classe 3<sup>^</sup> di capacità d'uso dei suoli "suoli con alcune limitazione che riducono la scelta e la produzione delle culture agrarie", presenta una giacitura pianeggiante, con forma planimetrica rettangolare e distante circa 2,5 km dall'abitato del Comune di Scalenghe.

Alla data del sopralluogo il terreno risultava coltivato a sorgo.

Urbanisticamente il terreno ricade in area agricola del PRGC vigente.



## Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - classe 2, superficie 1857, reddito agrario 12,47 €, reddito dominicale 19,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di var. del 15.12.2007 prot. n. TO0915301 in atti dal 15.12.2007 - trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 214814.1/2007)  
Coerenze: a nord Fg. 29 n. 42, ad est Fg. 29 n. 39, a sud Fg. 29 n. 27 e 28 e ad ovest Fg. 29 n 41

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.453,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.523,95</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.923,95</b>
Data della valutazione:	<b>29/08/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i terreni risultano occupati da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo durata 15 annate agrarie circa, stipulato il 03/12/2018, con scadenza il 30/11/2033, registrato il 07/12/2018 a Pinerolo ai nn. 5358 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di Euro 4.000,00 canone annuo.

Si segnala che il contratto di affitto fondi e immobili rustici comprende anche altri immobili e terreni non oggetto della presente procedura esecutiva e che il canone annuo indicato in Euro 4.000,00 riguarda tutti i terreni e immobili inclusi nel contratto di affitto.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 31.07.2024 alla presenza del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di erede e di legale rappresentante della " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " con sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in Via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - partita iva \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - affittuaria dei terreni.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle risultanze condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, con aggiornamento al 02.07.2024, e alla relazione notarile del 05.08.2021 allegata al fascicolo, gli immobili oggetto della presente



relazione risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

**Si precisa che le cancellazioni da eseguirsi, saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e dovranno riferirsi esclusivamente ai terreni oggetto della presente perizia identificati a C.T. al fg. 17 n. 50 - n. 51 e fg. 29 n. 40 del Comune di Scalenghe (TO).**

Si fornisce pertanto, in modo approssimativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità che sarà fornito all'aggiudicatario con maggior precisione dal professionista Delegato:

- cancellazione n°1 pignoramento: € 294,00;
- cancellazione n°2 ipoteche volontarie (mutui): € 35,00 x 2 = € 70,00;
- cancellazione ipoteca Agenzia delle Entrate - Riscossione: € 35,00;
- cancellazione n° 2 ipoteche giudiziali: € 35,00 + € 59,00 + imposta ipotecaria pari allo 0,5% calcolata sul minor valore tra ammontare del credito e prezzo di aggiudicazione.

Sulla base di quanto sopra si è ipotizzato un valore pari ad € 600,00.

#### Censo, livello, uso civico

Dalla verifica eseguita sulla piattaforma digitale "Sistema Piemonte – Usi civici Regione Piemonte" è emerso che le particelle non risultano essere gravate da censo, livello o uso civico.

#### Presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

Trattasi di terreni agricoli non soggetti alla legge 178/2020.

### **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:*

Limitazioni d'uso indicati all'art. 6 del Regolamento regionale n. 15 del 11 dicembre 2006 Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61).

La formalità è riferita solamente a terreno fg. 29 n. 40.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca , stipulata il 24/03/2022 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 9361/11022 di repertorio, iscritta il 25/03/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 2564/346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 331.058,78.

Importo capitale: 165.529,39.

L'ipoteca colpisce anche altri beni, quindi dovrà essere cancellata solo parzialmente con riferimento ai beni oggetto della presente.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/08/2020 a firma di Tribunale di Cuneo ai nn. 1175 di repertorio, iscritta il 18/05/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 4440/510, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.



Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 9.731,00.

L'ipoteca colpisce anche altri beni, quindi dovrà essere cancellata solo parzialmente con riferimento ai beni oggetto della presente.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/12/2020 a firma di Tribunale di Cuneo ai nn. 1567/2020 di repertorio, iscritta il 19/03/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 2349/249, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 64.260,66.

L'ipoteca colpisce anche altri beni, quindi dovrà essere cancellata solo parzialmente con riferimento ai beni oggetto della presente.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 15/07/2013 a firma di Notaio Rebuffo Marcello ai nn. 8942/7023 di repertorio, iscritta il 17/07/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 5324/503, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca colpisce anche altri beni, quindi dovrà essere cancellata solo parzialmente con riferimento ai beni oggetto della presente. Annotazione scrittura privata autenticata in data 23/06/2016 Notaio Rebuffo Marcello rep n. 12958/10077 - trascritta in data 02/08/2016 ai nn. 5388/571 - restrizione di beni in Scalenghe fg. 7 (immobili non inerente la presente perizia).

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 18/07/2008 a firma di Notaio Rebuffo Marcello ai nn. 57459/18463 di repertorio, iscritta il 24/07/2008 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 6971/1195, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia mutuo .

Importo ipoteca: 680.000,00.

Importo capitale: 340.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'ipoteca colpisce anche altri beni, quindi dovrà essere cancellata solo parzialmente con riferimento ai beni oggetto della presente. Annotazione scrittura privata autenticata in data 28/11/2011 Notaio Rebuffo Marcello rep n. 6533/5199 - trascritta in data 29/12/2011 ai nn. 9945/1223 - restrizione di beni in Scalenghe fg. 16 (immobile non inerente la presente perizia). Annotazione scrittura privata autenticata in data 17/06/2013 Notaio Rebuffo Marcello rep n. 8831/6943 - trascritta in data 09/07/2013 ai nn. 5126/797 - restrizione di beni in Scalenghe fg. 1 (immobile non inerente la presente perizia). Annotazione scrittura privata autenticata in data 23/06/2016 Notaio Rebuffo Marcello rep n. 12958/10077 - trascritta in data 02/08/2016 ai nn. 5387/570 - restrizione di beni in Scalenghe fg. 7 (immobile non inerente la presente perizia).

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/05/2021 a firma di Ufficiali Giudiziari presso UNEP ai nn. 6634/2021 di repertorio, trascritta il 01/07/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 5948/4717, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili - atto esecutivo o cautelare.

Il pignoramento colpisce anche altri beni, quindi dovrà essere cancellata solo parzialmente con riferimento ai beni oggetto della presente.



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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala che l'attuale proprietario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è deceduto a Cavour in data 25.01.2024 (si allega certificato di morte) e alla data odierna non risulta ancora presentata la denuncia di successione.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/10/1999 a firma di Notaio Ortali Giancarlo ai nn. 139859/26066 di repertorio, registrato il 17/11/1999 a Pinerolo ai nn. 2737, trascritto il 17/11/1999 a Pinerolo ai nn. 7996/5487.

Il titolo è riferito solamente a terreni individuati a Catasto Terreni al Fg. 17 n. 50 e n. 51.

Nell'atto di compravendita all'art. 3 viene citato quanto segue: "... L'immobile sopradescritto è stato compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova ed in quello di diritto in cui è pervenuto ed è stato fino ad oggi posseduto dalla parte venditrice in virtù del titolo e del possesso, con tutti i relativi diritti, accessori, azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con i passaggi soliti, come fino ad ora praticati...".

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2007), con atto stipulato il 07/06/2007 a firma di Notaio Ortali Giancarlo ai nn. 199961/35878 di repertorio, registrato il 26/06/2007 a Pinerolo ai nn. 2443, trascritto il 27/06/2007 a Pinerolo ai nn. 6418/4140.

Il titolo è riferito solamente a terreno individuato a Catasto Terreni al Fg. 29 n. 40 oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia.

Nell'atto di compravendita all'art. 3 viene citato quanto segue: "... L'immobile sopradescritto è stato compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova ed in quello di diritto in cui è pervenuto ed è stato fino ad oggi posseduto dalla parte venditrice in virtù del titolo e del possesso, con tutti i relativi diritti, accessori, azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con i passaggi soliti, come fino ad ora praticati. La parte venditrice garantisce che non esistono confinanti, affittuari o mezzadri aventi diritto di prelazione ai sensi delle leggi n. 590/1965 e n. 817/1971...".

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1922 fino al 07/02/1955), con atto stipulato il 10/03/1922 a firma di Notaio Luigi Carlo Bussi, trascritto il 27/05/1922.

Il titolo è riferito solamente a terreno individuato a Catasto Terreni al Fg. 29 n. 40 oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di divisione (dal 08/02/1955 fino al 30/12/1972), con atto stipulato il 08/02/1955, trascritto il 07/03/1955 ai nn. 651/571.

Il titolo è riferito solamente a terreno individuato a Catasto Terreni al Fg. 29 n. 40 oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 31/12/1972 fino al 04/07/1978), registrato il 14/04/1973 ai nn. 62 vol. 470, trascritto il 15/06/1973 ai nn. 4314/3799.

Il titolo è riferito solamente a terreno individuato a Catasto Terreni al Fg. 29 n. 40 oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia.

Si precisa quanto segue: - MORELLO Pietro (figlio erede); - MORELLO Margherita (moglie usufruttuaria)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 05/07/1978 fino al 20/04/2003), trascritto il 01/12/1980 a Pinerolo ai nn. 7335/6133.

Il titolo è riferito solamente a terreno individuato a Catasto Terreni al Fg. 29 n. 40 oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia.

Riunione di usufrutto a seguito della morte di Morello Margherita.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/04/2003 fino al 07/06/2007), registrato il 20/10/2003 a Pinerolo ai nn. 19/885, trascritto il 19/11/2003 a Pinerolo ai nn. 10041/7296.

Il titolo è riferito solamente a terreno individuato a Catasto Terreni al Fg. 29 n. 40 oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

N. -.

Sui terreni agricoli oggetto della presente perizia non sono presenti opere/manufatti edilizi e nemmeno risultano istanze in corso per l'ottenimento di titoli edilizi abitativi.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 60/480 del 01.10.1985, l'immobile ricade in zona E - aree destinate ad uso agricolo - Art. 34 - "AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (E)" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolamento Regionale 15/R/2006 vigente, in forza di delibera D.D. n°82/A1/604B/2022 del 15.03.2022. Reg. Regionale 15/R/2006 Definiz. di area di salvaguardia dei pozzi costituenti i due campi-pozzi denominati "Le prese" e "Sbarrè" ubicati in Comune di Scalenghe e gestite da Società Metropolitana Acque Torino, l'immobile ricade in zona di Rispetto Allargata con i vincoli e limitazioni d'uso indicati all'art. 6 del Regolamento regionale n. 15 del 11 dicembre 2006 Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61). Il titolo è riferito solamente al terreno fg. 29 n. 40.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di terreno agricolo ineditato.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SCALENGHE

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SCALENGHE, della superficie commerciale di **1.596,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appezzamento di terreno agricolo è formato da due particelle per una complessiva superficie catastale di **mq 1.596** pari a **circa 0,42 giornate piemontesi**, che formano un unico corpo, attualmente identificate a Catasto Terreni del Comune di Scalenghe (TO) come segue:

- fg. 17 n. 50 di mq. 655 (qualità seminativo arborato);
- fg. 17 n. 51 di mq. 941 (qualità seminativo arborato);

Il terreno, in classe 3<sup>^</sup> di capacità d'uso dei suoli: "suoli con alcune limitazione che riducono la scelta e la produzione delle culture agrarie", presenta una giacitura pianeggiante, con forma planimetrica rettangolare e distante circa 1,5 km dall'abitato del Comune di Scalenghe.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava incolto.

Urbanisticamente il terreno ricade in area agricola del PRGC vigente.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - classe 3, superficie 655, reddito agrario 3,89 €, reddito dominicale 5,75 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01.06.1976  
Coerenze: a nord Fg. 17 n. 52, ad est Fg. 17 n. 51, a sud Fg. 17 n. 217 e ad ovest Fg. 17 n 49
- foglio 17 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato classe 3, superficie 941, reddito agrario 5,59 €, reddito dominicale 8,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01.06.1976  
Coerenze: a nord Fg. 17 n. 52 e n. 53, ad est Fg. 17 n. 57, a sud Fg. 17 n. 217 e ad ovest Fg. 17 n 50







Terreni individuati catastalmente al fg. 17 n. 50 e n. 51

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni agricoli individuati a Catasto	1.596,00	x	100 %	=	1.596,00
Terreni al fg. 17 n. 50 e n. 51					
<b>Totale:</b>	<b>1.596,00</b>				<b>1.596,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore unitario del bene è stato individuato attraverso:

- ricerche di mercato sul valore dei terreni agricoli presso imprenditori del settore agricolo della zona;



- consultazione dei VAM della Commissione Provinciale Espropri della Città Metropolitana di Torino riferiti all'anno 2023 e validi per l'anno 2024:
  - regione agraria n°16 - qualità: seminativo arborato - valore agricolo Euro/Ha: 37.322 (Euro/mq 3,73).

Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato e tenuto conto dei seguenti elementi:

- della zona di ubicazione ed esposizione;
- della dislocazione degli appezzamenti;
- delle difficoltà connesse all'accesso;
- della presenza di un contratto di affitto opponibile con scadenza il 30.11.2033;

Io scrivente ha ritenuto di individuare il valore unitario in **€/mq 4,20**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.596,00 x 4,20 = **6.703,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.703,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.703,20**

BENI IN SCALENGHE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a SCALENGHE, della superficie commerciale di **1.857,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno agricolo è ubicato nel Comune di Scalenghe (TO) ed è attualmente identificato a Catasto Terreni come segue:

- fg. 29 n. 40 (qualità seminativo) di **mq. 1.857 pari a circa 0,49 giornate piemontesi**;

Il terreno, in classe 3<sup>a</sup> di capacità d'uso dei suoli "suoli con alcune limitazione che riducono la scelta e la produzione delle culture agrarie", presenta una giacitura pianeggiante, con forma planimetrica rettangolare e distante circa 2,5 km dall'abitato del Comune di Scalenghe.

Alla data del sopralluogo il terreno risultava coltivato a sorgo.

Urbanisticamente il terreno ricade in area agricola del PRGC vigente.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 40 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - classe 2, superficie 1857, reddito agrario 12,47 €, reddito dominicale 19,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di var. del 15.12.2007 prot. n. TO0915301 in atti dal 15.12.2007 - trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 214814.1/2007)  
Coerenze: a nord Fg. 29 n. 42, ad est Fg. 29 n. 39, a sud Fg. 29 n. 27 e 28 e ad ovest Fg. 29 n 41



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo individuato a Catasto	1.857,00	x	100 %	=	1.857,00
Terreni al fg. 29 n. 40					
<b>Totale:</b>	<b>1.857,00</b>				<b>1.857,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore unitario del bene è stato individuato attraverso:

- ricerche di mercato sul valore dei terreni agricoli presso imprenditori del settore agricolo della



zona;

- consultazione dei VAM della Commissione Provinciale Espropri della Città Metropolitana di Torino riferiti all'anno 2023 e validi per l'anno 2024:
  - regione agraria n°16 - qualità: seminativo - valore agricolo Euro/Ha: 36.290 (Euro/mq 3,63);

Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato e tenuto conto dei seguenti elementi:

- della zona di ubicazione ed esposizione;
- della dislocazione degli appezzamenti;
- delle possibilità di dotazione irrigua derivabile dal Consorzio Irriguo "San Rocco";
- dei vincoli e limiti d'uso previsti all'art. 6 del Regolamento regionale n. 15 del 11 dicembre 2006 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)";
- della presenza di un contratto di affitto opponibile con scadenza il 30.11.2033;

lo scrivente ha ritenuto di individuare il valore unitario in **€/mq 4,75**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.857,00 x 4,75 = **8.820,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.820,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.820,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino (TO) - Territorio - Servizi catastali, ufficio del registro di Pinerolo (TO), ufficio del registro di Pinerolo (TO) - Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo (TO) - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Scalenghe (TO) - Sportello Unico per l'Edilizia

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	terreno agricolo	1.596,00	0,00	6.703,20	6.703,20
B	terreno agricolo	1.857,00	0,00	8.820,75	8.820,75
				<b>15.523,95 €</b>	<b>15.523,95 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.523,95**

**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: **€. 600,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.923,95**

data 29/08/2024

il tecnico incaricato  
Giorgio Tarditi

