



# **TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**500/2021**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**



## PREMESSA

L'insieme dei beni oggetto di pignoramento è costituito da tre distinte unità immobiliari ad uso residenziale, un'unità ad uso autorimessa, e tredici appezzamenti di terreno di varia geometria ed estensione con differenti vocazioni, tre dei quali con possibilità edificatoria, seppur vincolata.

L'eterogeneità dei beni oggetto di perizia, i quali hanno tipologia, qualità, potenzialità e destinazioni d'uso differenti fra di loro, ha imposto un'analisi basata sulla suddivisione degli stessi in tre gruppi omogenei, aventi ognuno una sua compiutezza ed un potenziale mercato di riferimento: tale approccio agevolerebbe, in caso ad esempio di suddivisione dei beni in distinti lotti, la massimizzazione del possibile ricavo teorico, in quanto la vendita in lotto unico dell'insieme dei beni determina una sensibile riduzione del valore stimato a causa della disomogeneità dei beni stessi e dei relativi mercati di riferimento.

Su istanza dei Procedenti, è stato dato esplicito mandato dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni di procedere nella formazione di un lotto unico. Sono pertanto descritti nella relazione peritale i tre gruppi di beni omogenei, costituiti ognuno da vari corpi correlati fra di loro e formanti un insieme di beni con opportune dotazioni accessorie minime per avere appetibilità sul mercato: in particolare sono descritti i singoli beni costituenti il gruppo omogeneo nella loro consistenza, le criticità emerse, ed infine il metodo di stima che ha portato dalla definizione della Valutazione di mercato al valore di mercato, corretto in funzione delle caratteristiche degli stessi, dei vizi (se presenti), delle servitù, delle difformità rilevate, delle eventuali pratiche di sanatoria da avviare.

Sulla base della valutazione dei tre gruppi di beni omogenei è stato definito il Valore di vendita giudiziaria del lotto unico, il quale risulta penalizzato dalla disomogeneità dell'insieme complessivo dei beni, che formano un lotto cospicuo quanto eterogeneo.

La relazione, per uniformità degli elaborati peritali redatti nell'ambito del Tribunale di Torino, è stata redatta utilizzando il modello Tribù Office 6. Tale modello offre la possibilità di produrre elaborati peritali organizzati in modo standard, agevolando il confronto e la lettura delle analisi tecniche e la ricerca all'interno delle stesse delle parti di specifico interesse: per contro la grafica, l'impaginazione, l'organizzazione dei testi precompilati e delle immagini, non è controllabile dal redattore, e si determinano nell'elaborato – talora – ripetizioni, frasi grammaticalmente scorrette, mancate interruzioni di pagina sulle tabelle, immagini ruotate,... a fronte di questi problemi, in merito alle immagini (fotografie e disegni), si rimanda agli allegati.





# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 500/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.sa Francesca ALONZO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2022



TECNICO INCARICATO:

**MICHELE DARO'**

CF:DRAMHL73R16G674Q  
con studio in PINEROLO (TO) VIA PORRO 1  
telefono: 012171063  
email: michele.daro@tiscali.it  
PEC: michele.daro@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 500/2021

**BENI GRUPPO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a BALDISSERO TORINESE strada Bellavista 34, della superficie commerciale di **14.782,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Terreni collinari agricoli in forte declivio con colture boschive (tustaia irregolare).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo U, superficie 557, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 111,112, 215 e 114, 640 in capo alla stessa proprietà  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>
- foglio 4 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 3300, reddito agrario 17,90 €, reddito dominicale 27,27 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 215, 213 e 392, 137, 128, 127, 115, 113 in capo alla stessa proprietà  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>
- foglio 4 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 1961, reddito agrario 10,63 €, reddito dominicale 16,20 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 124 in capo all stessa proprietà (compreso nel Lotto 2), 640 e 615 in capo all stessa proprietà (compresi nel Lotto 3), 114 e 128 in capo alla stessa proprietà  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>
- foglio 4 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe Prato 4, superficie 3572, reddito agrario 9,22 €, reddito dominicale 7,38 €, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 28/11/1979 in atti dal 06/04/1987 [REDACTED] E (n. 1783)  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 120, 631, 632, 604, 606, 476, 136, part. 124 in capo alla stessa proprietà (compreso nel Lotto 2), part. 127, 114, 137, 129 in capo alla stessa proprietà  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>
- foglio 4 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 3, superficie 301, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 28/11/1979 in atti dal 06/04/1987 [REDACTED] E (n. 1783)  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 477, 136, e 128 in capo alla stessa proprietà  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>
- foglio 4 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 822, reddito



agrario 3,61 €, reddito dominicale 5,31 €, intestato a [REDACTED] derivante da  
Impianto meccanografico del 01/12/1977

Coerenze: Terreni al F. 4, part. 138, 136, e 114, 128, 392 in capo alla stessa proprietà

Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale

<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>

- foglio 4 particella 392 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 1438, reddito agrario 7,80 €, reddito dominicale 11,88 €, intestato a [REDACTED] derivante da  
Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 138, 213 e 114, 137, 148, 149 in capo alla stessa proprietà  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>

Presenta una forma penalizzante, un'orografia giacitura mediocre, una tessitura prevalente sensibile, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: sistemazione a ripiani raccordati, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: qualità essenze bassa, di selvicoltura: fustaia irregolare.

**B terreno residenziale** a BALDISSERO TORINESE strada Bellavista 34, della superficie commerciale di **2.831,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
Terreni collinari residenziali vincolati, in declivio con colture boschive (fustaia irregolare).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 995, reddito agrario 5,40 €, reddito dominicale 8,22 €, intestato a [REDACTED] derivante da  
Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Foglio 4 mappali 138, 147, 463, e della stessa proprietà Foglio 4 mappali 149 e 392
- foglio 4 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 1836, reddito agrario 9,96 €, reddito dominicale 15,17 €, intestato a [REDACTED] derivante da  
Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Foglio 4 mappali 463,156, 112, 213, e della stessa proprietà Foglio 4 mappali 148 e 392

Presenta una forma regolare, un'orografia giacitura mediocre, una tessitura prevalente sensibile, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: sistemazione a ripiani raccordati, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee, arboree: qualità essenze bassa, di selvicoltura: fustaia irregolare.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17.613,00 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>€. 86.355,89</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 82.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/02/2022</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
I terreni boschivi risultano incolti e non sfruttati, e solo parzialmente fruiti dall'attuale proprietario.  
Da interrogazione all'Agenzia delle Entrate effettuata il 14/01/2022 non risultano in essere contratti di locazione/affitto stipulati dal signor [REDACTED] aventi per oggetto i terreni siti in Baldissero Torinese oggetto di perizia.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità sopra riportate si riferiscono all'insieme dei beni stimati, costituenti i vari lotti, ad esclusione dell'iscrizione di ipoteca del 27/07/2010 Reg. Gen. 31490, Reg. Part. 6567, la quale è riferita esclusivamente all'autorimessa distinta al Catasto al Foglio 4, Part. 117, Sub. 5.

##### 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** attiva, stipulata il 03/02/2005 a firma di notaio PREVER Giampiero ai nn. 50808 di repertorio, registrata il 17/02/2005 a TORINO ai nn. 7621/1332, a favore di [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di residuo prezzo.

Importo ipoteca: 249600,00.

Importo capitale: 249600,00.

Durata ipoteca: -.

Il prezzo della compravendita degli immobili è stato dilazionato per quanto concerne l'importo di € 249600,00 in 12 rate da € 20800,00 ciascuna, con scadenza alla 30 novembre degli anni dal 2005 al 2016. Il Sig. [REDACTED] ha rilasciato in bollo ai venditori 12 cambiali di importo di € 20800,00 ciascuna.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/07/2010 a firma di [REDACTED] ai nn. 106140/110 di repertorio, registrata il 27/07/2021 a Torino ai nn. 31490/6567, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da art. 77 comma 1 D.P.R. 602/73. Intervenuta decorrenza termini ex art. 50.

Importo ipoteca: 33384,96.

Importo capitale: 16692,48.

La formalità è riferita solamente a autorimessa, al Catasto Foglio 4, Part. 117, Sub. 5

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/02/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1359/2019 di repertorio, registrata il 18/03/2019 a Torino ai nn. 10744/1801, a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 133000,00.

Importo capitale: 124817,28.

E' stata richiesta iscrizione in pari grado rispetto alla nota presentata nella stessa data del solo Sig. [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/02/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1359/2019 di



repertorio, registrata il 18/03/2019 a Torino ai nn. 10744/1802, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 128000,00.

Importo capitale: 124800,00.

E' stata richiesta iscrizione in pari grado rispetto alla nota presentata nella stessa data congiuntamente dal Sig. [REDACTED]

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

pignoramento, stipulata il 20/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6375/2021 di repertorio, trascritta il 27/07/2021 a Torino ai nn. 35068/25627, a favore di [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili

#### 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

Ulteriori avvertenze:

I terreni compresi nel gruppo di beni omogenei 1 presentano al momento vincoli di accesso, specie con mezzi meccanici. In tutti i casi i terreni sono lambiti da due strade vicinali, sulle quali vale il diritto di passaggio (fondo intercluso).

L'area è attraversata da linee aeree della corrente elettrica, con relative fasce di rispetto.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/02/2005), con atto stipulato il 03/02/2005 a firma di notaio PREVER Giampiero ai nn. 50808/22297 di repertorio, trascritto il 17/02/2005 a Torino ai nn. 7620/5082

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]) per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 11/12/1991 fino al 03/02/2005), con atto stipulato il 11/12/1991 a firma di notaio Riccardo DE MAGISTRIS ai nn. 29493 di repertorio, trascritto il 31/12/1991 a Torino 2 ai nn. 40808/28284

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n° 23023 del 10/11/1997 e successive Varianti, l'immobile ricade in zona PS12 - Aree parzialmente sature o di completamento residenziale con concessione singola. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 13.1.5. Il titolo è riferito solamente al Beni di cui al Foglio 4 part. 148 e 149. I beni sono soggetti ai seguenti vincoli: - tutela ambientale di cui al D.M. 01/08/1985 - idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 art. 14.3

Piano di Classificazione Acustica vigente, in forza di delibera D.C.C. n° 20 del 20.07.2005, l'immobile ricade in zona Classe Acustica: II - Aree prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Limite assoluto di immissione diurno (06:00 -22:00) 55 dB(A) Limite assoluto di immissione notturno (22:00-06:00) 45 dB(A)

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n° 23023 del 10/11/1997 e successive Varianti, l'immobile ricade in zona EVI - Destinazione d'uso di progetto agricolo. Il titolo è riferito solamente al Beni di cui al Foglio 4 mapp. 113, 114, 392. Il bene è soggetto ai seguenti vincoli: - tutela ambientale di cui al D.M. 01/08/1985 - idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 art. 14.3 - fascia di rispetto delle linee elettriche

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n° 23023 del 10/11/1997 e successive Varianti, l'immobile ricade in zona EVI - Destinazione d'uso di progetto agricolo. Il titolo è riferito solamente al Beni di cui al Foglio 4 mapp. 127, 128, 129, 137. Il bene è soggetto ai seguenti vincoli: - tutela ambientale di cui al D.M. 01/08/1985 - idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 art. 14.3

Piano di Classificazione Acustica vigente, in forza di delibera D.C.C. n° 20 del 20.07.2005, l'immobile ricade in zona Classe Acustica: III - Aree miste. Norme tecniche di attuazione ed indici: Limite assoluto di immissione diurno (06:00 -22:00) 60 dB(A) Limite assoluto di immissione notturno (22:00 - 06:00) 50 dB(A)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Risultano da chiarire e definire le servitù per l'accesso ai fondi.

BENI IN BALDISSERO TORINESE STRADA BELLAVISTA 34

**TERRENO AGRICOLO**





## DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BALDISSERO TORINESE strada Bellavista 34, della superficie commerciale di **14.782,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Terreni collinari agricoli in forte declivio con colture boschive (fustaia irregolare).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo U, superficie 557, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 111, 112, 215 e 114, 640 in capo alla stessa proprietà  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>
- foglio 4 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 3300, reddito agrario 17,90 €, reddito dominicale 27,27 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 215, 213 e 392, 137, 128, 127, 115, 113 in capo alla stessa proprietà  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>
- foglio 4 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 1961, reddito agrario 10,63 €, reddito dominicale 16,20 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 124 in capo alla stessa proprietà, 640 e 615 in capo alla stessa proprietà, 114 e 128 in capo alla stessa proprietà  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>
- foglio 4 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe Prato 4, superficie 3572, reddito agrario 9,22 €, reddito dominicale 7,38 €, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 28/11/1979 in atti dal 06/04/1987 [REDACTED] E (n. 1783)  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 120, 631, 632, 604, 606, 476, 136, part. 124 in capo alla stessa proprietà, part. 127, 114, 137, 129 in capo alla stessa proprietà  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>
- foglio 4 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 3, superficie 301, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 28/11/1979 in atti dal 06/04/1987 [REDACTED] E (n. 1783)  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 477, 136, e 128 in capo alla stessa proprietà  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>
- foglio 4 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 822, reddito agrario 3,61 €, reddito dominicale 5,31 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 138, 136, e 114, 128, 392 in capo alla stessa proprietà  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>
- foglio 4 particella 392 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 1438, reddito agrario 7,80 €, reddito dominicale 11,88 €, intestato a [REDACTED] derivante da



Impianto meccanografico del 01/12/1977  
 Coerenze: Terreni al F. 4, part. 138, 213 e 114, 137, 148, 149 in capo alla stessa proprietà  
 Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>

Presenta una forma penalizzante, un'orografia giacitura mediocre, una tessitura prevalente sensibile, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: sistemazione a ripiani raccordati, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee, arboree: qualità essenze bassa, di selvicoltura: fustaia irregolare



Terreni agricoli



Terreni agricoli

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono: Torino centro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica di Superga, strada Reale dei vini torinesi, colline del chierese.



vista panoramica verso le montagne



vista panoramica verso la Basilica di Superga

#### SERVIZI

vigili del fuoco

nella media

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante 13 Km

al di sotto della medie

ferrovia distante 10 Km

al di sotto della medie

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

al di sopra delle medie

luminosità:

buono



panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	mediocre	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'insieme delle sette particelle di terreno agricolo (Corpo A) che insieme al Corpo B costituiscono il gruppo di beni omogenei 1, occupa una porzione abbastanza regolare del pendio della collina digradante verso NordOvest. Originariamente i terreni avevano differenti qualità (vigneto, prato, pascolo, seminativo, bosco), ma ad oggi presentano uniformemente condizione di bosco a fustaia irregolare, con presenza di essenze spontanee. Non si evidenzia la presenza di piante ad alto fusto di essenze pregiate. I terreni non sono accessibili attraverso strade o percorsi esistenti definiti, ma sono costituiti da piani raccordati da un sentiero interno raggiungibili dalla strada che porta all'edificio descritto in seguito. Non risultano servitù attive sui passaggi atti a rendere accessibili i fondi, servitù che saranno eventualmente da definire secondo il Codice Civile. In tutti i casi dalla particella n° 128 vi è accesso diretto al fondo: la strada che permette l'accesso ai beni descritti in seguito, ed ai beni confinanti, è ubicata su tale particella, con definizione di una servitù finalizzata a non intercludere i fondi. Sono attualmente posizionati in vari punti dei terreni alcuni serbatoi di accumulo dell'acqua a fini di irrigazione.

Il terreno risulta attraversato da una linea elettrificata aerea in media tensione, su pali in calcestruzzo armato..

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreni agricoli collinari in pendenza	14.782,00	x	100 %	=	14.782,00
<b>Totale:</b>	<b>14.782,00</b>				<b>14.782,00</b>



TRIBUNALE DI TORINO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura esecutiva n. 500/2021

Individuazione delle particelle - Comune di  
Baldissero T.Se, Foglio 4 Catasto Terreni  
Scala 1:2000



*Individuazione delle particelle competenti i tre differenti gruppi omogenei*

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di TORINO: Valori Agricoli Medi della Provincia, Annualità 2021 - Dati Pronunciamento Commissione Provinciale del 25/11/2020, pubblicato il 01/12/2021)

Descrizione: bosco ceduo

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 12 - COLLINE DEL PO

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.794,00 pari a 0,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di TORINO: Valori Agricoli Medi della Provincia, Annualità 2021 - Dati Pronunciamento Commissione Provinciale del 25/11/2020, pubblicato il 01/12/2021)

Descrizione: bosco misto

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 12 - COLLINE DEL PO



Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.003,00 pari a 0,70 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/>

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: strada Cordova

Superfici principali e secondarie: 12769

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 0,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/>

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Baldissero T.se, strada Bellavista

Superfici principali e secondarie: 3000

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.000,00 pari a 1,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2022

Fonte di informazione: <https://torino.bakeca.it/dettaglio/terreni-rustici/>

Descrizione: terreno agricolo (con sorgente)

Indirizzo: Castiglione T.se

Superfici principali e secondarie: 4800

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 3,13 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno oggetto di stima è destinato dai piani urbanistici comunali ad uso agricolo: ai fini indennitari non sarebbe sottoposto pertanto a vincoli "conformativi" che gli conferiscano una qualche possibilità e vocazione edificatoria. In riferimento ai valori di esproprio, il valore sarebbe determinabile, pertanto, pari a quello agricolo, o in ultima istanza pari a quello più probabile di mercato.

Un'eventuale richiesta di revisione dell'attuale destinazione d'uso sarebbe attuabile esclusivamente attraverso una Variante Strutturale al Piano Regolatore su istanza di parte, qualora non vi siano vincoli di tipo idrogeologico, paesaggistico, urbanistico o di altro tipo insormontabili. Tale pratica risulterebbe onerosa (anche per i contributi straordinari e di urbanizzazione) ed economicamente svantaggiosa rispetto alle limitate potenzialità edificatorie del lotto, unite all'incertezza del buon esito



della proposta di variante.

A fronte di quanto detto, partendo dai valori medi dei terreni agricoli analizzati dall'Agenzia delle Entrate nell'ultimo anno (Ufficio del territorio di TORINO - Valori Agricoli Medi della Provincia, Annualità 2021 - Dati Pronunciamento Commissione Provinciale del 25/11/2020, pubblicato il 01/12/2021) e dall'attuale andamento delle richieste di mercato per terreni agricoli e boschivi collinari nella stessa zona aventi caratteristiche similari a quella del bene in studio, si è formulato il valore venale del bene pignorato.

Si è tenuto conto del fatto che il valore delle richieste di mercato pubblicate dalle agenzie sia poi oggetto di successiva contrattazione, con riduzioni rispetto alla richiesta iniziale comprese fra il 15% ed il 30%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.782,00 x 1,30 = 19.216,60

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
definizione degli accessi e delle servitù	-1.921,66

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 17.294,94

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.294,94

BENI IN BALDISSERO TORINESE STRADA BELLAVISTA 34

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a BALDISSERO TORINESE strada Bellavista 34, della superficie commerciale di **2.831,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Terreni collinari residenziali vincolati, in declivio con colture boschive (fustaia irregolare).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 995, reddito agrario 5,40 €, reddito dominicale 8,22 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Foglio 4 mappali 138, 147, 463, e della stessa proprietà Foglio 4 mappali 149 e 392
- foglio 4 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 1836, reddito agrario 9,96 €, reddito dominicale 15,17 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Foglio 4 mappali 463,156, 112, 213, e della stessa proprietà Foglio 4 mappali 148 e 392

Presenta una forma regolare, un'orografia giacitura mediocre, una tessitura prevalente sensibile, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: sistemazione a ripiani raccordati, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee, arboree: qualità essenze bassa, di selvicoltura: fustaia irregolare.







foto aerea dei terreni ad uso residenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono: Torino centro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica di Superga, strada Reale dei vini torinesi, colline del chierese.



vista panoramica verso le montagne



vista panoramica verso la Basilica di Superga

SERVIZI

vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 13 Km



ferrovia distante 10 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'insieme delle due particelle di terreno residenziale (Corpo B) che insieme al Corpo A costituiscono il gruppo di beni 1, occupa una porzione abbastanza regolare del pendio della collina digradante verso Sud. Originariamente i terreni avevano qualità di vigneto, ma ad oggi presentano uniformemente



condizione di bosco a fustaia irregolare, con presenza di essenze spontanee. Non si evidenzia la presenza di piante ad alto fusto di essenze pregiate.

Il terreno risulta attraversato da una linea elettrificata aerea in media tensione, su pali in calcestruzzo armato..

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno ad uso residenziale (aree parzialmente sature o di completamento residenziale con concessione singola)	2.831,00	x	100 %	=	2.831,00
<b>Totale:</b>	<b>2.831,00</b>				<b>2.831,00</b>

TRIBUNALE DI TORINO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura esecutiva n. 500/2021

Individuazione delle particelle - Comune di  
Baldissero T.Se, Foglio 4 Catasto Terreni  
Scala 1:2000



Individuazione delle particelle competenti i tre differenti gruppi omogenei

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*





Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di TORINO: Valori Agricoli Medi della Provincia, Annualità 2021 - Dati Pronunciamento Commissione Provinciale del 25/11/2020, pubblicato il 01/12/2021)

Descrizione: bosco misto

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 12 - COLLINE DEL PO

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.003,00 pari a 0,70 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022

Fonte di informazione: on line - [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Terreno edificabile situato in zona precollinare a poche centinaia di metri dalla frazione di Rivodora, facilmente raggiungibile dalla strada asfaltata della borgata.

Indirizzo: Baldissero T.se, strada Viale

Superfici principali e secondarie: 1750

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 22,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022

Fonte di informazione: on line - [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Terreno in posizione panoramica e ben servita sia da scuolabus e autobus, su strada asfaltata con tutti i servizi, possibilità di costruire una bifamigliare.

Indirizzo: Baldissero T.se, via Superga

Superfici principali e secondarie: 1400

Superfici accessorie:

Prezzo: 380.000,00 pari a 271,43 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno oggetto di stima è inserito nel P.R.G.C. comunale in area PS12 - "Area parzialmente saturata o di completamento residenziale con concessione singola" che gli conferisce una potenziale possibilità edificatoria. Partendo dai valori medi dei terreni agricoli analizzati dall'Agenzia delle Entrate nell'ultimo anno (Ufficio del territorio di TORINO - Valori Agricoli Medi della Provincia, Annualità 2021 - Dati Pronunciamento Commissione Provinciale del 25/11/2020, pubblicato il 01/12/2021) e dall'attuale andamento delle richieste di mercato per terreni edificabili collinari nella stessa zona aventi caratteristiche simili a quella del bene in studio, si è formulato il valore venale del bene pignorato. Si evidenzia come le offerte attuali di mercato di terreni edificabili nell'area siano esigue. I pochi terreni oggetto di offerta presentano grandi disparità di richiesta economica: questo, al di là delle aspettative del proponente la vendita, dipende dalla posizione e dal grado di urbanizzazione delle aree. Nel caso specifico del Corpo B, la valutazione è stata fortemente influenzata dalla presenza di numerosi vincoli urbanistici, di distanza dagli edifici esistenti e dalla linea elettrica aerea che grava sull'area, i quali rendono impossibile lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie del singolo appezzamento oggetto di perizia. I coefficienti urbanistici dell'area sono desumibili dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Si è tenuto conto del fatto che il valore delle richieste di mercato pubblicate dalle agenzie sia



poi oggetto di successiva contrattazione, con riduzioni rispetto alla richiesta iniziale comprese fra il 15% ed il 30%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.831,00 x 26,00 = **73.606,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.606,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.606,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL GRUPPO DI BENI 1:

In prima analisi è stato verificato il valore attribuito a terreni agricoli nella zona nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento alla superficie per ettaro. Viste le caratteristiche del terreno, la sua panoramicità ed esposizione, l'assenza di sistemi irrigui efficaci, il fatto che attualmente possa esprimere nei due terreni ad uso residenziale capacità edificatorie soggette a vincoli molto stringenti in materia ambientale, idrogeologica e per la presenza di linee elettriche aeree con relative fasce di rispetto, vista la sua problematica accessibilità dalla pubblica strada, lo stato attuale di abbandono a bosco ceduo, in considerazione delle richieste di mercato per terreni nella zona, è stato preso come riferimento per il Corpo A un valore lievemente superiore al valore agricolo, in virtù delle potenzialità di realizzazione di giardini, orti o frutteti di pertinenza alle unità immobiliari residenziali presenti al suo contorno, ed un valore più elevato del Corpo B vista la possibilità di esprimere comunque una potenzialità edificatoria, specie per eventuali espansioni degli edifici già esistenti. La valutazione è stata affinata sulla base delle richieste di mercato per terreni collinari ubicati nella stessa zona, in considerazione del fatto che i valori reperiti si riferiscono alle richieste di vendita, prive di esito di contrattazione.

A fronte di questi dati, è stato formulato il più probabile valore da attribuire alla superficie dei due Corpi A e B.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Comune di Baldissero Torinese, agenzie: di zona ed online, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	14.782,00	0,00	17.294,94	17.294,94
B	terreno residenziale	2.831,00	0,00	73.606,00	73.606,00
				<b>90.900,94 €</b>	<b>90.900,94 €</b>

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 4.545,05**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il Lotto 1 è costituito da 9 differenti particelle, comodamente divisibili, anche con differente suddivisione.

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: **€. 86.355,89**



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 500/2021

**BENI GRUPPO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a BALDISSERO TORINESE strada Bellavista 34, della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 Appartamento ubicato al piano terreno di una porzione di casa rurale riattata, costituito da due unità immobiliari (attualmente unite da un varco interno di comunicazione), con annessi due piccoli appezzamenti di terreno. Compete la condivisione del sedime su cui è costruito il fabbricato e l'area circostante (ex Foglio 4 part. 117 ente urbano), eventualmente frazionabile.  
 L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 117 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2016 protocollo n. TO0070217 in atti dal 04/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24069.1/2016)  
 Coerenze: cortile, cortile, altra unità immobiliare in capo ad altra proprietà, unità immobiliare F.4, Part. 117 Sub. 10 in capo alla stessa proprietà
- foglio 4 particella 639 (catasto terreni), qualita/classe Prato 4, superficie 195, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 04/08/2004 protocollo n. TO0364650 in atti dal 04/08/2004 (n. 364650.1/2004)  
 Coerenze: Terreni al F. 4, part. 109, 111, 640, e 117 sul quale insistono i beni descritti nel gruppo 2 e 3  
 Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>
- foglio 4 particella 117 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2016 protocollo n. TO0070217 in atti dal 04/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24069.1/2016)  
 Coerenze: cortile, cortile, altra unità immobiliare in capo ad altra proprietà, unità immobiliare F.4, Part. 117 Sub. 11 in capo alla stessa proprietà
- foglio 4 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe Incolto produttivo U, superficie 129, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
 Coerenze: Terreni al F. 4, part. 120, 123, 127 e 128 e 140  
 Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>

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

**A.1 terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **5,85** Mq.

Identificazione catastale:



- foglio 4 particella 639 (catasto terreni), qualita/classe Prato 4, superficie 195, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 04/08/2004 protocollo n. TO0364650 in atti dal 04/08/2004 (n. 364650.1/2004)  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 109, 111, 640, e 117 sul quale insistono i beni descritti nel gruppo 2 e 3  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>

Appezamento di terreno con moderata pendenza adiacente al cortile di pertinenza, con possibilità di realizzazione di orto.

**A.2 terreno residenziale**, sviluppa una superficie commerciale di **19,35** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe Incolto produttivo, superficie 129, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 120, 123, 127 e 128, e 140  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>

Piccolo appezzamento di terreno di forma regolare ubicato in prossimità del cortile a Sud del Lotto, sulla stradina di accesso, utile per la realizzazione di posti auto o box coperti, se urbanisticamente realizzabili: a questo proposito si evidenzia che il terreno è compreso nel P.R.G.C. vigente in un'area PS11 di completamento residenziale, sottoposta a vincolo di tutela ambientale ed idrogeologico.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>169,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>25,20 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.353,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/02/2022</b>

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

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

Gli immobili risultano fruiti dall'attuale proprietario con la sua famiglia come locali di sgombero accessori dell'unità abitativa ubicata al piano primo, descritta nel gruppo di beni omogenei 3.

Da interrogazione all'Agenzia delle Entrate effettuata il 14/01/2022 non risultano in essere contratti di locazione/affitto stipulati dal signor [REDACTED] aventi per oggetto gli immobili oggetto di perizia siti in Baldissero Torinese descritti.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Le formalità sopra riportate si riferiscono all'insieme dei beni stimati, costituenti i vari lotti, ad esclusione dell'iscrizione di ipoteca del 27/07/2010 Reg. Gen. 31490, Reg. Part. 6567, la quale è riferita esclusivamente all'autorimessa distinta al Catasto al Foglio 4, Part. 117, Sub. 5.

#### 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** attiva, stipulata il 03/02/2005 a firma di notaio PREVER Giampiero ai nn. 50808 di repertorio, registrata il 17/02/2005 a TORINO ai nn. 7621/1332, a favore di [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di residuo prezzo.

Importo ipoteca: 249600,00.

Importo capitale: 249600,00.

Durata ipoteca: -.

Il prezzo della compravendita degli immobili è stato dilazionato per quanto concerne l'importo di € 249600,00 in 12 rate da € 20800,00 ciascuna, con scadenza alla 30 novembre degli anni dal 2005 al 2016. Il Sig. [REDACTED] ha rilasciato in bollo ai venditori 12 cambiali di importo di € 20800,00 ciascuna.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/07/2010 a firma di [REDACTED] i nn. 106140/110 di repertorio, registrata il 27/07/2021 a Torino ai nn. 31490/6567, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da art. 77 comma 1 D.P.R. 602/73. Intervenuta decorrenza termini ex art. 50.

Importo ipoteca: 33384,96.

Importo capitale: 16692,48.

La formalità è riferita solamente a autorimessa, al Catasto Foglio 4, Part. 117, Sub. 5

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/02/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1359/2019 di repertorio, registrata il 18/03/2019 a Torino ai nn. 10744/1801, a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 133000,00.

Importo capitale: 124817,28.

E' stata richiesta iscrizione in pari grado rispetto alla nota presentata nella stessa data del solo Sig. [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/02/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1359/2019 di repertorio, registrata il 18/03/2019 a Torino ai nn. 10744/1802, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 128000,00.

Importo capitale: 124800,00.

E' stata richiesta iscrizione in pari grado rispetto alla nota presentata nella stessa data congiuntamente dal Sig. [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6375/2021 di repertorio,



trascritta il 27/07/2021 a Torino ai nn. 35068/25627, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili

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>

Ulteriori avvertenze:

Dall'atto di provenienza risulta che gli immobili sono stati trasferiti a corpo, con ogni pertinenza e servitù attiva e passiva inerente.

Dal punto di vista amministrativo non risulta regolarizzato lo scarico delle acque reflue.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/02/2005), con atto stipulato il 03/02/2005 a firma di notaio PREVER Giampiero ai nn. 50808/22297 di repertorio, trascritto il 17/02/2005 a Torino ai nn. 7620/5082

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 11/12/1991 fino al 03/02/2005), con atto stipulato il 11/12/1991 a firma di notaio Riccardo DE MAGISTRIS ai nn. 29493 di repertorio, trascritto il 31/12/1991 a Torino 2 ai nn. 40808/28284

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'analisi degli atti e delle istanze presente presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale, consultati dallo scrivente in data 31/01/2022 previo appuntamento, è emerso che l'ultimo Permesso di Costruire autorizzato è il n° 2003.035 del 15/09/2003 che prevedeva la fusione delle 4 unità, con scala interna di unione fra i due livelli. La situazione rilevata durante i sopralluoghi è differente rispetto a questo progetto, in quanto gli immobili sono suddivisi in modo differente. Risultano depositate al Catasto in data 04/03/2015 prot. TO0096857 planimetrie inerenti 3 distinte unità immobiliari (oggetto di pignoramento e della presente relazione peritale) che restituiscono una situazione distributiva interna differente da quella autorizzata e differente da quella rilevata in situ.

Contestualmente alle richieste di autorizzazione per interventi edili era stata presentata richiesta (corredata di progetto) per l'allacciamento alla fognatura comunale: tali lavori, con relativi oneri, non sono mai stati regolarizzati, ed in pendenza di questi risulta sospesa l'agibilità degli immobili.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia N. 16/93, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione e risanamento, rilasciata il 21/01/1993



Concessione in sanatoria N. 98.078, rilasciata il 01/09/1998

N. 2003.035, intestata a [REDACTED] per lavori di opere interne - fusione delle 4 unità abitative, presentata il 31/03/2003 con il n. 2154 di protocollo, rilasciata il 15/09/2003 con il n. 2003.035 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Riferito a Pratica Edilizia 2003/80.

Ultimo Permesso di Costruire regolarmente rilasciato dal Comune.

N. VARIANTE alla C.E. 16/93 , intestata a [REDACTED] presentata il 05/08/2014, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Pratica edilizia presentata ma MAI CONCLUSA: non sono state fornite le integrazioni e gli studi richiesti. Il referente dell'U.T. comunale in merito specifica che "Non è stato rilasciato titolo autorizzativo, né edilizio, né ambientale".

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n° 23023 del 10/11/1997 e successive Varianti, l'immobile ricade in zona PS11 - Aree parzialmente sature o di completamento residenziale con concessione singola. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 13.1.5. Il titolo è riferito solamente al Beni di cui al Foglio 4 part. 117 tutti i subalterni, Foglio 4 mapp. 124. I beni sono soggetti ai seguenti vincoli: - tutela ambientale di cui al D.M. 01/08/1985 - idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 art. 14.3

Piano di Classificazione Acustica vigente, in forza di delibera D.C.C. n° 20 del 20.07.2005, l'immobile ricade in zona Classe Acustica: II - Aree prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Limite assoluto di immissione diurno (06:00 -22:00) 55 dB(A) Limite assoluto di immissione notturno (22:00-06:00) 45 dB(A)

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n° 23023 del 10/11/1997 e successive Varianti, l'immobile ricade in zona EVI - Destinazione d'uso di progetto agricola. Il titolo è riferito solamente al Beni di cui al Foglio 4 mapp. 639. Il bene è soggetto ai seguenti vincoli: - tutela ambientale di cui al D.M. 01/08/1985 - idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 art. 14.3 - fascia di rispetto delle linee elettriche

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La distribuzione interna degli immobili è differente da quella autorizzata nell'ultima pratica edilizia approvata (PDC 2003.035), ed è anche differente rispetto alle planimetrie depositate in Catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino della distribuzione e delle caratteristiche costruttive autorizzate, oppure pratica di Sanatoria con nuovo iter autorizzativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino delle condizioni autorizzate, oppure Sanatoria - oneri da definire a seconda dell'intervento: €45.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

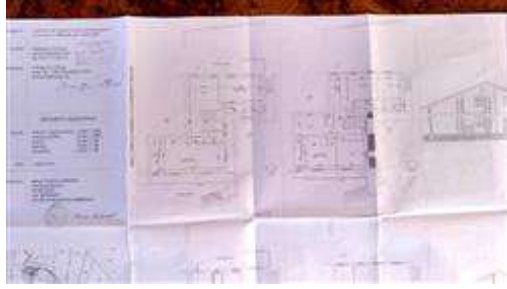
Questa situazione è riferita solamente ai beni descritti nel gruppo omogeneo 3.

Non è al momento stimabile con precisione l'onere per rendere conforme dal punto di vista edilizio l'immobile. La stima dei costi di regolarizzazione è da considerarsi indicativa e comprensiva dei costi progettuali, delle sanzioni, degli oneri da computarsi, delle eventuali indicazioni edilizie, paesaggistiche, urbanistiche, ambientali





attualmente vigenti,... oppure del costo delle opere di ripristino della situazione autorizzata.



planimetrie autorizzate nel PDC 2003.035

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del sopralluogo (17/01/2022) le due unità immobiliari contraddistinte al Catasto Urbano rispettivamente al Foglio 4, part. 117, sub. 10 ed al Foglio 4, part. 117, sub. 11 risultano fra di loro unite da un varco interno ad arco, privo di porta divisoria, e con una suddivisione degli ambienti leggermente difforme da quanto depositato al Catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino delle condizioni distributive depositate in Catasto, oppure fusione dei due subalterni per formare un'unica unità immobiliare.

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

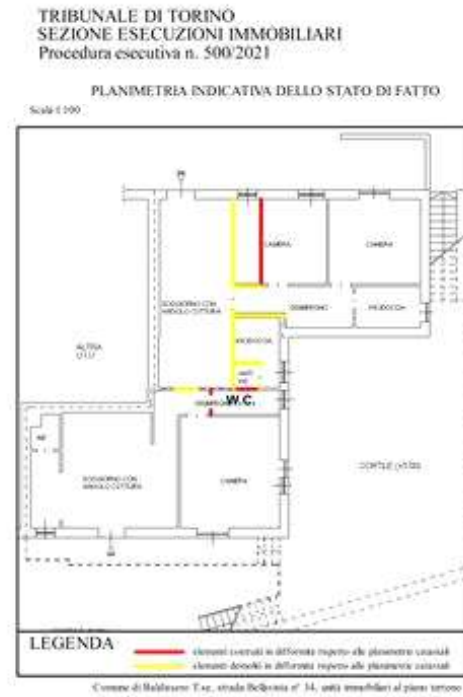
Costi di regolarizzazione:

- Variazione della planimetria catastale ed eventuale fusione a seguito di pratica di autorizzazione amministrativa da parte del Comune competente: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobili ad uso residenziale descritti come gruppo beni 2. Le unità catastali condividono l'area di sedime, ed in particolare le aree esterne, ad oggi indivise in quanto in capo alla stessa proprietà. Qualora si determini l'esigenza di assegnare ad ogni unità immobiliare una pertinenza esterna di proprietà, si renderà opportuno frazionare le aree esterne di cortile.





*planimetria delle due unità immobiliari depositata al catasto con indicazione dei paramenti murari realizzati in difformità*

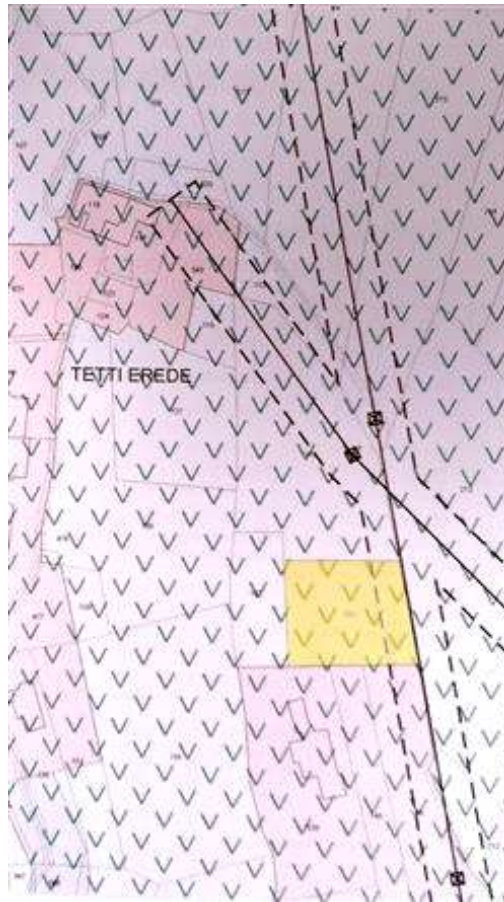
### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 14 -23023 del 10/11/1997 e successive Varianti)

L'immobile risulta **conforme**.

Gli immobili sono inseriti in area PS11 - Aree parzialmente sature o di completamento residenziale con concessione singola





Estratto P.R.G.C.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

##### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcuni radiatori risultano staccati dall'impianto, e l'impianto non si presenta in condizioni di essere utilizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento di tecnico specializzato, revisione o posa di nuova caldaia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Posa di nuova caldaia e revisione dell'impianto: € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

L'esistenza di impianti di riscaldamento sussidiari a legna (stufe), consiglia la revisione anche di tali impianti, in particolare delle canne fumarie.





*radiatore in ghisa non allacciato all'impianto di distribuzione dell'acqua calda*

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Irregolarità nello scarico delle acque reflue.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Allacciamento al sistema fognario comunale, o realizzazione di pozzi e vasche Imhoff a norma.

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione allacciamento al sistema fognario, in alternativa realizzazione di sistema perdente a norma: €.6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

L'onere di regolarizzazione è da intendersi per la quota di competenza dei beni descritti come gruppo 2.



*allacciamento in progetto - NON REGOLARIZZATO*

BENI IN BALDISSERO TORINESE STRADA BELLAVISTA 34

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BALDISSERO TORINESE strada Bellavista 34, della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ubicato al piano terreno di una porzione di casa rurale riattata, costituito da due unità immobiliari (attualmente unite da un varco interno di comunicazione), con annessi due piccoli appezzamenti di terreno. Compete la condivisione del sedime su cui è costruito il fabbricato e l'area circostante (ex Foglio 4 part. 117 ente urbano), eventualmente frazionabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 117 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2016



protocollo n. TO0070217 in atti dal 04/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24069.1/2016)

Coerenze: cortile, cortile, altra unità immobiliare in capo ad altra proprietà, unità immobiliare F.4, Part. 117 Sub. 10 in capo alla stessa proprietà

- foglio 4 particella 639 (catasto terreni), qualita/classe Prato 4, superficie 195, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 04/08/2004 protocollo n. TO0364650 in atti dal 04/08/2004 (n. 364650.1/2004)  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 109, 111, 640, e 117  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopomap>
- foglio 4 particella 117 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2016 protocollo n. TO0070217 in atti dal 04/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24069.1/2016)  
Coerenze: cortile, cortile, altra unità immobiliare in capo ad altra proprietà, unità immobiliare F.4, Part. 117 Sub. 11 in capo alla stessa proprietà
- foglio 4 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe Incolto produttivo U, superficie 129, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 120, 123, 127 e 128, e 140  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopomap>

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



esterno Lotto 2



interno Lotto 2, cucina lato cortile Nord

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono: Torino centro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica di Superga, strada Reale dei vini torinesi, colline del chierese.





Basilica di Superga



colline del chierese

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





stadio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
università	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 Km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 0,5 Km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 15 Km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 10 Km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 13 Km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il gruppo beni 2 è costituito da due unità residenziali, attualmente unite da un varco interno, ubicate al piano terreno di una porzione dell'immobile sito in strada Bellavista 34: completano il gruppo beni 2 due piccoli appezzamenti di terreno esterni, utilizzabili uno come orto, l'altro per realizzare un eventuale posto auto e la comproprietà del cortile e delle aree di sedime dell'edificio (ex F. 4 Part. 117). Le due unità immobiliari sono aderenti ad Ovest con altra proprietà, e sopra di esse si trova l'unità immobiliare in capo alla stessa proprietà che costituisce il gruppo beni 3.

Si accede alla prima unità (F. 4 Part. 117 sub. 11) direttamente dal cortile comune attraverso una portafinestra in legno e vetro. L'accesso avviene direttamente nel soggiorno, dotato di angolo cottura. Completano l'unità immobiliare una camera di ampie dimensioni ed un bagno accessibili da un disimpegno. La camera è dotata di una portafinestra che permette di prendere aria e luce da un cavedio realizzato verso il muro controterra ad Est, sul quale c'è una porzione di cortile, raggiungibile a mezzo di una scala a gradini, che permette l'accesso all'unità immobiliare descritta nel gruppo beni 3. Anche il bagno presenta una finestra verso tale cavedio. L'unità immobiliare risulta affetta da notevoli problemi di umidità di risalita, visibili alla base dei muri e per buona altezza sugli stessi, oltre che alcune tracce di infiltrazioni dal livello superiore visibili sui soffitti. Gli impianti risultano parzialmente realizzati: alcuni termosifoni in ghisa dell'impianto di riscaldamento non sono connessi alle tubazioni di adduzione dell'acqua calda. Le pareti perimetrali risultano pitturate solo in parte, e con frequenti punti di distacco dell'intonaco per eccesso di umidità. Il bagno risulta completo ma non terminato nelle finiture. Le superfici dei pavimenti, delle pareti angolo cottura e del bagno sono rivestite con piastrelle in gress quadrate. I serramenti esterni sono in legno, con doppi vetri, e le



persiane risultato di tipologia differente fra il fronte (a lame in alluminio tinta legno) ed il lato sul cavedio (listelli di legno continui). Nel disimpegno è stato realizzato un varco con finitura ad arco a tutto sesto (al grezzo, da ultimare) che unisce l'unità immobiliare all'altra contigua, a formare un unico corpo.

La seconda unità immobiliare costituente il gruppo beni 2 (F. 4 Part. 117 sub. 10) è accessibile dalla precedente attraverso il varco descritto, oppure dalla porzione di cortile ubicata a Nord, che è raggiungibile attraverso le scale che raccordano i vari livelli del lotto ad Est, oppure girando intorno alla costruzione dal lato Ovest. Dal cortile si accede direttamente nella cucina/soggiorno attraverso una porta in legno: tale ambiente, dotato anche di una finestra, risulta riscaldabile a mezzo di una stufa a legna. Completano l'unità due camere, di cui una di piccole dimensioni, ed un bagno raggiungibili da un corridoio distributivo. Il bagno presenta una portafinestra su un sottoscala chiuso, pertanto non vi è possibilità di ventilazione ed illuminazione naturale. I serramenti esterni sono in legno, con persiane in legno. I pavimenti sono in gress a piastrelle rettangolari. Come nel caso precedente, non risulta attivo un impianto di riscaldamento.

Attualmente le due unità risultano utilizzate come magazzino e locale accessorio dell'unità immobiliare sita al piano superiore descritta come gruppo beni 3. Le due unità si presentano in condizioni precarie, in scarso stato di conservazione.

Sono stati assegnati al lotto come accessori un piccolo appezzamento di terreno (F.4 part. 639), contiguo al cortile sul lato Nord, utile per realizzare un orto, ed un altro quadrato di terreno sul lato Sud funzionale alla realizzazione di un posto auto (F.4 part. 124).

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad anta realizzati in legno con doppi vetri

al di sopra delle   
media

*cancello:* realizzato in ferro con apertura ad un battente. Il cancello è posto all'inizio della stradina che permette di accedere al sito.

buono 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in lana di roccia, parziale, con perlinatura interna in alcuni locali (Lotto 3). Il manto di copertura è in precarie condizioni: presenta ondulazioni ed alcune file di tegole disallineate. La porzione di tetto sopra l'ex fienile, a copertura della porzione Est dell'unità immobiliare descritta al Lotto 3, è in corso di realizzazione: al momento è presente esclusivamente un telo di nylon a protezione dei locali sottostanti.

scarso 

*pareti esterne:* costruite in pietra e mattoni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco/pietra

al di sopra delle   
media

*pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cemento/terra

mediocre 

*pavimentazione interna:* realizzata in gress

al di sopra delle   
media

*portone di ingresso:* portafinestra realizzato in legno e vetro

nella media 

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno/alluminio

al di sopra delle   
media

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco. Le pareti presentano umidità di risalita, mentre alcune porzioni di soffitto evidenziano infiltrazioni

mediocre 





*scale*: esterne con rivestimento in pietra. I vari piani del cortile comune sono raccordati da scale scoperte esterne

nella media

Degli Impianti:

*fognatura*: la reti di smaltimento è realizzata in Manca allacciamento alla fognatura conformità: l'impianto non è conforme

pessimo

*gas*: con alimentazione a metano

nella media

*termico*: caldaie individuali a gas, interne alle u.i. + stufa a legna con alimentazione in caldaie a gas per le varie unità catastali i diffusori sono in radiatori in ghisa. L'impianto termico a gas non è in condizioni di funzionare in quanto incompleto. Nell'unità immobiliare ubicata a Nord è presente una stufa a legna

scarso

Delle Strutture:

*copertura*: arcarecci costruita in legno. flessioni evidenti verso il cornicione

mediocre

*solai*: sono presenti infiltrazione

al di sotto della media

*strutture verticali*: costruite in muri in pietra e mattoni. umidità di risalita

al di sotto della media

**CONSISTENZA:**

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

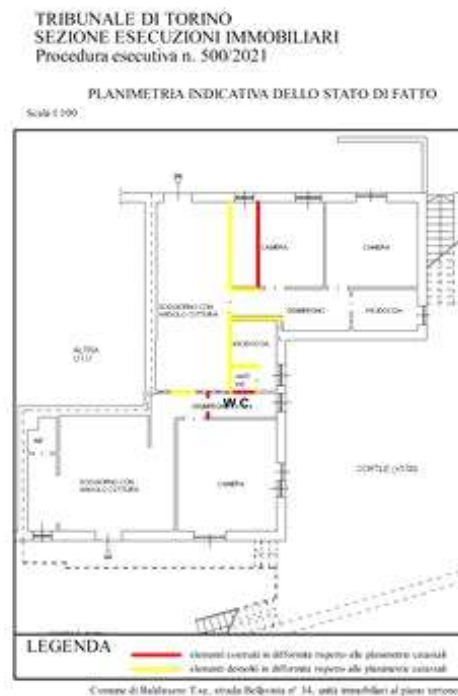
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
numero due unità immobiliari indipendenti, ad oggi unite	144,00	x	100 %	=	144,00
cortile in comune con il Lotto 3	500,00	x	5 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>644,00</b>				<b>169,00</b>





Gruppo beni 2: verifica della superficie lorda



Gruppo beni 2: planimetria stato di fatto

**ACCESSORI:**

**terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **5,85** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 639 (catasto terreni), qualita/classe Prato 4, superficie 195, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a ██████████, derivante da FRAZIONAMENTO del 04/08/2004 protocollo n. TO0364650 in atti dal 04/08/2004 (n. 364650.1/2004)  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 109, 111, 640 (compreso nel Lotto 3), e 117 sul quale insistono i beni descritti al gruppo 2 e 3.  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>

Appezamento di terreno con moderata pendenza adiacente al cortile di pertinenza con possibilità di realizzazione di orto.

**terreno residenziale**, sviluppa una superficie commerciale di **19,35** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe Incolto produttivo, superficie 129, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a ██████████ derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Terreni al F. 4, part. 120, 123, 127 e 128 (compresi nel gruppo 1), e 140 (compreso nel gruppo di beni 3)  
Planimetrie reperite e verificate sul sito ufficiale  
<https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog.search#/home?pg=homegeopoimap>

Piccolo appezzamento di terreno di forma regolare ubicato in prossimità del cortile a Sud del Lotto, sulla stradina di accesso, utile per la realizzazione di posti auto o box coperti, se urbanisticamente realizzabili: a questo proposito si evidenzia che il terreno è compreso nel P.R.G.C. vigente in un'area



PS11 di completamento residenziale, sottoposta a vincolo di tutela ambientale ed idrogeologico.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/>

Descrizione: Casa indipendente su tre lati, completamente da ristrutturare. Mq 100 di abitazione più mq 300 di terreno e mq 120 di locali di servizio. Posizione panoramica.

Indirizzo: Baldissero T.se

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 363,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/>

Descrizione: Villetta a schiera ristrutturata con giardino. Immobile con portineria. PT: soggiorno, cucina, bagno e sala con camino. P1: 2 camere con balcone e 2 bagni. Mansarda: camera con bagno e terrazzo. S1: tavernetta, cantina, bagno. 2 box auto

Indirizzo: via Superga 53

Superfici principali e secondarie: 219

Superfici accessorie:

Prezzo: 345.000,00 pari a 1.575,34 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/>

Descrizione: Appartamento in villa degli anni '70 sito al primo piano composto da ingresso, salone doppio, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni, disimpegno, ripostiglio, due terrazzi, uno di 180 mq

Indirizzo: Strada Bellavista 28/4

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie: 150

Prezzo: 210.000,00 pari a 525,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/>

Descrizione: Rustico semi indipendente. PT: soggiorno, cucina, servizi. P1: soggiorno, 2 camere, servizi. Sottotetto: non abitabile ma rifinito. L'immobile è dotato di cantina e di terreno circostante di 200 mq.

Indirizzo: Strada Tetti Fenoglio 8

Superfici principali e secondarie: 191

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 675,39 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tabelle O.M.I. (25/01/2022)

Domanda: Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale Stato conservativo: NORMALE

Offerta: Fascia/Zona: Centrale/CENTRO STORICO, S.COM.DA SUPERGA A BALDISSERO, S.COM.DA BALDISSERO A CASTIGLIONE

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

tabelle O.M.I. (25/01/2022)

Domanda: Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Stato conservativo: NORMALE

Offerta: Fascia/Zona: Suburbana/RIVODORA

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 5 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Partendo dai prezzi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'ultimo semestre pubblicato e dall'attuale andamento della compravendita rispetto ai semestri precedenti, è stato analizzato il mercato immobiliare dell'area, prendendo in considerazione beni siti nella stessa zona, possibilmente con caratteristiche simili a quella del bene in studio. Si è tenuto conto del fatto che il valore delle richieste di mercato pubblicate dalle agenzie sia poi oggetto di successiva contrattazione, con riduzioni rispetto alla richiesta iniziale comprese fra il 10% ed il 25%.

In considerazione del fatto che gli immobili oggetto di valutazione presentano irregolarità, vi sono opere edili in corso atte a rendere abitabili alcuni locali che al momento risultano incomplete, lo stato di conservazione e lo stato generale degli immobili è scarso, l'agibilità è sospesa,... non sono reperibili sul mercato e nelle tabelle O.M.I. riferimenti precisi a beni con tali caratteristiche. E' stato scelto come criterio di stima, ai fini della presente relazione, la considerazione del valore dei beni in condizioni standard (buono stato di conservazione, unità immobiliari dotate di agibilità), sottraendo a questo le ipotetiche spese atte a riportare l'immobile in condizioni allineate al mercato. L'ipotesi del costo delle pratiche amministrative e delle opere edili è stato fatto in modo puntuale quando possibile, o valutando un decurtamento percentuale del valore stimato per la copertura dei vizi palesi ed occulti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	169,00	x	680,00	=	<b>114.920,00</b>
Valore superficie accessori:	25,20	x	680,00	=	<b><u>17.136,00</u></b>



132.056,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 132.056,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 132.056,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL I TWRQ'F KDGP K4:**

In prima analisi è stato verificato il valore attribuito a beni simili nella zona nelle tabelle OMI, in riferimento alla superficie catastale dei beni. Viste le caratteristiche degli immobili, la loro distanza dai servizi, la facile superabilità delle barriere architettoniche presenti, lo stato di conservazione ed estetico dell'edificio nel complesso e delle due unità immobiliari nello specifico, l'evidente presenza di umidità di risalita, nonché la dotazione tecnica e la presunta scarsa efficienza energetica delle stesse (non nota), è stato preso come riferimento un valore più basso rispetto a quello riportato nelle tabelle OMI per il "normale" stato conservativo. E' stata poi affinata la valutazione sulla base delle richieste per immobili con caratteristiche simili ubicati nell'area, in zone residenziali e rurali extraurbane, in considerazione del fatto che i valori di mercato reperiti si riferiscono alle richieste di vendita, prive di esito di contrattazione.

A fronte di questi dati, è stato formulato il più probabile valore da attribuire ai beni che costituiscono il gruppo omogeneo 2.

I terreni assegnati come accessori, sia ad uso agricolo che residenziale, sono stati valutati al metro quadrato di consistenza come percentuale rispetto al valore al metro quadrato attribuito all'unità abitativa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Comune di Baldissero Torinese, agenzie: di zona ed online, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	appartamento	169,00	25,20	132.056,00	132.056,00
				<b>132.056,00 €</b>	<b>132.056,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Attualmente il gruppo omogeneo risulta costituito da due distinte unità catastali residenziali indipendenti, unite però a formare corpo unico da un varco in un muro, facilmente richiudibile. A fronte di queste caratteristiche, e più in generale delle caratteristiche dei tre gruppi di beni, le quote si presentano utilizzabili in vario modo, o come unica quota indivisa, o frazionando in differenti unità indipendenti. I beni descritti nel gruppo 2, nello specifico, permettono un ipotetico frazionamento delle parti di cortile comuni (ex ente urbano Foglio 4 part. 117) lasciando porzioni di cortile private, o ad uso privato, alle distinte unità immobiliari: nel caso specifico se viene mantenuta nei fatti la suddivisione catastale di due distinte unità abitative, è ipotizzabile, previa verifica delle servitù, l'assegnazione all'unità descritta al Foglio 4, part. 117 sub. 10 della porzione di cortile comune ubicata a Nord e del terreno descritto al Foglio 4 part. 639, ed all'unità descritta al Foglio 4, part. 117 sub. 11 della porzione di terreno ubicata a Sud descritta al Foglio 4 part. 124, utile per ricavare un posto auto o un'autorimessa (qualora consentito dalle N.t.a. del P.R.G.C.).

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 6.602,80</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 59.100,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.353,20</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 500/2021

**BENI GRUPPO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a BALDISSERO TORINESE strada Bellavista 34, della superficie commerciale di **190,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 Appartamento ubicato al piano primo di una porzione di casa rurale riattata, costituito da una grande unità immobiliare residenziale (attualmente suddivisa in due differenti unità autonome), con annessi due appezzamenti di terreno ed autorimessa di grandi dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 117 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2016 protocollo n. TO0070217 in atti dal 04/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24069.1/2016)  
 Coerenze: cortile, cortile, cortile, altra u.i.  
 L'unità immobiliare allo stato attuale è divisa in due differenti unità con accessi separati, di cui una in corso di ultimazione (copertura e finiture).
- foglio 4 particella 640 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 963, reddito agrario 4,23 €, reddito dominicale 6,22 €, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 04/08/2004 protocollo n. TO0364650 in atti dal 04/08/2004 (n. 364650.1/2004)  
 Coerenze: Foglio 4 part. 117, Foglio 4 part. 124, Foglio 4 part. 127 e 113, Foglio 4 part. 115
- foglio 4 particella 117 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
 Coerenze: ditta intestata (cortile comune, ditta intestata, ditta intestata, altra ditta
- foglio 4 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 366, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 3,02 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
 Coerenze: Foglio 4 part. 640, Foglio 4 part. 127 e 114

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

**A.1** box doppio, composto da ampio locale interrato, con accesso al livello del cortile a mezzo di saracinesca in metallo. La struttura è stata realizzata in calcestruzzo armato. il pavimento è in battuto di cemento. Al di sopra è stato realizzato un terrazzo, sviluppa una superficie commerciale di **14,40** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 117 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: PT, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati



di superficie.

Coerenze: ditta intestata (cortile comune), ditta intestata, ditta intestata, altra ditta

Sulla copertura piana dell'immobile è stato realizzato e messo in sicurezza con una ringhiera un terrazzo

L'atto di provenienza riporta l'esistenza di un vincolo gravante sull'autorimessa, risultante dall'Atto a rogito notaio Alfredo Restivo di Torino in data 27/02/1995 rep. n. 208091, registrato a Torino il 06/03/1995 n. 6552. L'altezza utile è pari a 270 cm. Il sistema di drenaggio dell'acqua della piastra costituita dalla copertura piana (terrazzo) è raccolto attraverso dei fori nel solaio con un sistema precario di imbuti raccordati con tubi volanti.

**A.2 terreno residenziale**, composto da bosco, in pendenza, sviluppa una superficie commerciale di **96,30** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 640 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 963, reddito agrario 4,23 €, reddito dominicale 6,22 €, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 04/08/2004 protocollo n. TO0364650 in atti dal 04/08/2004 (n. 364650.1/2004)  
Coerenze: Foglio 4 part. 117, Foglio 4 part. 124, Foglio 4 part. 127 e 113, Foglio 4 part. 115

Appezamento di terreno di forma regolare ubicato in prossimità del cortile ad Est del Lotto, sul pendio: si evidenzia che il terreno è compreso nel P.R.G.C. vigente in un'area PS11 di completamento residenziale, sottoposta a vincolo di tutela ambientale, idrogeologico, ed ubicato in fascia di rispetto di una linea elettrica aerea.

**A.3 terreno agricolo**, composto da bosco, in forte pendenza, sviluppa una superficie commerciale di **10,98** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 366, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 3,02 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Foglio 4 part. 640, Foglio 4 part. 127 e 114

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>190,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>121,68 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 155.878,48</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/02/2022</b>

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

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

Gli immobili risultano abitati/fruiti dall'attuale proprietario con la sua famiglia.

Da interrogazione all'Agenzia delle Entrate effettuata il 14/01/2022 non risultano in essere contratti di locazione/affitto stipulati dal signor [REDACTED] aventi per oggetto gli immobili siti in





Baldissero Torinese oggetto di perizia.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità sopra riportate si riferiscono all'insieme dei beni stimati, costituenti i vari gruppi omogenei, ad esclusione dell'iscrizione di ipoteca del 27/07/2010 Reg. Gen. 31490, Reg. Part. 6567, la quale è riferita esclusivamente all'autorimessa distinta al Catasto al Foglio 4, Part. 117, Sub. 5.

##### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/02/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1359/2019 di repertorio, registrata il 18/03/2019 a Torino ai nn. 10744/1801, a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 133000,00.

Importo capitale: 124817,28.

E' stata richiesta iscrizione in pari grado rispetto alla nota presentata nella stessa data del solo Sig. [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/02/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1359/2019 di repertorio, registrata il 18/03/2019 a Torino ai nn. 10744/1802, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 128000,00.

Importo capitale: 124800,00.

E' stata richiesta iscrizione in pari grado rispetto alla nota presentata nella stessa data congiuntamente dal Sig. [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/02/2005 a firma di notaio PREVER Giampiero ai nn. 50808 di repertorio, registrata il 17/02/2005 a TORINO ai nn. 7621/1332, a favore di [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di residuo

prezzo.

Importo ipoteca: 249600,00.

Importo capitale: 249600,00.

Durata ipoteca: -.

Il prezzo della compravendita degli immobili è stato dilazionato per quanto concerne l'importo di € 249600,00 in 12 rate da € 20800,00 ciascuna, con scadenza ala 30 novembre degli anni dal 2005 al 2016. Il Sig. [REDACTED] ha rilasciato in bollo ai venditori 12 cambiali di importo di € 20800,00 ciascuna.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/07/2010 a firma di [REDACTED] ai nn. 106140/110 di repertorio, registrata il 27/07/2021 a Torino ai nn. 31490/6567, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da art. 77 comma 1 D.P.R. 602/73. Intervenuta decorrenza termini ex art. 50.

Importo ipoteca: 33384,96.



Importo capitale: 16692,48.

La formalità è riferita solamente a autorimessa, al Catasto Foglio 4, Part. 117, Sub. 5

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

pignoramento, stipulata il 20/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6375/2021 di repertorio, trascritta il 27/07/2021 a Torino ai nn. 35068/25627, a favore di [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili

#### 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>

Ulteriori avvertenze:

Dall'atto di provenienza risulta che gli immobili sono stati trasferiti a corpo, con ogni pertinenza e servitù attiva e passiva inerente.

Dal punto di vista amministrativo non risulta regolarizzato l'impianto di scarico delle acque reflue.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di provenienza riporta l'esistenza di un vincolo gravante sull'autorimessa (distinta al catasto al F. 4, part. 117, sub. 5), risultante dall'Atto a rogito notaio Alfredo Restivo di Torino in data 27/02/1995 rep. n. 208091, registrato a Torino il 06/03/1995 n. 6552.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/02/2005), con atto stipulato il 03/02/2005 a firma di notaio PREVER Giampiero ai nn. 50808/22297 di repertorio, trascritto il 17/02/2005 a Torino ai nn. 7620/5082

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 11/12/1991 fino al 03/02/2005), con atto stipulato il 11/12/1991 a firma di notaio Riccardo DE MAGISTRIS ai nn. 29493 di repertorio, trascritto il 31/12/1991 a Torino 2 ai nn. 40808/28284

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'analisi degli atti e delle istanze presente presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale, consultati dallo scrivente in data 31/01/2022 previo appuntamento, è emerso che l'ultimo Permesso di Costruire autorizzato è il n° 2003.035 del 15/09/2003 che prevedeva la fusione delle 4 unità, con scala interna di unione dei due livelli. La situazione rilevata durante i sopralluoghi è differente rispetto a questo progetto, in quanto gli immobili sono suddivisi in modo differente. Risultano depositate al Catasto in data 04/03/2015 prot. TO0096857 planimetrie inerenti 3 distinte unità immobiliari (oggetto



di pignoramento e della presente relazione peritale) che restituiscono una situazione distributiva interna differente da quella autorizzata e differente da quella rilevata *in situ*.

Contestualmente alle richieste di autorizzazione per interventi edili era stata presentata richiesta (corredata di progetto) per l'allacciamento alla fognatura comunale: tali lavori, con relativi oneri, non sono mai stati regolarizzati, ed in pendenza di questi risulta sospesa l'agibilità degli immobili.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia N. 16/93, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione e risanamento, rilasciata il 21/01/1993

Concessione in sanatoria N. 98.078, rilasciata il 01/09/1998

N. 2003.035, intestata a [REDACTED] per lavori di opere interne - fusione delle 4 unità abitative, presentata il 31/03/2003 con il n. 2154 di protocollo, rilasciata il 15/09/2003 con il n. 2003.035 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Riferito a Pratica Edilizia 2003/80.

Ultimo Permesso di Costruire regolarmente rilasciato dal Comune.

Costruzione autorimessa N. aut. n° 95.015, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di nuova autorimessa seminterrata, rilasciata il 11/03/1995 con il n. 95.016 di protocollo. Questa pratica riguarda esclusivamente la costruzione dell'autorimessa, L'atto di provenienza riporta l'esistenza di un vincolo gravante sulla stessa, risultante dall'Atto a rogito notaio Alfredo Restivo di Torino in data 27/02/1995 rep. n. 208091, registrato a Torino il 06/03/1995 n. 6552.

N. VARIANTE alla C.E. 16/93, intestata a [REDACTED] presentata il 05/08/2014, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Pratica edilizia presentata ma MAI CONCLUSA: non sono state fornite le integrazioni e gli studi richiesti. Il referente dell'U.T. comunale in merito specifica che "Non è stato rilasciato titolo autorizzativo, né edilizio, né ambientale".

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n° 23023 del 10/11/1997 e successive Varianti, l'immobile ricade in zona PS11 - Aree parzialmente sature o di completamento residenziale con concessione singola. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 13.1.5. Il titolo è riferito solamente al Beni di cui al Foglio 4 part. 117 tutti i subalterni, Foglio 4 mapp. 640. I beni sono soggetti ai seguenti vincoli: - tutela ambientale di cui al D.M. 01/08/1985 - idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 art. 14.3 - fascia di rispetto delle linee elettriche

Piano di Classificazione Acustica vigente, in forza di delibera D.C.C. n° 20 del 20.07.2005, l'immobile ricade in zona Classe Acustica: II - Aree prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Limite assoluto di immissione diurno (06:00 -22:00) 55 dB(A) Limite assoluto di immissione notturno (22:00-06:00) 45 dB(A)

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n° 23023 del 10/11/1997 e successive Varianti, l'immobile ricade in zona EVI - Destinazione d'uso di progetto agricola. Il titolo è riferito solamente al Beni di cui al Foglio 4 mapp. 115. Il bene è soggetto ai seguenti vincoli: - tutela ambientale di cui al D.M. 01/08/1985 - idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 art. 14.3 - fascia di rispetto delle linee elettriche

Piano di Classificazione Acustica vigente, in forza di delibera D.C.C. n° 20 del 20.07.2005, l'immobile ricade in zona Classe Acustica: III - Aree prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Limite assoluto di immissione diurno (06:00 -22:00) 60 dB(A) Limite assoluto di immissione notturno (22:00-06:00) 50 dB(A) . Il titolo è riferito solamente al Lotti non edificati

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La distribuzione interna degli immobili è differente da quella autorizzata nell'ultima pratica edilizia approvata (PDC 2003.035), ed è anche differente rispetto alle planimetrie depositate in Catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino della distribuzione e delle caratteristiche costruttive autorizzate, oppure pratica di Sanatoria con nuovo iter autorizzativo

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

Costi di regolarizzazione:

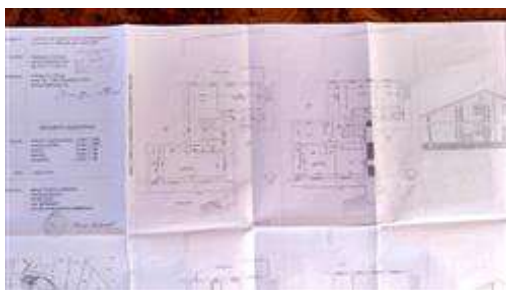
- Ripristino delle condizioni autorizzate, oppure Sanatoria - oneri da definire a seconda dell'intervento: €.45.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a Porzione di competenza dei beni descritti nel gruppo omogeneo 3.

Non è al momento stimabile con precisione l'onere per rendere conforme dal punto di vista edilizio l'immobile.

La stima dei costi di regolarizzazione è da considerarsi indicativa e comprensiva dei costi progettuali, delle sanzioni, degli oneri da computarsi, delle eventuali indicazioni edilizie, paesaggistiche, urbanistiche, ambientali attualmente vigenti,... oppure del costo delle opere di ripristino della situazione autorizzata.



*planimetrie autorizzate nel PDC 2003.035*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del sopralluogo (17/01/2022) l'unità immobiliare contraddistinta al Catasto Urbano al Foglio 4, part. 117, sub. 9 risulta suddivisa in due distinte unità, con suddivisione degli ambienti leggermente difforme da quanto depositato al Catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino delle condizioni distributive depositate in Catasto, oppure divisione dell'unità immobiliare in due distinti subalterni per formare due unità immobiliari distinte.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione della planimetria catastale ed eventuale suddivisione in due distinte unità abitative a seguito di pratica di autorizzazione amministrativa da parte del Comune competente: €.600,00

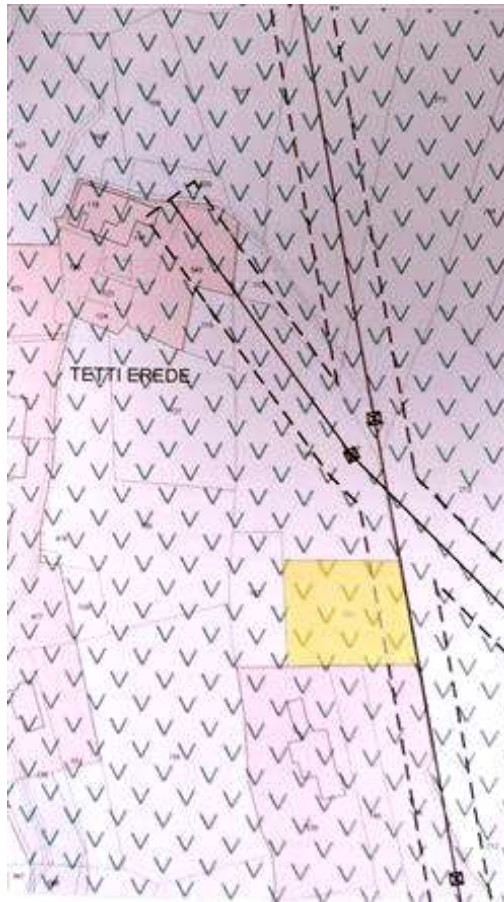
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobili ad uso residenziale descritti come gruppo beni omogenei 3.

Le unità catastali condividono l'area di sedime, ed in particolare le aree esterne, ad oggi indivise in quanto in capo alla stessa proprietà. Qualora si determini in futuro l'esigenza di assegnare ad ogni unità immobiliare una pertinenza esterna di proprietà, si renderà opportuno frazionare le aree esterne di cortile.







*Estratto P.R.G.C.*

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

##### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Irregolarità nello scarico delle acque reflue.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Allacciamento al sistema fognario comunale, o realizzazione di pozzi e vasche Imhoff a norma.

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione allacciamento al sistema fognario, in alternativa realizzazione di sistema perdente a norma: €.6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.





allacciamento in progetto - NON REGOLARIZZATO

BENI IN BALDISSERO TORINESE STRADA BELLAVISTA 34

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BALDISSERO TORINESE strada Bellavista 34, della superficie commerciale di **190,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Appartamento ubicato al piano primo di una porzione di casa rurale riattata, costituito da una grande unità immobiliare residenziale (attualmente suddivisa in due differenti unità autonome), con annessi due appezzamenti di terreno ed autorimessa di grandi dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 117 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2016 protocollo n. TO0070217 in atti dal 04/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24069.1/2016)  
Coerenze: cortile, cortile, cortile, altra u.i.  
L'unità immobiliare allo stato attuale è divisa in due differenti unità con accessi separati, di cui una in corso di ultimazione (copertura e finiture).
- foglio 4 particella 640 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 963, reddito agrario 4,23 €, reddito dominicale 6,22 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 04/08/2004 protocollo n. TO0364650 in atti dal 04/08/2004 (n. 364650.1/2004)  
Coerenze: Foglio 4 part. 117, Foglio 4 part. 124, Foglio 4 part. 127 e 113, Foglio 4 part. 115
- foglio 4 particella 117 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: ditta intestata (cortile comune), ditta intestata, ditta intestata, altra ditta
- foglio 4 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 366, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 3,02 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Foglio 4 part. 640, Foglio 4 part. 127 e 114





L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



Lotto 3: appartamento, camera



Lotto 3: autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torino centro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica di Superga, strada Reale dei vini torinesi, colline del chierese.



Basilica di Superga



Colline del chierese

SERVIZI

asilo nido



biblioteca



campo da tennis



campo da calcio



centro commerciale



centro sportivo



cinema



farmacie



municipio





musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>COLLEGAMENTI</b>		
aeroporto distante 28 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 10 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 13 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:</b>		
livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il gruppo beni 3 è costituito da una grande unità residenziale, attualmente suddivisa in due distinte unità con accessi indipendenti, ubicata al piano primo di una porzione dell'immobile sito in strada Bellavista 34: completano la dotazione due appezzamenti di terreno esterni, posti fra l'edificio residenziale e l'autorimessa seminterrata assegnata per coerenza al gruppo 3 sul pendio della collina, utilizzabili come giardino, e la proprietà del cortile e delle aree di sedime dell'edificio (ex F. 4 Part. 117). L'unità immobiliare è aderente ad Ovest con altra proprietà, e sotto si trova l'unità immobiliare, in capo alla stessa proprietà, che costituisce il gruppo di beni 2. Si accede al primo livello dell'edificio attraverso una scala esterna che segue il declivio del terreno, realizzata a ridosso dell'autorimessa di pertinenza che verrà descritta come accessorio. Tale scala permette di salire al cortile superiore e sulla copertura piana dell'autorimessa, sulla quale è stato realizzato un terrazzo. L'unità immobiliare risulta al momento non fruibile per i disabili, viste le barriere architettoniche presenti.

Si accede all'unità (F. 4 Part. 117 sub. 9) attraverso una portafinestra in legno e vetro dal ballatoio, raggiungibile dal cortile a mezzo di scale esterne in muratura e pietra. L'accesso avviene direttamente nel soggiorno, dotato di angolo cottura. Completano l'unità immobiliare tre camere di ampie dimensioni, un bagno ed un ripostiglio. Tutte le porzioni di soffitto inclinate risultano rivestite da perlinatura continua di colore scuro. Gli impianti principali risultano funzionanti: l'unità è dotata di impianto di riscaldamento a gas (riscaldamento ambienti ed acqua calda sanitaria) con caldaia murale ubicata nel cucinino e di una grande stufa a legna, che viene abbondantemente utilizzata a giudicare dalla presenza di cenere e di fuligine sui muri. Sono visibili infiltrazioni d'acqua dal tetto in prossimità della canna fumaria. Le pareti perimetrali sono rifinite con idropittura colorata. Il bagno risulta completo. Le superfici dei pavimenti, delle pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in gress quadrate. I serramenti esterni sono in legno, con doppi vetri, e le persiane sono in legno a listelli continui.

E' presente allo stesso livello, con accesso indipendente dal cortile superiore, un'altra unità immobiliare ricavata nell'ex fienile, che dai disegni depositati in Catasto risulterebbe far parte della stessa unità principale sopra descritta, ma al momento è separata, anche perchè risulta in corso di realizzazione delle finiture e del manto di copertura. Tale unità si presenta oggi accessibile attraverso un portoncino in legno dal cortile superiore, dal quale si accede ad una piccola cucina/soggiorno, che distribuisce su due camere, di cui una con falda del tetto bassa (mansarda al momento priva di condizioni di abitabilità), ed un bagno: al momento questi ambienti non risultano fruibili, seppur dotati di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas, in quanto una porzione del tetto è provvisoriamente coperta con teli, ed in generale tutta la copertura risulta in precarie condizioni. Questi ambienti risultano affetti da problemi di infiltrazioni dal tetto, visibili anche sulle pareti esterne. Gli impianti risultano parzialmente realizzati. Le pareti perimetrali risultano pitturate solo in parte, e con frequenti punti di distacco dell'intonaco per eccesso di umidità. Il bagno risulta completo. Le superfici dei pavimenti, delle pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in gress quadrate. I serramenti esterni sono in legno, con doppi vetri, e le persiane sono in legno a listelli continui.

Attualmente la sola unità accessibile dal ballatoio risulta abitata, mentre l'altra porzione in corso di ultimazione risulta utilizzata come accessorio. La porzione abitata risulta in buono stato di conservazione, al di là dei problemi della copertura evidenziati.

Sono stati compresi nel gruppo omogeneo 3 come accessori due appezzamenti di terreno (F.4 part. 640 e part. 115), contigui al cortile superiore, utili per realizzare un giardino.

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad anta realizzati in legno con doppi vetri

al di sopra della media 

*cancello:* realizzato in ferro con apertura ad un battente. Il cancello è posto all'inizio della stradina che permette di accedere al sito.

buono 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in lana di roccia, parziale, con perlinatura interna in alcuni locali.

scarso 



Il manto di copertura è in precarie condizioni: presenta ondulazioni ed alcune file di tegole disallineate. La porzione di tetto sopra l'ex fienile, a copertura della porzione Est dell'unità immobiliare descritta, è in corso di realizzazione: al momento è presente esclusivamente un telo di nylon a protezione dei locali sottostanti.

*pareti esterne:* costruite in pietra e mattoni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco/pietra

al di sopra della media

*pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cemento/terra

mediocre

*pavimentazione interna:* realizzata in gress

al di sopra della media

*portone di ingresso:* portafinestra/portoncino realizzato in legno e vetro. Si accede all'u.i. abitata dal ballatoio esterno ubicato al piano primo. Nella piccola appendice (ex fienile) in corso di realizzazione ad Est, presente nella planimetria catastale dell'unità, è presente un portoncino di accesso direttamente dal cortile sopraelevato.

nella media

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

al di sopra della media

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco. Le pareti del soggiorno presentano macchie di fuligine estese, dovute alla stufa a legna.

buono

*scale:* esterne con rivestimento in pietra. I vari piani del cortile comune sono raccordati da scale scoperte esterne

nella media

Degli Impianti:

*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in Manca allacciamento alla fognatura conformità: l'impianto non è conforme

pessimo

*gas:* con alimentazione a metano

nella media

*termico:* n° 2 caldaie individuali a gas interne + stufa a legna con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori in ghisa. Nell'appartamento abitato è presente una stufa a legna

buono

Delle Strutture:

*copertura:* arcarecci costruita in legno. flessioni evidenti verso il cornicione, infiltrazioni nella canna fumaria, assenza di copertura in una porzione del tetto

molto scarso

*solai:* sono presenti infiltrazione

al di sotto della media

*strutture verticali:* costruite in muri in pietra e mattoni. umidità di risalita

al di sotto della media

CONSISTENZA:



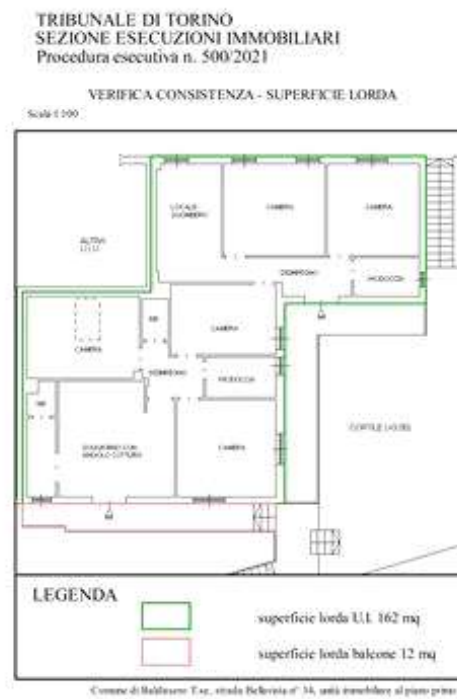
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle *Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità immobiliare, ad oggi divisa in due distinte unità	162,00	x	100 %	=	162,00
ballatoio	12,00	x	30 %	=	3,60
cortile in comune con il Lotto 3	500,00	x	5 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>674,00</b>				<b>190,60</b>



Gruppo 3: planimetria dello stato di fatto



Gruppo 3: verifica della superficie lorda

#### ACCESSORI:

**box doppio**, composto da ampio locale interrato, con accesso al livello del cortile a mezzo di saracinesca in metallo. La struttura è stata realizzata in calcestruzzo armato. il pavimento è in battuto di cemento. Al di sopra è stato realizzato un terrazzo, sviluppa una superficie commerciale di **14,40** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 117 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: PT, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: ditta intestata, ditta intestata, ditta intestata, altra ditta

Sulla copertura piana dell'immobile è stato realizzato e messo in sicurezza con una ringhiera un terrazzo.

L'atto di provenienza riporta l'esistenza di un vincolo gravante sull'autorimessa, risultante dall'Atto a rogito notaio Alfredo Restivo di Torino in data 27/02/1995 rep. n. 208091, registrato a Torino il 06/03/1995 n. 6552. L'altezza utile è pari a 270 cm. Il sistema di drenaggio dell'acqua della piastra costituita dalla copertura piana (terrazzo) è raccolto attraverso dei fori nel solaio con un sistema precario di imbuti raccordati con tubi volanti.

**terreno residenziale**, composto da bosco, in pendenza, sviluppa una superficie commerciale di **96,30** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 640 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 963, reddito agrario 4,23 €, reddito dominicale 6,22 €, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 04/08/2004 protocollo n. TO0364650 in atti dal 04/08/2004 (n. 364650.1/2004)  
Coerenze: Foglio 4 part. 117, Foglio 4 part. 124, Foglio 4 part. 127 e 113, Foglio 4 part. 115

Apprezzamento di terreno di forma regolare ubicato in prossimità del cortile ad Est del Lotto, sul pendio: si evidenzia che il terreno è compreso nel P.R.G.C. vigente in un'area PS11 di completamento residenziale, sottoposta a vincolo di tutela ambientale, idrogeologico, ed ubicato in fascia di rispetto di una linea elettrica aerea.

**terreno agricolo**, composto da bosco, in forte pendenza, sviluppa una superficie commerciale di **10,98** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 366, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 3,02 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1977  
Coerenze: Foglio 4 part. 640, Foglio 4 part. 127 e 114

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/>

Descrizione: Villetta a schiera ristrutturata con giardino. Immobile con portineria. PT: soggiorno, cucina, bagno e sala con camino. P1: 2 camere con balcone e 2 bagni. Mansarda: camera con bagno e terrazzo. S1: tavernetta, cantina, bagno. 2 box auto

Indirizzo: via Superga 53

Superfici principali e secondarie: 219

Superfici accessorie:

Prezzo: 345.000,00 pari a 1.575,34 Euro/mq

### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/>



Descrizione: Appartamento in villa degli anni '70 sito al primo piano composto da ingresso, salone doppio, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni, disimpegno, ripostiglio, due terrazzi, uno di 180 mq

Indirizzo: Strada Bellavista 28/4

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie: 150

Prezzo: 210.000,00 pari a 525,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/>

Descrizione: Rustico semi indipendente. PT: soggiorno, cucina, servizi. P1: soggiorno, 2 camere, servizi. Sottotetto: non abitabile ma rifinito. L'immobile è dotato di cantina e di terreno circostante di 200 mq.

Indirizzo: Strada Tetti Fenoglio 8

Superfici principali e secondarie: 191

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 675,39 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/>

Descrizione: Casa indipendente su tre lati, completamente da ristrutturare. Mq 100 di abitazione più mq 300 di terreno e mq 120 di locali di servizio. Posizione panoramica.

Indirizzo: Baldissero T.se

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 363,64 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tabelle O.M.I. (25/01/2022)

Domanda: Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale Stato conservativo: NORMALE

Offerta: Fascia/Zona: Centrale/CENTRO STORICO, S.COM.DA SUPERGA A BALDISSERO, S.COM.DA BALDISSERO A CASTIGLIONE

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

tabelle O.M.I. (25/01/2022)

Domanda: Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Stato conservativo: NORMALE

Offerta: Fascia/Zona: Suburbana/RIVODORA

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 5 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione:



Residenziale

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Partendo dai prezzi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'ultimo semestre pubblicato e dall'attuale andamento della compravendita rispetto ai semestri precedenti, è stato analizzato il mercato immobiliare dell'area, prendendo in considerazione beni siti nella stessa zona, possibilmente con caratteristiche similari a quella del bene in studio. Si è tenuto conto nell'analisi delle offerte attuali del fatto che il valore delle richieste di mercato pubblicate dalle agenzie sia poi oggetto di successiva contrattazione, con riduzioni rispetto alla richiesta iniziale comprese fra il 10% ed il 25%.

In considerazione del fatto che gli immobili oggetto di valutazione presentano irregolarità, vi sono opere edili in corso atte a rendere abitabili alcuni locali che al momento risultano incomplete, lo stato di conservazione e lo stato generale degli immobili è scarso, l'agibilità è sospesa,... non sono reperibili sul mercato e nelle tabelle O.M.I. riferimenti precisi a beni con tali caratteristiche. E' stato scelto come criterio di stima, ai fini della presente relazione, la considerazione del valore dei beni in condizioni standard (buono stato di conservazione, unità immobiliari dotate di agibilità), sottraendo a questo le ipotetiche spese atte a riportare l'immobile in condizioni allineate al mercato. L'ipotesi del costo delle pratiche amministrative e delle opere edili è stato fatto in modo puntuale quando possibile, o valutando un decurtamento percentuale del valore stimato per la copertura dei vizi palesi ed occulti.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	190,60	x	740,00	=	<b>141.044,00</b>
Valore superficie accessori:	121,68	x	740,00	=	<b>90.043,20</b>
					<b>231.087,20</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 231.087,20</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 231.087,20</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL GRUPPO DI BENI 3:**

In prima analisi è stato verificato il valore attribuito a beni simili nella zona nelle tabelle OMI, in riferimento alla superficie catastale dei beni. Viste le caratteristiche degli immobili, la loro distanza dai servizi, la complessa superabilità delle barriere architettoniche presenti, lo stato di conservazione ed estetico dell'edificio nel complesso e dell'unità immobiliare nello specifico, nonché la dotazione tecnica e la presunta scarsa efficienza energetica della stessa (non nota), è stato preso come riferimento un valore più basso rispetto a quello riportato nelle tabelle OMI per il "normale" stato conservativo. E' stata poi affinata la valutazione sulla base delle richieste per immobili con caratteristiche simili ubicati nell'area, in zone residenziali e rurali extraurbane, in considerazione del fatto che i valori di mercato reperiti si riferiscono alle richieste di vendita, prive di esito di contrattazione.

A fronte di questi dati, è stato formulato il più probabile valore da attribuire ai beni che costituiscono il gruppo omogeneo 3.

I terreni assegnati come accessori, sia ad uso agricolo che residenziale, sono stati valutati al metro quadrato di consistenza come percentuale rispetto al valore al metro quadrato attribuito all'unità abitativa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Comune di Baldissero Torinese, agenzie: di zona ed online, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.



## 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	appartamento	190,60	121,68	231.087,20	231.087,20
				<b>231.087,20 €</b>	<b>231.087,20 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Attualmente il bene principale formante il gruppo di beni 3 risulta costituito da un'unica unità catastale ad uso residenziale, ma nel corso del sopralluogo tale unità è risultata divisa in due distinte unità abitative indipendenti, di cui una al momento non abitabile in quanto priva di parte della copertura e di finiture in alcuni ambienti. A fronte di queste caratteristiche, e più in generale delle caratteristiche dell'intero Lotto, le quote si presentano utilizzabili in vario modo, o come unica quota indivisa, o frazionate in differenti unità indipendenti. I beni descritti nel gruppo 3, nello specifico, permettono un ipotetico frazionamento dell'unità catastale in due distinti appartamenti, suddividendo al bisogno le parti di cortile comuni (ex ente urbano Foglio 4 part. 117) trasformandole in porzioni di cortile private, o ad uso privato, assegnabili alle distinte unità immobiliari: nel caso specifico, se viene mantenuta nei fatti la suddivisione di due distinte unità abitative, è ipotizzabile, previa verifica delle servitù, l'assegnazione all'unità ricavata nell'ex fienile ad Est facente parte, ad oggi, del bene descritto al Foglio 4, part. 117 sub. 9, della porzione di cortile sopraelevata ubicata ad Est dalla quale si accede al bene, come anche di tutto o parte (previo frazionamento) del terreno (con possibilità edificatorie vincolate) descritto al Foglio 4 part. 640. Parimenti alla restante porzione dell'unità catastale odierna, rivolta a Sud ed accessibile dal ballatoio fronte cortile di accesso, si può ipotizzare l'assegnazione dell'autorimessa descritta al Foglio 4 part. 117 sub. 5 con la relativa terrazza di copertura, e di tutto o parte (previo frazionamento) del terreno descritto al Foglio 4 part. 640 (con possibilità edificatorie vincolate) e del terreno descritto al Foglio 4 part. 115 (ad uso agricolo).

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 23.108,72</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 52.100,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 155.878,48</b>







## VALUTAZIONE GLOBALE DEL LOTTO:

Come esplicitato in premessa, il cospicuo numero e l'eterogeneità dei beni oggetto di stima immobiliare ha reso necessario un approccio basato sull'aggregazione dei singoli beni in distinti gruppi omogenei, aventi ognuno una intrinseca coerenza ed uno specifico *target* di mercato. Si è quindi proceduto nella definizione di tre gruppi di beni, descritti nel corpo della relazione, e del loro valore di mercato, in riferimento alle caratteristiche degli stessi rispetto a beni in normale stato di conservazione, indicando per ogni gruppo di beni la **Valutazione di mercato**, e quindi il **Valore di mercato** nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; nello specifico, partendo dalla valutazione di mercato eseguita attraverso l'analisi delle tabelle OMI e degli immobili con caratteristiche similari presenti nell'area, è stato definito il Valore di mercato dei tre gruppi di beni, che tiene conto dello stato d'uso dei beni, delle caratteristiche conservative e distributive, delle loro difformità, delle condizioni generali, dei vizi evidenti, ...

Nella successiva tabella si riportano i valori di stima suddivisi per ogni gruppo omogeneo di beni ed il totale dato dalla somma dei gruppi:

Gruppo di beni omogeneo	Valutazione di Mercato	Valore di mercato
Gruppo di beni 1	90.900,94 €	86.355,89 €
Gruppo di beni 2	132.056,00 €	66.353,20 €
Gruppo di beni 3	231.087,20 €	155.878,48 €
<b>Totale:</b>	<b>454.044,14 €</b>	<b>308.587,57 €</b>

Per determinare il VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) dell'intero Lotto Unico, sono state applicate opportune riduzioni percentuali al valore di mercato stimato, come riportato nella seguente tabella:

<b>Valore di mercato:</b>	<b>308.587,57 €</b>
Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	30.858,76 €
Riduzione del valore del <b>15%</b> per vendita in blocco di beni non omogenei:	46.288,14 €
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:	40,67 €
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> del Lotto Unico al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>231.400,00 €</b>



Il **Valore di vendita giudiziaria** del Lotto Unico, raggruppante i tre gruppi di beni omogenei stimati, è quindi il seguente:

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): 231.400,00 €**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e del successivo esplicito mandato del 04 marzo 2022.

Pinerolo, li 11 aprile 2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
arch. Michele Darò.

