



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 180/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\* DATO OSCURATO \*\*

INTERVENUTO:  
\*\* DATO OSCURATO \*\*

DEBITORE:  
\*\* DATO OSCURATO \*\*

GIUDICE:  
dott.ssa GAMBINO SABRINA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2021

TECNICO INCARICATO:

**arch. PATRIZIA ROSATI**

CF:RSTPRZ74H41L219M  
con studio in TORINO (TO) corso Cosenza 22  
telefono: 0115281686  
email: [patriziarch.rosati@libero.it](mailto:patriziarch.rosati@libero.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2020

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CASELLE TORINESE (TO) via Follone 9, della superficie commerciale di **407,80** mq per la quota di 1/1 di proprietà ( \*\* DATO OSCURATO \*\* )

Nel Comune di Caselle T.se , con accesso da via Follone 9, fabbricato così composto:

- al piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno e lavanderia
- al piano primo: 4 camere, cabina armadio, bagno e disimpegno

Al piano terra, da cortile, un locale autorimessa

Alle coerenze: giardino privato, altra U.I.U stessa ditta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3 m.  
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 90 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 12 vani, sup. catastale 359 mq Tot. escluse aree scoperte 347 mq, rendita 1673,32 Euro, indirizzo catastale: via Follone n. 9, piano: S1-T-1, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Si fa osservare l'errata indicazione nella visura catastale dell'indirizzo dell'immobile: piano: S1-T-1 anziché piano: T-1.
- L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

**A.1** **box singolo**, con accesso dal cortile, sviluppa una superficie commerciale di **19** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 90 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 3 1 m q , sup. catastale 39 mq, rendita 137,69 Euro, indirizzo catastale: via Follone n. 9, piano T, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

**A.2** **altro terreno**, composto da giardino privato, sviluppa una superficie commerciale di **210,72** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 102 (catasto terreni), classe prato irriguo 2, sup. catastale 90 are 12 ca, reddito dominicale 88,43 Euro, reddito agrario 76,90 Euro, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da Variazione del 21/03/2018 prot. n. TO0093264, frazionamento del 26.10.2015 prot. n. TO0465917.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>638 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>19 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.040.750,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si  
trova

**€. 1.019.500,00**

Data della valutazione:

13/03/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\* DATO OSCURATO \*\* in qualità di socio della soc. \*\* DATO OSCURATO \*\* .

Il sopralluogo è avvenuto in data 05/03/2021 alla presenza della moglie del sig. \*\* DATO OSCURATO \*\* , la quale dichiara di risiedervi abitualmente con la famiglia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Letta la relazione notarile agli atti, a firma del Notaio Ganelli Andrea in Torino del 15.10.2020, si indica quanto segue:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**vincolo** di destinazione, di inalienabilità e di capacità edificatoria a rogito Notaio Mario Quirico il 06.10.2006 al n. 55583 di repertorio, trascritto il 19/10/2006 all'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 52906/32424, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , \*\* DATO OSCURATO \*\* ,  
La formalità è riferita solamente a Foglio 1, Part. 90 Catasto Terreni.

**Servitù** di inedificabilità a rogito Notaio Mario Quirico il 05.05.2004 al n. 52658 di repertorio, trascritto il 18/05/2004 all'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 23669/15719, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , \*\* DATO OSCURATO \*\* , fondo servente distinto in Catasto Terreni al Fg.24 part. 52 e part.56, fondo dominante distinto al Catasto Terreni al Fg.1 part.88.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/12/2007 a firma di Notaio Dr. Mario QUIRICO di Torino al n. 57160/23744 di repertorio, iscritta il 07/12/2007 all'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 67072/16387-16388, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* e \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , \*\* DATO OSCURATO \*\*

ipoteca **giudiziale**, decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 13/05/2019 al n. 4790/2019 di repertorio, iscritta il 18/11/2019 a Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare i Torino 2 ai nn. 46712/8490, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* .con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di Torino

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

Nota di **trascrizione** di atto di pignoramento, del 05/02/2020 del Tribunale di Torino al n. 3472/2020 di repertorio, trascritta il 29/06/2020 a Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 al n. 20013/13991, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da atto

esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non presenti.

Vincoli urbanistici: pozzo 200 metri- fascia di rispetto, pozzo captazione acquedotto (200 metri) – art. 10.8 NTA

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\* DATO OSCURATO \*\* , con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/10/1958 a firma di Dottor Silvio PETITTI Notaio in Torino al n. 2817 di repertorio, trascritto il 29/10/1958 all'Ufficio di Torino 2 ai nn. 29688/24309 - PRIMO ATTO ANTE VENTENNIO.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\* DATO OSCURATO \*\* – fino al 24.10.1958.

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

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

Licenza edilizia N. **7739/1851** del 12.12.75 intestata a \*\* DATO OSCURATO \*\* per costruzione di civile abitazione.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, adottato con delibera del Consiglio comunale n. 138 del 12.04.2001 e approvato con delibera della Giunta Regione Piemonte n.2-2001 del 22.01.2001

L'immobile ricade in Area **Agricola E** Artt. 6.4-6.5-7.6 N.T.A.

Dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, si evidenzia che l'immobile ricade in Classe I (pericolosità geomorfologica scarsa) Art. 10bis N.T.A.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **difforme**.

Lo stato rilevato dell'immobile presenta lievi difformità interne all'edificio di tramezzature e l'assenza di una finestra indicata sia nella planimetria catastale e sia nella licenza edilizia. La piscina è invece priva di titolo edilizio, pertanto si ritiene necessaria la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia a quella prevista dall'articolo 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire) del Testo

Unico Edilizia.

Costi di regolarizzazione:

- Professionista incaricato per rilievo e redazione pratica edilizia in sanatoria: € 2500
- Diritti di segreteria: € 100 (indicativo)
- Oblazione: quantificata dal Comune

Si veda l'elaborato del rilievo allegato, con indicazioni delle difformità (rosso costruzioni, giallo demolizioni).

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **difforme**.

Si ritiene necessaria la presentazione di una variazione catastale con l'esatta rappresentazione grafica dell'unità residenziale con piscina.

Costi di regolarizzazione:

- Professionista incaricato per rilievo e redazione pratica catastale: € 600
- Diritti di segreteria: € 50 (indicativo)

Si veda l'elaborato del rilievo allegato, con indicazioni delle difformità (rosso costruzioni, giallo demolizioni).

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Si ritiene necessaria la correzione della toponomastica in quanto risulta indicato un piano interrato, non esistente.

## BENI IN CASELLE TORINESE VIA FOLLONE 9

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1.A

**Appartamento** a CASELLE TORINESE (TO) via Follone 9, della superficie commerciale di **381** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\* DATO OSCURATO \*\*, con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\*.

L'accesso avviene da via Follone 9, su cortile comune e l'immobile è composto come segue:

- al piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno e lavanderia
- al piano primo: 4 camere, cabina armadio, bagno e disimpegno

Al piano terra, da cortile, un locale autorimessa

Alle coerenze: giardino privato, altra U.I.U stessa ditta.

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra.



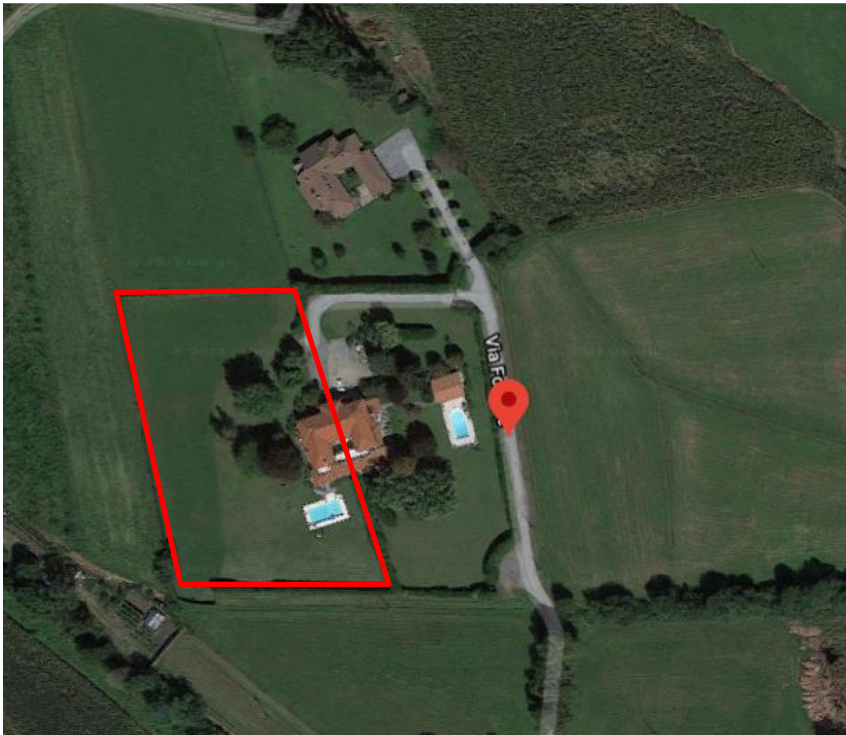
*Porzione di casa bifamiliare*



*accesso box*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, agricola.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un edificio bifamiliare che si sviluppa su due piani, sito in Caselle Torinese (TO), Comune della Città Metropolitana di Torino.

Lo stabile risalente agli anni Settanta si presenta in buono stato di manutenzione: trattasi di edificio realizzato con struttura in cemento armato, tamponamenti in mattoni con accesso da via Follone mediante area privata, in comune con l'abitazione adiacente, facente parte dello stesso edificio.

All'immobile si accede tramite cancello elettrizzato in comunione con l'unità residenziale adiacente, dotato di videocitofono. L'unità immobiliare si compone di piano terra e piano primo, nello specifico: piano terra con ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e lavanderia.

Si accede al piano primo tramite scala interna in legno e si raggiungono 4 camere, cabina armadio, bagno e disimpegno. Al piano terra, da cortile, si accede ad un locale autorimessa. I pavimenti sono in parquet nelle camere, in ceramica nei bagni, in cucina, in tinello e in lavanderia. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti in legno con vetro stratificato.

All'esterno sono presenti un ampio giardino di pertinenza, terrazza, portico e porzione di cavedio aeroilluminante. Nel giardino è presente una piscina privata.

Dal cortile si ha accesso al locale ad uso autorimessa privato dotato di porta basculante in legno.

Impianti: nel soggiorno è presente un camino, il riscaldamento è a legna tramite stufa con impianto di diffusione del calore tramite radiatori in ghisa per la fornitura del riscaldamento, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia elettrica collocata nel locale lavanderia.

Da ricerche effettuate dalla scrivente presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, non risulta l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio.

#### CONSISTENZA:

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

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

n.	CONSISTENZA	%	mq	mq
1	Alloggio	100%	381	381,00
2	Balconi, terrazze e simili	30%	0	0,00
3	30% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - comunicanti	30%	32,5	9,75
	10% dei balconi e terrazze scoperti oltre mq 25 - comunicanti	10%	16,5	1,65
	15% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	15%		
	5% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	5%	0	0,00
4	35% dei patii e porticati	35%	44	15,40
5	60% delle verande	60%	0	0,00
6	10% area scoperta pertinenziale cortile (sup. 1)	10%	30	0,60
	2% area scoperta pertinenziale cortile (oltre sup. 1)	2%		
7	15% dei giardini di appartamento	15%	0	0,00
8	10% dei giardini di ville e villini (sup. 1)	10%	381	38,10
	2% dei giardini di ville e villini (oltre sup. 1)	2%	8631	172,62
9	25% soffitte, cantine e simili - non comunicanti	25%	0	0,00
	50% soffitte, cantine e simili - comunicanti	50%	41	20,50
10	AUTORIMESSA	50%	38	19,00
	<b>Totale</b>			<b>658,62</b>
	<b>Totale con arrotondamento</b>			<b>659,00</b>

#### ACCESSORI:

**box singolo**, composto da garage ubicato al piano terra dell'edificio oggetto della perizia, sviluppa una superficie commerciale di **19** Mq.

Identificazione catastale:

folio 1 particella 90 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie



catastale 39 mq, rendita 137,69 Euro, indirizzo catastale: via Follone n. 9, piano T, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\*, con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\*, derivante da variazione di classamento del 22/01/2008.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

Per la valutazione dell'immobile il giardino e l'autorimessa confluiscono nella propria percentuale nel conteggio della consistenza dell'immobile.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 13/03/2021

Fonte di informazione: JH Real Estate Division S.R.L.

Descrizione: villa unifamiliare Indirizzo: via Cesare Pavese

Superfici principali e secondarie: 370 mq

Superfici accessorie: 400 mq giardino

Prezzo: 440.000,00 pari a 1190 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2021

Fonte di informazione: Tecnorete

Descrizione: villa bifamiliare

Indirizzo: via San Bernardo San Maurizio Canavese

Superfici principali e secondarie: 223 mq

Superfici accessorie: giardino + posti auto

Prezzo: 349.000,00 pari a 1565 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

**OMI** (13/03/2021)

Valore minimo: € 1200

Valore massimo: € 1800

Note: Periferica/MISTO TERZIARIO STRADA CIRIE VIA CASTELLAMONTE – zona D1  
Abitazioni civili

**Borsino** Immobiliare (17/02/2020)

Valore minimo: € 775

Valore massimo: € 1.100,00

Note: Strada Ciriè via Castellamonte - Abitazioni civili (in buono stato)

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura è stata formulata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo, effettuando la comparazione del bene con altri immobili ad esso simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: posizione, tipologia, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo, situazione di occupazione, etc. in considerazione delle quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso le banche

dati di OMI e Borsino Immobiliare.

Pertanto la scrivente conferisce all'immobile un valore a corpo correlato al valore entità di superficie, individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale" desunta graficamente dalle planimetrie acquisite, dai riscontri esperiti in sito e dallo stato di manutenzione dell'immobile. Si conferisce un valore derivato dalla media degli annunci immobiliari e degli osservatori di mercato sulle tipologie con caratteristiche più simili riscontrate.

Media valori Osservatori di mercato = 1180 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

CONSISTENZA SUPERFICIE	mq	659,00
Valore medio a nuovo €/mq		€ 1.800,00
Coefficienti correttivi		0,88
	<i>piano/ascensore</i> 1	
	<i>età/uso/manutenzione</i> 0,8	
	<i>locazione</i> 1	
	<i>casi particolari - giardino e piscina</i> 1,1	
Valutazione €/mq		<b>€ 1.584,00</b>
ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		€ 0,00
RIDUZIONE ASSENZA GARANZIA PER VIZI		€ 0,00
VALORE DI MERCATO		€ 1.043.856,00
	<i>con arrotondamento:</i>	
<b>VALORE DI MERCATO</b>		<b>€ 1.044.000,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.044.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le superfici sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, tenendo conto proporzionalmente degli stessi per spessori oltre i 50 cm (rif. D.P.R. n.138/98); per il conteggio della consistenza sono state utilizzate le planimetrie edilizie integrate con le verifiche dimensionali effettuate in sito.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) **€. 3.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.040.750,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€. 20.880**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 294,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 76,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.019.500,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2020

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a CASELLE TORINESE (TO) via Follone 9, della superficie commerciale di **657** mq per la quota di 1/1 di proprietà ( \*\* DATO OSCURATO \*\* )

Nel Comune di Caselle T.se , con accesso da via Follone 9, fabbricato così composto:

- al piano interrato: disimpegno, locale tecnico e doppia cantina
- al piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno e lavanderia
- al piano primo: 4 camere, cabina armadio, bagno e disimpegno

Al piano terra, da cortile, un locale autorimessa

Alle coerenze: giardino privato, altra U.I.U stessa ditta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 90 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2 , consistenza 13,5 vani, sup. catastale 420 mq Tot. escluse aree scoperte 409 mq, rendita 1882,49 Euro, indirizzo catastale: via Follone n. 9, piano: S1-T-1, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra.

**A.1** **box singolo**, con accesso dal cortile, sviluppa una superficie commerciale di **19** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 90 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2 , consistenza 28 m q , sup. catastale 37 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: via Follone n. 9, piano T, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da Variazione nel classamento del 24/10/2018.

**A.2** **deposito**, con accesso dal cortile, sviluppa una superficie commerciale di **39** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 91 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U , consistenza 70 m q , sup. catastale 78 mq, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: via Follone n. 9, piano T, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

**A.3** **altro terreno**, composto da giardino privato, sviluppa una superficie commerciale di **210** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 103 (catasto terreni), classe prato irriguo 2, sup. catastale 78 are 00 ca, reddito dominicale 76,54 Euro, reddito agrario 66,47 Euro, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da Variazione del 21/03/2018 prot. n. TO0093254.

**A.4** **altro terreno**, composto da giardino privato, sviluppa una superficie commerciale di **3,6** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 50 (catasto terreni), classe prato irriguo 2, sup. catastale 36 ca, reddito dominicale 0,35 Euro, reddito agrario 0,31 Euro, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\* .

## **11. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>677 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>58 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.042.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.017.600,00</b>

Data della valutazione:

13/03/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\* DATO OSCURATO \*\* in qualità di socio accomandatario della soc. \*\* DATO OSCURATO \*\* .  
Il sopralluogo è avvenuto in data 02/03/2021 alla presenza del sig. \*\* DATO OSCURATO \*\* , il quale dichiara di risiedervi abitualmente con la famiglia.

## 13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Letta la relazione notarile agli atti, a firma del Notaio Ganelli Andrea in Torino del 15.10.2020, si indica quanto segue:

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

#### 13.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**vincolo** di destinazione, di inalienabilità e di capacità edificatoria a rogito Notaio Mario Quirico il 06.10.2006 al n. 55583 di repertorio, trascritto il 19/10/2006 all'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 52906/32424, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , \*\* DATO OSCURATO \*\* ,  
La formalità è riferita solamente a Foglio 1, Part. 90 Catasto Terreni.

**Servitù** di inedificabilità a rogito Notaio Mario Quirico il 05.05.2004 al n. 52658 di repertorio, trascritto il 18/05/2004 all'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 23669/15719, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , \*\* DATO OSCURATO \*\* , fondo servente distinto in Catasto Terreni al Fg.24 part. 52 e part.56, fondo dominante distinto al Catasto Terreni al Fg.1 part.88.

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

#### 13.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

#### 13.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 13.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/12/2007 a firma di Notaio Dr. Mario QUIRICO di Torino al n. 57160/23744 di repertorio, iscritta il 07/12/2007 all'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 67072/16387-16388, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* e \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , \*\* DATO OSCURATO \*\*

ipoteca **giudiziale**, decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 13/05/2019 al n. 4790/2019 di repertorio, iscritta il 18/11/2019 a Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare i Torino 2 ai nn. 46712/8490, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* .con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di Torino

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

Nota di **trascrizione** di atto di pignoramento, del 05/02/2020 del Tribunale di Torino al n. 3472/2020 di repertorio, trascritta il 29/06/2020 a Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 al n. 20013/13991, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili

13.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 14. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non presenti.

Vincoli urbanistici: pozzo 200 metri- fascia di rispetto, pozzo captazione acquedotto (200 metri) – art. 10.8 NTA

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.)

## 15. ATTUALI E PRECEDENTI

### 15.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\* DATO OSCURATO \*\* , con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/10/1958 a firma di Dottor Silvio PETITTI Notaio in Torino al n. 2817 di repertorio, trascritto il 29/10/1958 all'Ufficio di Torino 2 ai nn. 29688/24309 - PRIMO ATTO ANTE VENTENNIO.

### 15.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\* DATO OSCURATO \*\* – fino al 24.10.1958.

## 16. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 16.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **7739/1851** del 12.12.75 intestata a \*\* DATO OSCURATO \*\* per costruzione di civile abitazione.

**DIA 733/123** del 13.04.2006 a nome \*\* DATO OSCURATO \*\* per realizzazione di basso fabbricato destinato a deposito uso agricolo e piscina scoperta a servizio dell'abitazione.

### 16.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, adottato con delibera del Consiglio comunale n. 138 del 12.04.2001 e approvato con delibera della Giunta Regione Piemonte n.2-2001 del 22.01.2001

L'immobile ricade in Area **Agricola E** Artt. 6.4-6.5-7.6 N.T.A.

Dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, si evidenzia che l'immobile ricade in Classe I (pericolosità geomorfologica scarsa) Art. 10bis N.T.A.

## 17. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 17.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **difforme** rispetto alla Licenza edilizia e alla planimetria catastale in merito ad un tramezzo nel locale cantina, mentre un portico risulta chiuso con ampliamento di volumetria, di cui la scrivente non ha rinvenuto la pratica edilizia presso l'Archivio Edilizio.

Lo stato rilevato dell'immobile presenta difformità sia interne sia esterne che si possono sanare

con un Permesso di costruire in sanatori, previa verifica della superficie dell'ampliamento realizzato in base al lotto.

Costi di regolarizzazione:

- Professionista incaricato per rilievo e redazione pratica edilizia in sanatoria CILA: € 2500
- Diritti di segreteria: € 250 (indicativo)
- Oblazione: quantificata dal Comune

**17.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** L'immobile risulta **difforme**.

Si ritiene necessaria la presentazione di una variazione catastale con l'esatta rappresentazione grafica dell'unità residenziale.

Inoltre si ritiene necessaria l'indicazione dell'area soggetta a servitù di passaggio sul terreno Fg.1 Part.103 per l'accesso comune alle due unità residenziali.

Costi di regolarizzazione:

- Professionista incaricato per rilievo e redazione pratica catastale: € 600
- Diritti di segreteria: € 50

**17.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## BENI IN CASELLE TORINESE VIA FOLLONE 9

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 10.A

**appartamento** a CASELLE TORINESE (TO) via Follone 9, della superficie commerciale di **409,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **\*\* DATO OSCURATO \*\***, con sede in **\*\* DATO OSCURATO \*\***.

L'accesso avviene da via Follone 9, su cortile comune e l'immobile è composto come segue:

- al piano interrato: disimpegno, locale tecnico e doppia cantina
- al piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno e lavanderia
- al piano primo: 4 camere, cabina armadio, bagno e disimpegno

Al piano terra, da cortile, un locale autorimessa

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra.



Porzione di casa bifamiliare



accesso box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 16 di 45



I beni sono ubicati in zona periferica, agricola.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un edificio bifamiliare che si sviluppa su tre piani, sito in Caselle Torinese (TO), Comune della Città Metropolitana di Torino.

Lo stabile risalente agli anni Settanta si presenta in buono stato di manutenzione: trattasi di edificio realizzato con struttura in cemento armato, tamponamenti in mattoni con accesso da via Follone mediante area privata, in comune con l'abitazione adiacente, facente parte dello stesso edificio.

All'immobile si accede tramite cancello elettrizzato in comunione con l'unità residenziale adiacente, dotato di videocitofono. L'unità immobiliare si compone di piano terra e piano primo, nello specifico: piano terra con ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e lavanderia.

Si accede al piano primo tramite scala interna in legno e si raggiungono 4 camere, cabina armadio, bagno e disimpegno. Al piano terra, da cortile, si accede ad un locale autorimessa. Al piano interrato si trovano un locale tecnico, un disimpegno e due cantine.

I pavimenti sono in parquet nelle camere, in ceramica nei bagni, in cucina e in lavanderia. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti in legno con doppi vetri.

All'esterno è presente un ampio giardino di pertinenza, terrazza, portico e porzione di cavedio aeroilluminante. Nel giardino è presente una piscina privata.

Dal cortile si ha accesso al locale ad uso autorimessa privato dotato di porta basculante in legno.

Impianti: Il riscaldamento e l'acqua sanitaria sono forniti da caldaia a gasolio con impianto di diffusione del calore tramite radiatori in ghisa per la fornitura del riscaldamento. Nella sala è presente un ampio camino a legna.

Il quadro elettrico è posizionato nel locale tecnico al piano interrato.

Da ricerche effettuate dalla scrivente presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, non risulta l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio.

#### CONSISTENZA:

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

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

n.	CONSISTENZA	%	mq	mq
1	Alloggio	100%	393	393,00
2	Balconi, terrazze e simili	30%	0	0,00
3	30% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - comunicanti	30%	30,6	9,18
	<i>10% dei balconi e terrazze scoperti oltre mq 25 - comunicanti</i>	<i>10%</i>	<i>15</i>	<i>1,50</i>
	<i>15% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti</i>	<i>15%</i>		
	<i>5% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti</i>	<i>5%</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
4	35% dei patii e porticati	35%	16	5,60
5	60% delle verande	60%	0	0,00
6	10% area scoperta pertinenziale cortile (sup. 1)	10%	30	0,60
	<i>2% area scoperta pertinenziale cortile (oltre sup. 1)</i>	<i>2%</i>		
7	15% dei giardini di appartamento	15%	0	0,00
8	10% dei giardini di ville e villini (sup. 1)	10%	393	39,30
	<i>2% dei giardini di ville e villini (oltre sup. 1)</i>	<i>2%</i>	<i>7443</i>	<i>148,86</i>
9	25% soffitte, cantine e simili - non comunicanti	25%	78	19,50
	50% soffitte, cantine e simili - comunicanti	50%	80	40,00
10	AUTORIMESSA	50%	38	19,00
	<b>Totale</b>			<b>676,54</b>
	<b>Totale con arrotondamento</b>			<b>677,00</b>

#### ACCESSORI:

**box singolo**, composto da garage ubicato al piano terra dell'edificio oggetto della perizia, sviluppa una superficie commerciale di **19** Mq.

Identificazione catastale:

foglio 1 particella 90 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie catastale 37 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: via Follone n. 9, piano T, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\*, con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\*, derivante da variazione di classamento del 24/10/2018.

**deposito**, con accesso dal cortile, sviluppa una superficie commerciale di **39** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 91 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 70 mq, sup. catastale 78 mq, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: via Follone n. 9, piano T, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\*, derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

**altri terreni**, composto da giardino privato, sviluppa una superficie commerciale di **190** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 103 (catasto terreni), classe prato irriguo 2, sup. catastale 78 are 00 ca, reddito dominicale 76,54 Euro, reddito agrario 66,47 Euro, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\*, derivante da Variazione del 21/03/2018 prot. n. TO0093254.

- foglio 1 particella 50 (catasto terreni), classe prato irriguo 2, sup. catastale 36 ca, reddito dominicale 0,35 Euro, reddito agrario 0,31 Euro, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\* .

## 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: 13/03/2021

Fonte di informazione: JH Real Estate Division S.R.L.

Descrizione: villa unifamiliare Indirizzo: via Cesare Pavese

Superfici principali e secondarie: 370 mq

Superfici accessorie: 400 mq giardino

Prezzo: 440.000,00 pari a 1190 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2021

Fonte di informazione: Tecnorete

Descrizione: villa bifamiliare

Indirizzo: via San Bernardo San Maurizio Canavese

Superfici principali e secondarie: 223 mq

Superfici accessorie: giardino + posti auto

Prezzo: 349.000,00 pari a 1565 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

**OMI** (13/03/2021)

Valore minimo: € 1200

Valore massimo: € 1800

Note: Periferica/MISTO TERZIARIO STRADA CIRIE VIA CASTELLAMONTE – zona D1  
Abitazioni civili

**Borsino** Immobiliare (17/02/2020)

Valore minimo: € 775

Valore massimo: € 1.100,00

Note: Strada Ciriè via Castellamonte - Abitazioni civili (in buono stato)

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura è stata formulata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo, effettuando la comparazione del bene con altri immobili ad esso simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: posizione, tipologia, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo, situazione di occupazione, etc. in considerazione delle quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso le banche dati di OMI e Borsino Immobiliare.

Pertanto la scrivente conferisce all'immobile un valore a corpo correlato al valore entità di superficie,

individuato nel metro quadrato di “superficie lorda commerciale” desunta graficamente dalle planimetrie acquisite, dai riscontri esperiti in sito e dallo stato di manutenzione dell’immobile. Si conferisce un valore derivato dalla media degli annunci immobiliari e degli osservatori di mercato sulle tipologie con caratteristiche più simili riscontrate.

Media valori Osservatori di mercato = 1180 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

SUPERFICIE	mq	658,00
Valore medio a nuovo €/mq		€ 1.800,00
Coefficienti correttivi		0,88
	<i>piano/ascensore</i>	<i>1</i>
	<i>età/uso/manutenzione</i>	<i>0,8</i>
	<i>locazione</i>	<i>1</i>
	<i>casi particolari - giardino e piscina</i>	<i>1,1</i>
Valutazione €/mq		€ 1.584,00
ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		€ 0,00
RIDUZIONE ASSENZA GARANZIA PER VIZI		€ 0,00
	VALORE DI MERCATO	€ 1.042.272,00
	<i>con arrotondamento:</i>	
	<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 1.042.000,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.042.272,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.042.000,00**

## 18. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le superfici sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, tenendo conto proporzionalmente degli stessi per spessori oltre i 50 cm (rif. D.P.R. n.138/98); per il conteggio della consistenza sono state utilizzate le planimetrie edilizie integrate con le verifiche dimensionali effettuate in sito.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.17)	€. 3.250,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.042.000,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>2%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:	<b>€. 20.840</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 294,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 16,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.017.600,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2020

## LOTTO 3

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

**A** **abitazione** a CASELLE TORINESE (TO) via Follone 1, della superficie commerciale di **267** mq per la quota di 1/1 di proprietà ( \*\* DATO OSCURATO \*\* )

Nel Comune di Caselle T.se , con accesso da via Follone 1, fabbricato così composto:

- al piano terra: veranda, ingresso, soggiorno, cucina, due ripostigli, bagno e lavanderia
- al piano primo: 4 camere, un ripostiglio, bagno e disimpegno

Alle coerenze: cortile privato, via Follone e tettoia stessa Ditta.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 802 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2 , consistenza 12 vani, sup. catastale 327 mq Tot. escluse aree scoperte 321 mq, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: via Follone n. 1, piano: T-1, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

**A.1** **stalle, depositi, fienili e fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole** con accesso dal cortile,

Identificazioni catastali:

- foglio 24 particella 802 subb. 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 4350,18 Euro, indirizzo catastale: via Follone n. 1, piano: T, tutti intestati a \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

---

### 20. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>322,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 549.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 538.000,00</b>

Data della valutazione:

13/03/2021

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

Alla data del sopralluogo avvenuto nei giorni del 16.12.2020 e 05.03.2021 gli immobili risultano occupati da \*\* DATO OSCURATO \*\* .

Il sopralluogo è avvenuto in data 16.12.2020 e 05.03.2021 alla presenza della sig.ra \*\* DATO OSCURATO \*\* .

Gli immobili risultano locati. Interrogato il sistema elettronico d'archivio dell'Agenzia delle Entrate di Ciriè e successivamente di Torino 1 risultano i seguenti contratti:

- **N.3867, serie 3T, registrato in data 05.12.2019** presso l'ufficio di Ciriè (in corso) fra \*\* DATO OSCURATO \*\* e \*\* DATO OSCURATO \*\* con scadenza nel 10.11.2039 e canone di affitto di € 12.285,62 per anno.

Vengono forniti alla CTU anche i seguenti contratti:

- N. 1744, serie 3T, registrato in data 31.05.2018 presso l'ufficio di Ciriè (scaduto e non prorogato);

- N. 10796 serie 3T, registrato in data 06.08.2014 presso l'Ufficio territoriale di Torino1 (in corso di validità fino al 31.08.21 non apribile a sistema pertanto non visionabile);

I contratti che seguono sono stati richiesti dall'Ufficio di Torino1 all'Archivio generale di Roma e si attende l'esito:

- N. 22285 del 2003 serie 3

- N. 22286 del 2003 serie 3

- N. 22289 del 2003 serie 3

Il contratto N. 5557 del 1998 serie 3B è stato oggetto di scarto d'archivio pertanto non più disponibile.

## 22. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Letta la relazione notarile agli atti, a firma del Notaio Ganelli Andrea in Torino del 15.10.2020, si indica quanto segue:

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

22.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli Nessuna.*

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

22.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

22.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/12/2007 a firma di Notaio Dr. Mario QUIRICO di Torino al n. 57160/23744 di repertorio, iscritta il 07/12/2007 all'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 67072/16387-16388, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* e \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , \*\* DATO OSCURATO \*\*

ipoteca **giudiziale**, decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 13/05/2019 al n. 4790/2019 di repertorio, iscritta il 18/11/2019 a Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare i Torino 2 ai nn. 46712/8490, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* .con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di Torino

22.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Nota di **trascrizione** di atto di pignoramento, del 05/02/2020 del Tribunale di Torino al n. 3472/2020 di repertorio, trascritta il 29/06/2020 a Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino

2 al n. 20013/13991, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili

22.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **23. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non presenti.

Vincoli urbanistici: pozzo 50 metri- fascia di rispetto, pozzo captazione acquedotto (50 metri) – art. 10.8 NTA;

pozzo 200 metri- fascia di rispetto, pozzo captazione acquedotto (200 metri) – art. 10.8 NTA;  
rispetto strade – fascia di rispetto strade art. 10.1 NTA

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.)

## **24. ATTUALI E PRECEDENTI**

### **24.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\* DATO OSCURATO \*\* , con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/10/1958 a firma di Dottor Silvio PETITTI Notaio in Torino al n. 2817 di repertorio, trascritto il 29/10/1958 all'Ufficio di Torino 2 ai nn. 29688/24309 - PRIMO ATTO ANTE VENTENNIO.

### **24.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\* DATO OSCURATO \*\* – fino al 24.10.1958.

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

### **25.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Non rinvenute pratiche edilizie per la porzione di mappale del presente Lotto 3. Sebbene si tratti, nella maggior parte dei fabbricati in oggetto, di immobili realizzati in epoca anteriore al 1967, di probabile impianto di inizio Novecento, la veranda dell'abitazione di cui al n.1, la stalla indicata al n.13, la tettoia al n.18 risultano prive di titolo edilizio.

### **25.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, adottato con delibera del Consiglio comunale n. 138 del 12.04.2001 e approvato con delibera della Giunta Regione Piemonte n.2-2001 del 22.01.2001

L'immobile ricade in Area **Agricola E** Artt. 6.4-6.5-7.6 N.T.A.

Dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, si evidenzia che l'immobile ricade in Classe I (pericolosità geomorfologica scarsa) e Classe III (pericolosità geologica alta – torrente Stura) Art. 10bis N.T.A.

## **26. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**



**26.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** a seguito della verifica effettuata presso l'archivio in merito alle pratiche edilizie, non sono state rinvenute licenze relative agli immobili del cascinale. Si fa osservare che si tratta di immobili realizzati in epoca anteriore al 1967, di probabile impianto di inizio Novecento.

Per l'eventuale pratica edilizia in sanatoria è necessario lo studio delle superfici coperte, delle volumetrie in aumento, per verificare la fattibilità della pratica edilizia in sanatoria.

**26.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** difformità riscontrate come segue:

- la presenza di muri/muretti in blocchetti di cemento non licenziati all'interno dei subb. 27-28,
- risulta indicata la tettoia non esistente allo stato rilevato, oltre via Follone in adiacenza alla tettoia esistente,
- la presenza di muri in cemento armato prefabbricato non licenziati su particella 802 oltre via Follone come indicati nell'allegata planimetria di rilievo.

Costi di regolarizzazione:

- Professionista incaricato per rilievo e redazione pratica catastale: € 1000
- Diritti di segreteria: € 200 (indicativo)

**26.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## BENI IN CASELLE TORINESE VIA FOLLONE 1

DI CUI AL PUNTO 19.A

**Immobili** a CASELLE TORINESE (TO) via Follone 1 per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\* DATO OSCURATO \*\*, con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\*, di cascina, stalle, tettoie, fienili, come meglio specificato in seguito.

L'accesso avviene da via Follone e l'immobile è composto da molteplici corpi di fabbrica numerati nella planimetria – come nell'elaborato planimetrico catastale- come segue:

- 1- abitazione mq 267
- 8- stalla mq 93
- 9- deposito mq 70
- 10- stalla mq 120
- 11- fienile mq 101
- 12- deposito mq 82
- 13- stalla mq 644
- 14- stalla mq 248
- 15- locale mungitura mq 146
- 16- stalla mq 253
- 17- deposito mq 131
- 18- tettoia mq 177
- 22- abitazione mq 242

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, agricola.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un cascinale che si sviluppa su due corti, sito in Caselle Torinese (TO), Comune della Città Metropolitana di Torino.

Il complesso immobiliare è costituito da più corpi annessi all'uso agricolo, quali stalle, fienili, depositi, sala mungitura e abitazione. Tutto il complesso è stato realizzato ante 1967, con impianto dell'inizio del Novecento.

Le caratteristiche edilizie sono tipiche delle cascine piemontesi di inizio Novecento.

Un muro in blocchetti di cemento di recente realizzazione suddivide la corte in due parti con accessi separati.

Da ricerche effettuate dalla scrivente presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, non risulta l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

In merito al valore di mercato, la scrivente non ha potuto procedere valutando l'intero complesso a corpo, in quanto non sono noti immobili in vendita con caratteristiche simili a quelle oggetto del pignoramento, né valori offerti dall'OMI,

A - Pertanto la scrivente procede con il saggio di capitalizzazione, partendo dal valore del documento Docfa, e ne deriva quanto segue:

- 8- stalla mq 93
- 9- deposito mq 70
- 10- stalla mq 120
- 11- fienile mq 101
- 12- deposito mq 82

- 13- stalla mq 644
- 14- stalla mq 248
- 15- locale mungitura mq 146
- 16- stalla mq 253
- 17- deposito mq 131
- 18- tettoia mq 177
- 22- abitazione mq 242

€ 4350,18 rendita catastale: 0,02 saggio di capitalizzazione = € 217.509,00 valore fiscale agli anni '88-'89

Rivalutazione monetaria ad oggi = € 460.249,40 con arrotondamento **€ 460.000,00**.

- B- abitazione consistenza **mq 322**

1	Alloggio	100%	267	267,00
2	Balconi, terrazze e simili	30%	22	6,60
3	30% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - comunicanti	30%	32,5	9,75
	<i>10% dei balconi e terrazze scoperti oltre mq 25 - comunicanti</i>	<i>10%</i>	<i>16,5</i>	<i>1,65</i>
	<i>15% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti</i>	<i>15%</i>		
	<i>5% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti</i>	<i>5%</i>	0	0,00
4	35% dei patii e porticati	35%	0	0,00
5	60% delle verande	60%	61	36,60
6	10% area scoperta pertinenziale cortile (sup. 1)	10%	0	0,00
	<i>2% area scoperta pertinenziale cortile (oltre sup. 1)</i>	<i>2%</i>		
7	15% dei giardini di appartamento	15%	0	0,00
8	10% dei giardini di ville e villini (sup. 1)	10%	0	0,00
	<i>2% dei giardini di ville e villini (oltre sup. 1)</i>	<i>2%</i>	0	0,00
9	25% soffitte, cantine e simili - non comunicanti	25%	0	0,00
	50% soffitte, cantine e simili - comunicanti	50%	0	0,00
10	AUTORIMESSA	50%	0	<b>0,00</b>
	<b>Totale</b>			<b>321,60</b>
	<b>Totale con arrotondamento</b>			<b>322,00</b>

SUPERFICIE	mq	322,00
Valore medio €/mq		€ 280,00
Valutazione €/mq		€ 280,00
ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		€ 0,00
RIDUZIONE ASSENZA GARANZIA PER VIZI		€ 0,00
	VALORE DI MERCATO	€ 90.160,00
	<i>con arrotondamento:</i>	
	<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 90.000,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): A+B **€. 550.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 550.000,00**

## 27. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le superfici dell'abitazione sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, tenendo conto proporzionalmente degli stessi per spessori oltre i 50 cm (rif. D.P.R. n.138/98); per il conteggio della consistenza sono state utilizzate le planimetrie catastali integrate con le verifiche dimensionali effettuate in sito.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2021

Fonte di informazione: Picco Immobiliare

Descrizione: cascina indipendente con magazzini, 2 accessi, Ciriè

Superfici principali e secondarie: 676 mq

Prezzo: 180.000,00 pari a 266 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2021

Fonte di informazione: Magistrelli Immobiliare

Descrizione: rustico su due piani e accessori

Indirizzo: San Maurizio Canavese

Superfici principali e secondarie: 410 mq

Prezzo: 115.000,00 pari a 280 Euro/mq

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.26): **€. 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 549.400,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.988,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 294,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 118,01**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 538.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2020

## LOTTO 4

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

**A** uffici a CASELLE TORINESE (TO) via Follone 1, per la quota di 1/1 di proprietà (da \*\* DATO OSCURATO \*\* )

Nel Comune di Caselle T.se , con accesso da via Follone 1, fabbricato così composto:

- al piano terra: locale unico, bagno

- al piano primo: 2 locali, bagno

Alle coerenze: cortile privato, via Follone e lotto stessa Ditta.

**A.1** stalle, depositi, fienili e fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole con accesso dal cortile,

Identificazioni catastali:

- foglio 24 particella 802 subb. 34-35-36-37-38-39-40-41-42 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2968,00 Euro, indirizzo catastale: via Follone n. 1, piano: T-1,

tutti intestati a \*\* DATO OSCURATO \*\* , derivante da Variazione del classamento del 06/06/2018.



### 29. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 314.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 307.000,00

Data della valutazione:

13/03/2021

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

Alla data del sopralluogo avvenuto nei giorni del 16.12.2020 e 05.03.2021 gli immobili risultano occupati da \*\* DATO OSCURATO \*\* .

Il sopralluogo è avvenuto in data 05.03.2021 alla presenza della sig.ra \*\* DATO OSCURATO \*\* . Interrogato il sistema elettronico d'archivio dell'Agenzia delle Entrate di Ciriè e successivamente di Torino 1 risultano i seguenti contratti, insistenti sul mappale 802:

- **N.3867, serie 3T, registrato in data 05.12.2019** presso l'ufficio di Ciriè (in corso) fra \*\* DATO OSCURATO \*\* e \*\* DATO OSCURATO \*\* con scadenza nel 10.11.2039 e canone di affitto di € 12.285,62 per anno.

Vengono forniti alla CTU anche i seguenti contratti:

- N. 1744, serie 3T, registrato in data 31.05.218 presso l'ufficio di Ciriè (scaduto e non prorogato);  
- N. 10796 serie 3T, registrato in data 06.08.2014 presso l'Ufficio territoriale di Torino1 (in corso di validità fino al 31.08.21 non apribile a sistema pertanto non visionabile);

I contratti che seguono sono stati richiesti dall'Ufficio di Torino1 all'Archivio generale di Roma e si attende l'esito:

- N. 22285 del 2003 serie 3  
- N. 22286 del 2003 serie 3  
- N. 22289 del 2003 serie 3

Il contratto N. 5557 del 1998 serie 3B è stato oggetto di scarto d'archivio pertanto non più disponibile.

### 31. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Letta la relazione notarile agli atti, a firma del Notaio Ganelli Andrea in Torino del 15.10.2020, si indica quanto segue:

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

31.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli Nessuna.*

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

31.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

31.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/12/2007 a firma di Notaio Dr. Mario QUIRICO di Torino al n. 57160/23744 di repertorio, iscritta il 07/12/2007 all'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 67072/16387-16388, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* e \*\* DATO OSCURATO \*\*, contro \*\* DATO OSCURATO \*\*, \*\* DATO OSCURATO \*\*, \*\* DATO OSCURATO \*\*

ipoteca **giudiziale**, decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 13/05/2019 al n. 4790/2019 di repertorio, iscritta il 18/11/2019 a Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare i Torino 2 ai nn. 46712/8490, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\*.con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\*, contro \*\* DATO OSCURATO \*\*, con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\*, derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di Torino

31.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Nota di **trascrizione** di atto di pignoramento, del 05/02/2020 del Tribunale di Torino al n. 3472/2020 di repertorio, trascritta il 29/06/2020 a Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 al n. 20013/13991, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\*

**\*\*** , contro **\*\* DATO OSCURATO \*\*** , con sede in **\*\* DATO OSCURATO \*\*** , derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili

*31.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **32. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non presenti.

Vincoli urbanistici: pozzo 50 metri- fascia di rispetto, pozzo captazione acquedotto (50 metri) – art. 10.8 NTA;

pozzo 200 metri- fascia di rispetto, pozzo captazione acquedotto (200 metri) – art. 10.8 NTA;

rispetto strade – fascia di rispetto strade art. 10.1 NTA

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.)

## **33. ATTUALI E PRECEDENTI**

### **33.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

**\*\* DATO OSCURATO \*\*** , con sede in **\*\* DATO OSCURATO \*\*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/10/1958 a firma di Dottor Silvio PETITTI Notaio in Torino al n. 2817 di repertorio, trascritto il 29/10/1958 all'Ufficio di Torino 2 ai nn. 29688/24309 - PRIMO ATTO ANTE VENTENNIO.

### **33.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**\*\* DATO OSCURATO \*\*** – fino al 24.10.1958.

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

### **34.1. PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione edilizia n.9481 XVI del 15.03.2001 respinta con prot. n.5275/01 il 03.08.2001
- Concessione edilizia n.9481/PE 149 – 2003/9846 di ristrutturazione per trasformazione travata in uffici dell'azienda agricola
- Concessione edilizia n.9481/PE 419 – 2005 di ristrutturazione per trasformazione travata in uffici dell'azienda agricola- variante alla n.149 – 2003/9846

### **34.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, adottato con delibera del Consiglio comunale n. 138 del 12.04.2001 e approvato con delibera della Giunta Regione Piemonte n.2-2001 del 22.01.2001

L'immobile ricade in Area **Agricola E** Artt. 6.4-6.5-7.6 N.T.A.

Dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, si evidenzia che l'immobile ricade in Classe I (pericolosità geomorfologica scarsa) e Classe III (pericolosità geologica alta – torrente Stura) Art. 10bis N.T.A.



## 35. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 35.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Si fa osservare che si tratta di immobili realizzati in epoca anteriore al 1967, di probabile impianto di inizio Novecento. L'edificio adibito ad uffici annessi all'Azienda Agricola risulta privo delle pareti mobili che erano state installate conformemente al progetto di cui al punto 34.1

### 35.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 35.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 35.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## BENI IN CASELLE TORINESE VIA FOLLONE 1

DI CUI AL PUNTO 28.A

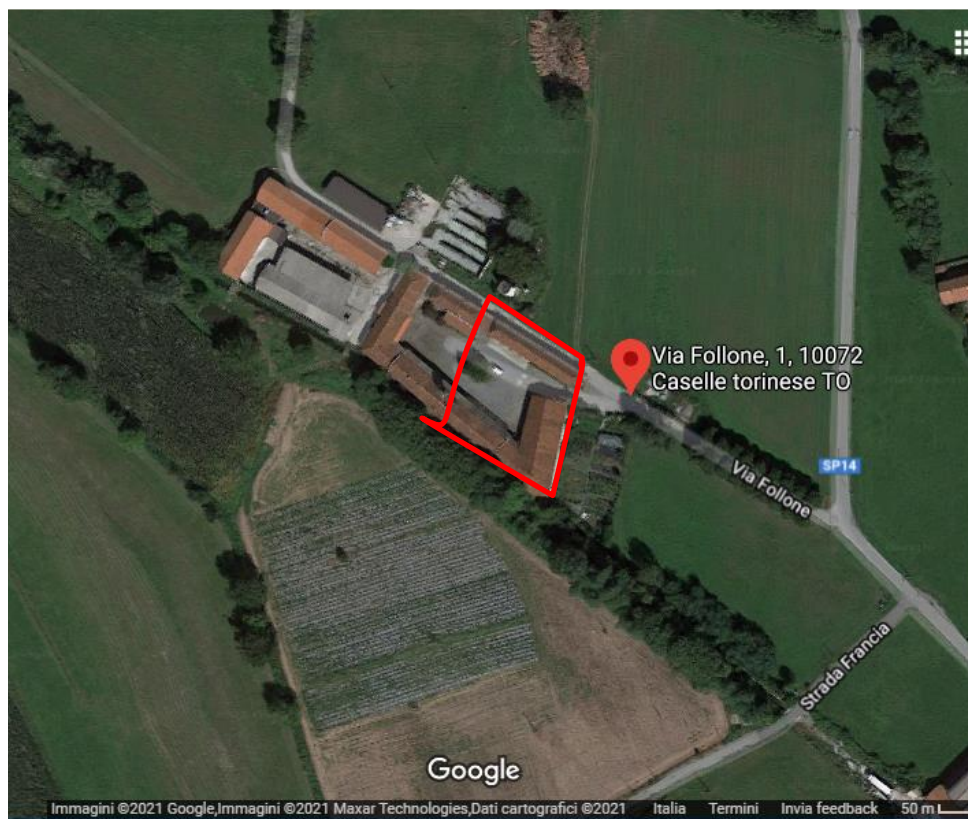
**Immobili** a CASELLE TORINESE (TO) via Follone 1, per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*  
DATO OSCURATO \*\* , con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* .

L'accesso avviene da via Follone e l'immobile è composto da molteplici corpi di fabbrica numerati nella planimetria – come nell'elaborato planimetrico catastale- come segue:

- 2 depositi mq 107
- 3 uffici mq 224
- 4 fienile mq 519
- 5 stalla mq 221
- 6 deposito mq 53
- 7 deposito mq 89
- 23 deposito piano primo mq 195

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, agricola.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un cascinale che si sviluppa su due corti, sito in Caselle Torinese (TO), Comune della Città Metropolitana di Torino.

Il complesso immobiliare è costituito da più corpi annessi all'uso agricolo, quali stalle, fienili, depositi e uffici annessi all'azienda agricola. Tutto il complesso è stato realizzato ante 1967, con impianto dell'inizio del Novecento.

Le caratteristiche edilizie sono tipiche delle cascine piemontesi di inizio Novecento.

Un muro in blocchetti di cemento di recente realizzazione suddivide la corte in due parti con accessi separati.

Da ricerche effettuate dalla scrivente presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, non risulta l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio.

#### CONSISTENZA E VALUTAZIONE

In merito al valore di mercato, la scrivente non ha potuto procedere valutando l'intero complesso a corpo, in quanto non sono noti immobili in vendita con caratteristiche simili a quelle oggetto del pignoramento, né valori offerti dall'OMI,

Pertanto la scrivente procede con il saggio di capitalizzazione, partendo dal valore del documento Docfa, e ne deriva quanto segue:

- 2 depositi      mq 107
- 3 uffici        mq 224
- 4 fienile        mq 519
- 5 stalla        mq 221
- 6 deposito    mq 53
- 7 deposito    mq 89

- 23 deposito piano primo mq 195

€ 2968,00 rendita catastale: 0,02 saggio di capitalizzazione = € 148.400,00 valore fiscale agli anni '88-'89

Rivalutazione monetaria ad oggi = € 314.014 con arrotondamento € 314.000,00.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 314.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 314.000,00**

## **VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 314.000,00**

### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.280,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 294,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 26,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 307.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2020

## LOTTO 5

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

**A** terreni a CASELLE TORINESE (TO) per la quota di 1/1 di proprietà \*\* DATO OSCURATO \*\* nel Comune di Caselle T.se.

Identificazioni catastali:

- foglio 24 particella 5 Porz. AA, Seminativo Irriguo Classe 1, sup. 1 ha 36 are 00 ca, reddito dominicale 161,55 Euro reddito agrario 140,48 Euro; Porz. AB, Prato Irriguo Classe 2, sup. 1 ha 20 are 38 ca, reddito dominicale 118,13 Euro reddito agrario 102,58 Euro;
- foglio 24 particella 6 Seminativo Irriguo Classe 1, sup. 34 are 70 ca, reddito dominicale 41,22 Euro reddito agrario 35,84 Euro;
- foglio 24 particella 42 Seminativo Irriguo Classe 1, sup. 3 ha 91 are 70 ca, reddito dominicale 465,28 Euro reddito agrario 404,59 Euro;
- foglio 24 particella 52 Prato Irriguo Classe 2, sup. 5 ha 33 are 00 ca, reddito dominicale 523,02 Euro reddito agrario 454,20 Euro;
- foglio 24 particella 56 Prato Irriguo Classe 2, sup. 2 ha 73 are 10 ca, reddito dominicale 267,98 Euro reddito agrario 232,72 Euro;
- foglio 24 particella 58 Porz. AA, Seminativo Irriguo Classe 1, sup. 30 are 00 ca, reddito dominicale 35,64 Euro reddito agrario 30,99 Euro; Porz. AB, Prato Irriguo Classe 2, sup. 43 are 10 ca, reddito dominicale 42,29 Euro reddito agrario 36,73 Euro;
- foglio 24 particella 79 Bosco Misto Classe 3, sup. 07 are 00 ca, reddito dominicale 1,08 Euro reddito agrario 0,18 Euro;
- foglio 24 particella 80 Bosco Misto Classe 3, sup. 10 are 60 ca, reddito dominicale 1,64 Euro reddito agrario 0,27 Euro;
- foglio 24 particella 84 Seminativo Irriguo Classe 1, sup. 21 are 50 ca, reddito dominicale 25,54 Euro reddito agrario 22,21 Euro;
- foglio 24 particella 85 Bosco Misto Classe 1, sup. 10 are 66 ca, reddito dominicale 2,20 Euro reddito agrario 0,39 Euro;
- foglio 24 particella 188 Seminativo Irriguo Classe 1, sup. 74 are 00 ca, reddito dominicale 87,90 Euro reddito agrario 76,44 Euro;
- foglio 24 particella 192 Prato Irriguo Classe 2, sup. 1 ha 78 are 04 ca, reddito dominicale 174,70 Euro reddito agrario 151,72 Euro;
- foglio 24 particella 926 Prato Irriguo Classe 2, sup. 1 ha 76 are 07 ca, reddito dominicale 172,77 Euro reddito agrario 150,04 Euro;
- foglio 24 particella 927 Prato Irriguo Classe 2, sup. 63 are 96 ca, reddito dominicale 62,76 Euro reddito agrario 54,50 Euro;
- foglio 24 particella 928 Seminativo Irriguo Classe 1, sup. 2 ha 01 are 44 ca, reddito dominicale 239,28 Euro reddito agrario 208,07 Euro;
- foglio 24 particella 929 Seminativo Irriguo Classe 1, sup. 1 ha 90 are 75 ca, reddito dominicale 226,58 Euro reddito agrario 197,03 Euro;
- foglio 24 particella 930 Prato Irriguo Classe 2, sup. 19 are 77 ca, reddito dominicale 19,40 Euro reddito agrario 16,85 Euro;
- foglio 24 particella 931 Prato Irriguo Classe 2, sup. 57 are 39 ca, reddito dominicale 56,31 Euro reddito agrario 48,91 Euro;
- foglio 25 particella 6 Prato Irriguo Classe 3, sup. 32 are 29 ca, reddito dominicale 23,35 Euro reddito agrario 21,68 Euro;

- foglio 25 particella 8 Seminativo Irriguo Classe 4, sup. 1 ha 11 are 80 ca, reddito dominicale 83,72 Euro reddito agrario 83,72 Euro;
- foglio 25 particella 9 Bosco Misto Classe 3, sup. 05 are 90 ca, reddito dominicale 0,91 Euro reddito agrario 0,15 Euro;
- foglio 25 particella 2 0 6 Prato Irriguo Classe 3, sup. 33 are 25 ca, reddito dominicale 24,04 Euro reddito agrario 22,32 Euro;
- foglio 25 particella 3 0 4 Prato Irriguo Classe 3, sup. 1 ha 02 are 20 ca, reddito dominicale 73,89 Euro reddito agrario 68,62 Euro;
- foglio 27 particella 8 Prato Irriguo Classe 2, sup. 1 ha 85 are 57 ca, reddito dominicale 182,09 Euro reddito agrario 158,13 Euro;
- foglio 27 particella 11 Seminativo Irriguo Classe 3, sup. 5 ha 55 are 22 ca, reddito dominicale 487,47 Euro reddito agrario 458,80 Euro;

tutti intestati a \*\* DATO OSCURATO \*\* .

---

### **37. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva terreni:	<b>35,9939 ha</b>
Valore di Mercato dei terreni:	<b>€. 1.188.693,01</b>
Valore di vendita giudiziaria dei terreni:	<b>€. 950.600,00</b>

Data della valutazione:

13/03/2021

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

Il sopralluogo è avvenuto in data 16.12.2020 alla presenza del sig. \*\* DATO OSCURATO \*\* .  
I terreni risultano lavorati e locati. Interrogato il sistema elettronico d'archivio dell'Agenzia delle Entrate di Ciriè e successivamente di Torino 1 risultano i seguenti contratti:

- **N.3867, serie 3T, registrato in data 05.12.2019** presso l'ufficio di Ciriè (in corso) fra \*\* DATO OSCURATO \*\* e \*\* DATO OSCURATO \*\* con scadenza nel 10.11.2039 e canone di affitto di € 12.285,62 per anno.

Vengono forniti alloa CTU anche i seguenti contratti:

- N. 1744, serie 3T, registrato in data 31.05.218 presso l'ufficio di Ciriè (scaduto e non prorogato);  
- N. 10796 sderie 3T, registrato in data 06.08.2014 presso l'Ufficio territoriale di Torino1 (in corso di validità fino al 31.08.21 non apribile a sistema pertanto non visionabile);

I contratti che seguono sono stati richiesti dall'Ufficio di Torino1 all'Archivio generale di Roma e si attende l'esito:

- N. 22285 del 2003 serie 3

- N. 22286 del 2003 serie 3

- N. 22289 del 2003 serie 3

Il contratto N. 5557 del 1998 serie 3B è stato oggetto di scarto d'archivio pertanto non più disponibile.

### 39. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Letta la relazione notarile agli atti, a firma del Notaio Ganelli Andrea in Torino del 15.10.2020, si indica quanto segue:

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

39.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli Nessuna.*

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

39.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

39.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nota di **trascrizione** di costituzione di servitù (di metanodotto), autenticato dal Notaio Francesco Poma in data 08/03/1973 repertorio 98196, trascritto il 04/04/1973 all'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 al n. 11310/10195, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* .

Nota di **trascrizione** di costituzione di vincolo di destinazione a servizio dell'attività agricola, con atto a rogito Notaio Mario Quirico in data 05/05/2004 repertorio 52659, trascritto il 18/05/2004 all'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 al n. 23511/15626, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , \*\* DATO OSCURATO \*\* .

Nota di **trascrizione** di servitù di inedificabilità a rogito Notaio Mario Quirico in data 05/05/2004 repertorio 52658, trascritto il 18/05/2004 all'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 al n. 23669/15719, a favore di signora \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , \*\* DATO OSCURATO \*\* .

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

39.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/12/2007 a firma di Notaio Dr. Mario QUIRICO di Torino al n. 57160/23744 di repertorio, iscritta il 07/12/2007 all'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 67072/16387-16388, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* e \*\* DATO OSCURATO \*\* , contro \*\* DATO OSCURATO \*\* , \*\* DATO OSCURATO \*\* .

ipoteca **giudiziale**, decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 13/05/2019 al n. 4790/2019 di repertorio, iscritta il 18/11/2019 a Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare i Torino 2 ai nn. 46712/8490, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\*.con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\*, contro \*\* DATO OSCURATO \*\*, con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\*, derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di Torino.

39.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Nota di **trascrizione** di atto di pignoramento, del 05/02/2020 del Tribunale di Torino al n. 3472/2020 di repertorio, trascritta il 29/06/2020 a Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 al n. 20013/13991, a favore di \*\* DATO OSCURATO \*\* con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\*, contro \*\* DATO OSCURATO \*\*, con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\*, derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.

39.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 40. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non presenti.

Vincoli urbanistici:

- foglio 24 particella 5 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6, area S= servizi a livello comunale, parcheggio, verde "P80-V20" artt. 7.1, tab.V, tab.P.  
Vincoli : pozzo 200 metri- fascia di rispetto, pozzo captazione acquedotto (200 metri) – art. 10.8 NTA;  
Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I-III art. 10bis
- foglio 24 particella 6 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6, area S= servizi a livello comunale, parcheggio, verde "P80-V20" artt. 7.1, tab.V, tab.P.  
Vincoli : pozzo 200 metri- fascia di rispetto, pozzo captazione acquedotto (200 metri) – art. 10.8 NTA; rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1  
Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis
- foglio 24 particella 42 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6, area S= servizi a livello comunale, verde "V" art. 7.1, tab.V, attrezzature di interesse generale "I"-istruzione "IGI" tab. IGI artt.7.1, 8.9.4; viabilità esistente E\_VIAB artt. 7.10, 10.12; viabilità in progetto Q\_VIAB artt. 7.10, 10.12.  
Vincoli : rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1  
Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis
- foglio 24 particella 52 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6, area S= servizi a livello comunale, parcheggio, verde "P80-V20" artt. 7.1, tab.V, tab.P, area produttiva su impianto ottocentesco "ICr" IC tab. ICR art.8.6..  
Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I-III art. 10bis
- foglio 24 particella 56 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6,  
Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: III art. 10bis
- foglio 24 particella 58 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6, area S= servizi a livello comunale, verde "V" art. 7.1, tab.V, attrezzature di interesse generale "I"-istruzione "IGI" tab. IGI artt.7.1, 8.9.4; viabilità esistente E\_VIAB artt. 7.10, 10.12; viabilità in progetto Q\_VIAB artt. 7.10, 10.12.  
Vincoli : rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1  
Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis
- foglio 24 particella 79 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6; viabilità in progetto Q\_VIAB artt. 7.10, 10.12.  
Vincoli : rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1  
Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis
- foglio 24 particella 80 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6, area produttiva su impianto ottocentesco "ICr" IC tab. ICR art.8.6..



Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I-III art. 10bis

- foglio 24 particella 84 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6.; viabilità esistente E\_VIAB artt. 7.10, 10.12;

Vincoli : rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis

- foglio 24 particella 85 particella 84 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6.; viabilità esistente E\_VIAB artt. 7.10, 10.12;

Vincoli : rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis

- foglio 24 particella 188 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6; viabilità in progetto Q\_VIAB artt. 7.10, 10.12.

Vincoli : rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I-III art. 10bis

- foglio 24 particella 192 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6; attrezzature di interesse generale-sanitarie, ospedaliere "IGA" I, tab. IGA artt. 7.1, 8.9.4, viabilità in progetto Q\_VIAB artt. 7.10, 10.12, area residenziale di completamento soggette a concessione singola "RCa1" tab. Rca art. 8.3.

Vincoli : rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis

- foglio 24 particella 926 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6; viabilità in progetto Q\_VIAB artt. 7.10, 10.12.

Vincoli : rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1, pozzo 50 metri- fascia di rispetto pozzo captazione acquedotto (50 metri) e 200 metri- fascia di rispetto, pozzo captazione acquedotto (200 metri) – art. 10.8 NTA;

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis

- foglio 24 particella 927 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6;

Vincoli : pozzo 50 metri- fascia di rispetto pozzo captazione acquedotto (50 metri) e 200 metri- fascia di rispetto, pozzo captazione acquedotto (200 metri) – art. 10.8 NTA;

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis

- foglio 24 particella 928 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6; servizi a livello comunale-scuola media "SM" S tab. SM art. 7.1, servizi a livello comunale-verde "V" S tab. V art. 7.1, viabilità esistente E\_VIAB artt. 7.10, 10.12; viabilità in progetto Q\_VIAB artt. 7.10, 10.12.

Vincoli : rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis

- foglio 24 particella 929 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6; servizi a livello comunale-scuola media "SM" S tab. SM art. 7.1, , viabilità esistente E\_VIAB artt. 7.10, 10.12

Vincoli : rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis

- foglio 24 particella 930 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6; attrezzature di interesse generale-sanitarie, ospedaliere "IGA" I, tab. IGA artt. 7.1, 8.9.4.

Vincoli : rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis

- foglio 24 particella 931 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6; attrezzature di interesse generale-sanitarie, ospedaliere "IGA" I, tab. IGA artt. 7.1, 8.9.4.

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis

- foglio 25 particella 6 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6; viabilità esistente E\_VIAB artt. 7.10, 10.12; viabilità in progetto Q\_VIAB artt. 7.10, 10.12, zona di manovra "Pm" tab. Pm.

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: III art. 10bis

- foglio 25 particella 8 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6;; viabilità in progetto Q\_VIAB artt. 7.10, 10.12.

Vincoli : rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I-III art. 10bis

- foglio 25 particella 9 particella 8 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6; viabilità in progetto Q\_VIAB artt. 7.10, 10.12.

Vincoli : rispetto strade-fascia di rispetto art.10.1

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I art. 10bis

- foglio 25 particella 206 particella 8 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6; viabilità in progetto Q\_VIAB artt. 7.10, 10.12, zona di manovra "Pm" tab. P .

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: III art. 10bis

- foglio 25 particella 304 particella 8 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6; viabilità in progetto Q\_VIAB artt. 7.10, 10.12, zona di manovra "Pm" tab. P .

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: III art. 10bis

- foglio 27 particella 8 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6.

Vincoli : pozzo 200 metri- fascia di rispetto, pozzo captazione acquedotto (200 metri) – art. 10.8 NTA;

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: I-III art. 10bis

- foglio 27 particella 11 destinazione urbanistica aree agricole tab. E artt. 6.4, 6.5, 7.6.

Classi di pericolosità geologica della carta di sintesi: III art. 10bis

## 41. ATTUALI E PRECEDENTI

### 41.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\* DATO OSCURATO \*\* , con sede in \*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/10/1958 a firma di Dottor Silvio PETITTI Notaio in Torino al n. 2817 di repertorio, trascritto il 29/10/1958 all'Ufficio di Torino 2 ai nn. 29688/24309 - PRIMO ATTO ANTE VENTENNIO.

### 41.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\* DATO OSCURATO \*\* – fino al 24.10.1958.

## BENI IN CASELLE TORINESE VIA FOLLONE 1

DI CUI AL PUNTO 36.A

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, agricola.

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

La valutazione dei terreni viene effettuata con l'ausilio delle tabelle dell'Agenzia delle Entrate riferite a valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Torino al 2020.

I terreni sono compresi nella Regione agraria n.14- Pianura canavesana occidentale.

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 1.188.693,01**

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per il conteggio della consistenza sono stati utilizzati gli estratti di mappa catastale e i valori delle superfici indicati nelle visure catastali.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

n.	dati catastali	tipologia terreno	ha	€/ha	€ terreno
1	foglio 24 particella 5 Porz. AA	seminativo irriguo	1,36	€ 32.281,00	€ 43.902,16
	Porz. AB	prato irriguo	1,2038	€ 34.226,00	€ 41.201,26
2	foglio 24 particella 6	seminativo irriguo	0,347	€ 32.281,00	€ 11.201,51
	foglio 24 particella 42	seminativo irriguo	3,917	€ 32.281,00	€ 126.444,68
4	foglio 24 particella 52	prato irriguo	5,33	€ 34.226,00	€ 182.424,58
	foglio 24 particella 56	prato irriguo	2,731	€ 34.226,00	€ 93.471,21
6	foglio 24 particella 58 Porz. AA	seminativo irriguo	0,3	€ 32.281,00	€ 9.684,30
	Porz. AB	prato irriguo	0,431	€ 34.226,00	€ 14.751,41
7	foglio 24 particella 79	bosco misto	0,07	€ 7.139,00	€ 499,73
8	foglio 24 particella 80	bosco misto	0,106	€ 7.139,00	€ 756,73
9	foglio 24 particella 84	seminativo irriguo	0,215	€ 32.281,00	€ 6.940,42
10	foglio 24 particella 85	bosco misto	0,1066	€ 7.139,00	€ 761,02
11	foglio 24 particella 188	seminativo irriguo	0,74	€ 32.281,00	€ 23.887,94
12	foglio 24 particella 192	prato irriguo	1,7804	€ 34.226,00	€ 60.935,97
13	foglio 24 particella 926	prato irriguo	1,7607	€ 34.226,00	€ 60.261,72
14	foglio 24 particella 927	prato irriguo	0,6396	€ 34.226,00	€ 21.890,95
15	foglio 24 particella 928	seminativo irriguo	2,0144	€ 32.281,00	€ 65.026,85
16	foglio 24 particella 929	seminativo irriguo	1,9075	€ 32.281,00	€ 61.576,01
17	foglio 24 particella 930	prato irriguo	0,1977	€ 34.226,00	€ 6.766,48
18	foglio 24 particella 931	prato irriguo	0,5739	€ 34.226,00	€ 19.642,30
19	foglio 25 particella 6	prato irriguo	0,3229	€ 34.226,00	€ 11.051,58

<b>20</b>	foglio 25 particella 8	seminativo irriguo	1,118	€ 32.281,00	€ 36.090,16
<b>21</b>	foglio 25 particella 9	bosco misto	0,059	€ 7.139,00	€ 421,20
<b>22</b>	foglio 25 particella 206	prato irriguo	0,3325	€ 34.226,00	€ 11.380,15
<b>23</b>	foglio 25 particella 304	prato irriguo	1,022	€ 34.226,00	€ 34.978,97
<b>24</b>	foglio 27 particella 8	prato irriguo	1,8557	€ 34.226,00	€ 63.513,19
<b>25</b>	foglio 27 particella 11	seminativo irriguo	5,5522	€ 32.281,00	€ 179.230,57
			<b>35,9939</b>		€ <b>1.188.693,01</b>

**Valore di Mercato** dei terreni:

**€. 1.188.693,01**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:

**€. 237.733,86**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 294,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 65,15**

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

**€. 950.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2020

## CONCLUSIONI

Si riassumono le valutazioni dei cinque lotti come segue:

<b>LOTTO</b>	<b>VALORE DI MERCATO €</b>	<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA €</b>
1	1.040.750,00 €	1.019.500,00 €
2	1.042.000,00 €	1.017.600,00 €
3	549.400,00 €	538.000,00 €
4	314.000,00 €	307.000,00 €
5	1.188.693,01 €	950.600,00 €

data 13/03/2021

il tecnico incaricato  
PATRIZIA ROSATI