



Centro uffici: Palazzo Vega 2°P/D
Via Trento, 48 – 12038.SAVIGLIANO - CN-
P.IVA 03966910048
mob. 348.26.58.630
tel. 0172. 74 08 31
ariaudo@geostudiost.com
www.geostudiost.com

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 11/2025

STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. (CF 03778900047)

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Roberta BONAUDI

Curatore Fallimentare Dr.ssa Stefania Borgognone

Dottore Commercialista

con studio in Saluzzo Corso Italia, 67

LOTTO 1

Beni per la quota di 1/1:

Comune di Vinovo (TO)

Foglio 13, part. 166, sub 6, cat. A/2

Foglio 13, part. 166, sub 12, cat. C/6

Foglio 13, part. 167, sub 6, cat. C/6

LOTTO 2

Beni per la quota di 1/1:

Comune di Vinovo (TO)

Foglio 13, part. 166, sub 16, cat. C/3

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**

Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313

Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96

Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014

c.f. RDAGRG872B20I470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,
telefono 0172.74.08.31 cellulare 348.26.58.630,

email: ariaudo@geostudiost.com

giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano li, 30/09/2025



LOTTI 1-2

INTRODUZIONE

Premessa:

Il sottoscritto ARIAUDO geometra Giorgio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2313, Consulente Tecnico del Tribunale di Cuneo iscritto in elenco al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0093-2016 con studio in Savigliano (CN), Via Trento n. 48 (tel. 0172 – 740831), a seguito dell'incarico ricevuto previo visto agli atti in data 20.06.2025, dal Giudice Delegato (Dott.ssa Roberta BONAUDI), è stato autorizzato alla stima dei beni della procedura di Liquidazione Giudiziale N. 11/2025.

Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, con sopralluoghi agli immobili in data 03/07/2025, riferisce di seguito la propria valutazione elaborando una relazione di stima così composta:

INDICE:

- 1 - Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
- 2 - Descrizione sommaria
- 3 - Stato di possesso
- 4 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura
 - 4.2.1 - Iscrizioni
 - 4.2.2 - Pignoramenti
 - 4.2.3 - Altre trascrizioni
 - 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
 - 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
 - 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre informazioni
- 6 - Attuali e precedenti proprietari
 - 6.1 - Attuali proprietari
 - 6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica
- 9 - Consistenze
- 10 - Caratteristiche descrittive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 - Criterio di Stima
 - 11.2 - Fonti di informazione
 - 11.3 - Valutazione proprietà
 - 11.4 - Valutazione complessiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Lotto 1

Proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento, una cantina e due autorimesse, posti all'interno di più ampio edificio a destinazione residenziale denominato "Condominio Altina".

Le U.I. sono situate in zona periferica del Comune di Vinovo (TO), più precisamente in Via Altina n. 40/bis.

Identificato a catasto terreni:

- Comune di Vinovo (TO):
- Intestazione:
 - FU D ACCERT
 - **Foglio 13, part. 166, di 11 are 65 ca (1.165 mq)**

Identificato a catasto fabbricati:

- Comune di Vinovo (TO):

Foglio 13, part. 166, sub 6, cat. A/2, classe 2 Vani 5,0 Sup.Cat. 109 mq R.C. 581,01 €, Via Altina n. 40/bis, piano T-2. *(SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/01/1981 in atti dal 17/04/1999 (n. 19/1981))*

Intestazione:

1. STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. (CF 03778900047) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Foglio 13, part. 166, sub 12, cat. C/6, classe 2 Sup.Cat. 32 mq R.C. 127,26 €, Via Altina n. 40/bis, piano T. *(SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/01/1981 in atti dal 17/04/1999 (n. 31/1981))*

Intestazione:

1. STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. (CF 03778900047) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Foglio 13, part. 167, sub 6, cat. C/6, classe 3 Sup.Cat. 12 mq R.C. 55,78 €, Via Altina n. 40/bis, piano T. *(SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/01/1981 in atti dal 17/04/1999 (n. 28/1981))*

Intestazione:

1. STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. (CF 03778900047) Diritto di: Proprieta' per 1/1



Lotto 2

Proprietà per la quota di 1/1 di unità ad uso laboratorio al piano terra, posto all'interno di più ampio capannone a destinazione artigianale.

L' U.I. è situata in zona periferica del Comune di Vinovo (TO), più precisamente in Via Altina 40/bis.

Identificato a catasto terreni:

- Comune di Vinovo (TO):
- Intestazione:
 - FU D ACCERT
 - **Foglio 13, part. 51, di 12 are 7 ca (1.207 mq)**

Identificato a catasto fabbricati:

- Comune di Vinovo (TO):

Foglio 13, part. 166, sub 16, cat. C/3, classe 2 Sup. Cat. 197 mq R.C. 569,76 €, Via Altina n. 40/bis, piano T. (*SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/01/1981 in atti dal 17/04/1999 (n. 35/1981)*)

Intestazione:

1. STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. (CF 03778900047) Diritto di: Proprietà per 1/1

Lotto 1

Coerenze part. 166:

- a Nord: part. 50
- a Sud: part. 266, 114, 313
- a Est: part. 305
- a Ovest: part. 51, Via Altina

Georeferenziazione immobili in Vinovo:

Latitudine: 44.951186436

Longitudine: 7.640021592

Classe sismica:

zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti)

Zona climatica:

zona E, 2 573 GG

Lotto 2

Coerenze part. 51:

- a Nord: part. 50
- a Sud: part. 185, 271, Via Altina
- a Est: part. 166
- a Ovest: part. 792, 606 (Via Altina)

Georeferenziazione immobili in Vinovo:

Latitudine: 44.95128419

Longitudine: 7.639612555

Classe sismica:

zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti)

Zona climatica:

zona E, 2 573 GG

Attestati di prestazione energetica:

Per le unità immobiliari in oggetto (sia Lotto 1 che Lotto 2) non sono presenti presso gli archivi della Regione P.te gli Attestati di Prestazione Energetica. Gli stessi dovranno essere predisposti preventivamente prima del rogito notarile.

Lotto 1

Lotto costituito da un appartamento quadrilocale sito a piano secondo con annessa cantina e due autorimesse al piano terreno. L'appartamento e le pertinenze sono raggiungibili attraverso le parti comuni condominiali quali cortile, scale e pianerottoli. Il fabbricato in cui si inseriscono le unità è a destinazione principalmente residenziale e denominato "Condominio Altina", all'edificio si accede per mezzo di passaggio pedonale e carraio direttamente da Via Altina.

Il fabbricato presenta una struttura in c.a. e solai in laterocemento, è presente un rivestimento esterno in pietra al piano terreno e in mattoni sui restanti piani, la copertura è in tegole e le murature interne sono realizzate in laterizio e mattoni forati, successivamente intonacati e tinteggiati, la pavimentazione risulta essere in piastrelle di ceramica e in parquet all'interno dell'appartamento.

Il lotto è così catastalmente composto e suddiviso:

Foglio 13, part. 166, sub 6

- al piano secondo, accessibile da vano scala comune (primo di ascensore), troviamo ingresso su corridoio, un bagno, cucina, soggiorno, due camere e tre balconi;
- al piano terra, accessibile da vano scala e corridoi comuni troviamo una cantina collegata al box di proprietà censito al sub. 12;

Foglio 13, part. 166, sub 12

- al piano terra, accessibile da vano scala e corridoi comuni ed esternamente da corte comune troviamo un box auto collegato alla cantina di proprietà censita al sub. 6;

Foglio 13, part. 167, sub 16

- al piano terra, all'interno di fabbricato sito su corte condominiale troviamo un ulteriore box auto;

NOTA: Si segnala che sono presenti porzioni di area comune utilizzati ad orto/giardino dai singoli condomini. La porzione assegnata all'unità in oggetto ha una dimensione di circa 5,50 mt. per 10,00 mt. ed è confinante con il box censito al sub. 16, sul quale inoltre è presente una piccola e posticcia tettoia in ferro.



Lotto 2

Lotto costituito da un'unità ad uso laboratorio sita all'interno di fabbricato artigianale avente unico piano fuori terra. All'edificio si accede tramite unico accesso esterno attraverso corte comune direttamente da Via Altina.

Il fabbricato presenta una struttura in c.a. e solai in laterocemento, è presente un rivestimento esterno di altezza circa di un 1 mt. in pietra e per il resto tinteggiato, la copertura è piana, ricoperta con materiale bituminoso e le murature interne sono realizzate in laterizio e mattoni forati. La pavimentazione risulta essere in piastrelle.

Il laboratorio è così catastalmente composto e suddiviso:

Foglio 13, part. 166, sub 16

- al piano terra, accessibile unicamente da esterno troviamo ingresso in laboratorio, ufficio, disimpegno, ripostiglio, ulteriore ufficio, bagno e taverna;

NOTA: si fa presente che come indicato all'interno dell'atto di vendita del 23/12/1986 repertorio n. 58837 – 14419, rogante Luisa Quaglino Rinaudo, oltre al bene in oggetto, è compreso anche il diritto di uso esclusivo di una porzione di area a destinazione parcheggio all'interno del mappale 51. Inoltre è altresì compresa la quota di comproprietà di millesimi 400/1000 del terreno censito al fg. 24 mapp. 629 e 606 e fg. 13 mapp. 51 e 110 (attuale 51), aree su cui sorge la via che permette l'accesso al fabbricato in oggetto ed al condominio Altina adiacente.

Si segnala infine che sui terreni succitati è presente Servitù di passaggio a favore del condominio Altina come risulta dal verbale a rogito Luisa Quaglino Rinaudo in data 26/02/1981 e registrato a Moncalieri il 16/03/1981 al numero 1596.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Vinovo è un comune di circa 15.000 abitanti della provincia di Torino in Piemonte, distante circa 10 km dal capoluogo Torino.

Servizi della zona: il centro cittadino, distante circa 500 metri, offre i principali servizi alla persona, in quanto sono presenti municipio, ufficio postale, biblioteca e Polizia Municipale, farmacie ed ambulatori medici, servizi di istruzione quali asili, scuole primarie e secondarie di primo grado, chiese, trasporti pubblici quali autobus, supermercati, negozi di dettaglio, bar e ristoranti, impianti sportivi comunali, palestre. L'ospedale più vicino è quello di Torino, distante circa 15 km.

Caratteristiche limitrofe: situato in zona periferica residenziale nord del comune di Vinovo, tramite la SP145 si collega al limitrofo comune di La Loggia e da lì alla tangenziale di Torino. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali prulipiano, alcune abitazioni semindipendenti e monofamiliari ed alcune attività produttive (piccoli capannoni).

Collegam. pubblici (km): entro 200 mt fermata autobus, 5 km stazione ferroviaria di Candiolo (più vicina), 5 km E70 Tangenziale di Torino.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 1

Le unità risultano essere occupate dalla signora Irma Ignelzi, madre della sig.ra Roberta Marchisio socia dello STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S, proprietario dell'immobile a fronte di un contratto di comodato precario.

Il presente comodato ha durata fino alla data di aggiudicazione o altrimenti di trasferimento dell'immobile a terzi nell'ambito della procedura di liquidazione della società proprietaria degli immobili sopra citati. Il Comodatario si obbliga a restituire immediatamente l'immobile, libero da persone e cose, alla semplice richiesta della Curatela, senza eccepire clausole o pretendere un preavviso minimo.

Lotto 2

L'unità risulta utilizzata dallo STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (visure ipotecarie al 23/6/2025):

Lotto 1

Fg. 13 Mappale 166 Subalterno 6

Fg. 13 Mappale 166 Subalterno 12

Fg. 13 Mappale 167 Subalterno 6

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuno

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura della procedura

4.2.1 – Iscrizioni pregiudizievoli:

1) Iscritta a Torino ai n. reg. generale: 43848; reg. particolare: 7503 del 11/12/2020

Ipoteca Volontaria

Atto notarile pubblico rep 54790 del 10/03/2020 notaio Basso Letizia

Soggetto a Favore: BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO S.P.A. con sede a Savigliano (CN) c.f. 00204500045 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. con sede a Faule (CN) c.f. 03778900047 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 312.000,00 Euro

Importo capitale: 156.000,0 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Vinovo	F	13	166	6	A/2	5 vani	Via Altina 40 bis

Vinovo	F	13	166	12	C/6	32 mq	Via Altina 40 bis
Vinovo	F	13	167	6	C/6	12 mq	Via Altina 40 bis

oltre altre unità immobiliari trattate in altro Lotto.

4.2.2 Pignoramenti/Trascrizione sentenza liquidazione:

Trascritta a Torino ai n. reg. generale: 28618; reg. particolare: 21398 del 30/06/2025

Atto Giudiziario Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale Tribunale di Cuneo del 09.06.2025 rep. n. 25/2025

Soggetto Favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL PATRIMONIO DI STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. con sede a Faule (CN) c.f. 03778900047 relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Vinovo	F	13	166	6	A/2	5 vani	Via Altina 40 bis
Vinovo	F	13	166	12	C/6	32 mq	Via Altina 40 bis
Vinovo	F	13	167	6	C/6	12 mq	Via Altina 40 bis

oltre altre unità immobiliari trattate in altro Lotto.

Sezione D - Ulteriori informazioni

RELATIVAMENTE AL QUADRO B SI PRECISA CHE LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GR AVA SU TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, ENTI COMUNI, AREE URBANE. SI RICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO AI SENSI DELL'ART 146 DEL DPR 30.05.2022 N 115 COME INIDCATO IN SENTENZA DI LIQUIDAZIONE N. 25-2025 ACCETAT TA IL 9-6-25

Trascritta a Torino ai n. reg. generale: 38157; reg. particolare: 28849 del 18/09/2024

Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili Tribunale del 04.08.2024 rep. n. 18695/2024

Soggetto Favore: MASTER SRL relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. con sede a Faule (CN) c.f. 03778900047 relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Vinovo	F	13	166	6	A/2	5 vani	Via Altina 40 bis
Vinovo	F	13	166	12	C/6	32 mq	Via Altina 40 bis
Vinovo	F	13	167	6	C/6	12 mq	Via Altina 40 bis

oltre altre unità immobiliari trattate in altro Lotto.



4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

Lotto 2

Fg. 13 Mappale 166 Subalterno 16

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuno

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura

4.2.1 – Iscrizioni pregiudizievoli:

1) Iscritta a Torino ai n. reg. generale: 43848; reg. particolare: 7503 del 11/12/2020

Ipoteca Volontaria

Atto notarile pubblico rep 54790 del 10/03/2020 notaio Basso Letizia

Soggetto a Favore: BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO S.P.A. con sede a Savigliano (CN) c.f. 00204500045 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. con sede a Faule (CN) c.f. 03778900047 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 312.000,00 Euro

Importo capitale: 156.000,0 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Vinovo	F	13	166	16	C/3	197 mq	Via Altina 40 bis

oltre altre unità immobiliari trattate in altro Lotto.

4.2.2 Pignoramenti/Trascrizione sentenza liquidazione:

Trascritta a Torino ai n. reg. generale: 28618; reg. particolare: 21398 del 30/06/2025

Atto Giudiziario Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale Tribunale di Cuneo del 09.06.2025 rep. n. 25/2025

Soggetto Favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL PATRIMONIO DI STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. con sede a Faule (CN) c.f. 03778900047 relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Vinovo	F	13	166	16	C/3	197 mq	Via Altina 40 bis

oltre altre unità immobiliari trattate in altro Lotto.



Sezione D - Ulteriori informazioni

RELATIVAMENTE AL QUADRO B SI PRECISA CHE LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GR AVA SU TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, ENTI COMUNI, AREE URBANE. SI RICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO AI SENSI DELL'ART 146 DEL DPR 30.05.2022 N 115 COME INDICATO IN SENTENZA DI LIQUIDAZIONE N. 25-2025 ACCETATA IL 9-6-25

Trascritta a Torino ai n. reg. generale: 38157; reg. particolare: 28849 del 18/09/2024

Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili Tribunale del 04.08.2024 rep. n. 18695/2024

Soggetto Favore: MASTER SRL relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. con sede a Faule (CN) c.f. 03778900047 relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Vinovo	F	13	166	16	C/3	197 mq	Via Altina 40 bis

oltre altre unità immobiliari trattate in altro Lotto.

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia meglio descritte nel capitolo 7 che segue, si fanno le seguenti osservazioni:

Lotto 1:

- Sul terreno condominiale assegnato ad uso esclusivo alla proprietà avente destinazione orto/giardino è presente una tettoia posticcia in ferro con copertura in lastre verosimilmente in amianto che dovrà essere demolita a carico acquirente;
- La cantina censita al fg. 13 mapp. 166 sub. 6 è stata ampliata a discapito dell'autorimessa censita al fg. 13 mapp. 166 sub. 12 (medesima proprietà) e sono inoltre state realizzate alcune opere murarie per la creazione di scaffalature in mattoni;
- All'interno dell'appartamento al piano secondo è presente una tenda da sole avvolgibile esterna di cui non si è trovata pratica edilizia che legittimava tale intervento;

A giudizio dello scrivente, per legittimare la situazione esistente è necessario presentare Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 come modificato dal Decreto Legislativo 27.12.2002, n. 301 e s.m.i., e/o (nel caso di liquidazione previo decreto di trasferimento) domanda di Condono ai sensi dell'art. 32 della L. 30 settembre 2003, n. 269 convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e s.m.i.; eventuale SCIA in sanatoria ai sensi art. 37 del D.P.R. 06 giugno 2001, da concordare con il Comune.

Costi di demolizione:	€ 1.000,00
Oneri totali stimati (sanzioni):	€ 1.000,00
Spese professionali: (bolli, iva e contributi cassa esclusi)	€ 4.000,00

Lotto 2:

- Il laboratorio censito al fg. 13 mapp. 166 sub. 16 presenta opere di diversa distribuzione interna oltre alla trasformazione di un locale in taverna con l'esecuzione di un forno in muratura e la posa di una cucina, opere queste ultime, che in parte andranno ripristinate in quanto non sanabili vista la destinazione artigianale del bene. Sono state inoltre aperte delle finestre in corrispondenza del prospetto nord dell'edificio.

A giudizio dello scrivente, per legittimare la situazione esistente è necessario presentare Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 come modificato dal Decreto Legislativo 27.12.2002, n. 301 e s.m.i., e/o (nel caso di liquidazione previo decreto di trasferimento) domanda di Condonò ai sensi dell'art. 32 della L. 30 settembre 2003, n. 269 convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e s.m.i.; eventuale SCIA in sanatoria ai sensi art. 37 del D.P.R. 06 giugno 2001, da concordare con il Comune.

Costi di demolizione:	€ 2.000,00
Oneri totali stimati (sanzioni):	€ 1.000,00
Spese professionali: (bolli, iva e contributi cassa esclusi)	€ 4.000,00

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine espone, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso al tecnico, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni:

Lotto1/Lotto2

- La qualità al catasto terreni delle particelle al Fg. 13 mapp. 51 e 166 (Sedime dei Fabbricati) è "Fu D Accert", mentre le particelle al Fg. 24 mapp. 606 e 629 (Porzione di vialetto di accesso di cui lo la controparte possiede una quota pari a 400/1000) hanno qualità Seminativo, anziché ENTE URBANO. Inoltre l'intestazione dei suddetti beni non è mai stata aggiornata in quanto riporta ancora il nominativo di Franchino Andrea. Occorre procedere a livello condominiale con corretta voltura postuma e successivo cambio di destinazione ad ENTE URBANO.

Oneri catastali totali stimati: € 1.000,00
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

Catasto Fabbricati:

Lotto 1:

- La cantina censita al fg. 13 mapp. 166 sub. 6 è stata ampliata a discapito dell'autorimessa censita al fg. 13 mapp. 166 sub. 12 (medesima proprietà). Inoltre l'autorimessa censita al sub. 12 deve essere censita con la categoria C/2 in quanto, come indicato nei titoli edilizi, detto vano ha destinazione di magazzino e non autorimessa. **Occorre quindi, in ambito di vendita giudiziaria prima dell'atto notarile di trasferimento, presentare relativo DOCFA di variazione per frazionamento, fusione e cambio uso dei beni censiti al fg. 13 mapp. 166 sub. 6 e 12.**

Oneri catastali totali stimati per variazione catastale: € 2.000,00
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

Lotto 2:

- A livello condominiale, alla luce delle considerazioni effettuate nella sezione dedicata al catasto terreni occorre approfondire e censire correttamente le particelle del Fg. 24 mapp. 606 e 629 con qualità F1 Area Urbana ed attribuire la corretta intestazione di 400/1000 alla controparte in oggetto;
- Il laboratorio censito al fg. 13 mapp. 166 sub. 16 presenta opere di diversa distribuzione interna, per cui a seguito delle opere di ripristino indicate nella sezione dedicata all'edilizia occorrerà proceder con DOCFA di variazione.
- **Allo stato attuale le modifiche interne rilevate non aumentano e/o cambiano in modo significativo la superficie dell'immobile per cui a giudizio dello scrivente è possibile, in ambito di vendita giudiziaria, trasferire l'immobile come raffigurato nell'attuale scheda catastale.**

Oneri catastali totali stimati per variazione catastale: € 2.000,00
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)



5. ALTRE INFORMAZIONI:

Il Condominio è amministrato:

- Condominio Altina Via Altina 40/B - 10048 Vinovo (TO) Amm. Geom. Antonio Ramello Via F.lli Cervi 3 - 10048 Vinovo (TO) P.IVA 11848750011 Tel. 331/7527790 e-mail: geo.ramello@gmail.com

“In data 23/9/25, il sottoscritto Geom. Antonio Ramello in qualità di amministratore in carica del Condominio sito in Vinovo – Via Altina 40/B – c.f. 94032460019 – dichiara con la presente che alla data odierna, la Sig.ra Ignelzi Irma, in riferimento alle unità immobiliari di proprietà della ditta “Studio Artigianale F16 srls” c.f. 03778900047, site al piano secondo (alloggio) ed al piano terreno (box auto) dell’immobile in oggetto, distinte nelle planimetrie del regolamento condominiale rispettivamente alloggio 6, box C, box L, ha pagato gli importi completi del preventivo gestione ordinaria e gestione riscaldamento 2024/2025, pari ad € 1.614,00 (euro milleseicentoquattordici/00) e ad € 861,00 (euro ottocentosessantuno/00).”

In merito al lotto 1, dall’atto di provenienza del 23/12/1986 repertorio n. 58837 – 14419, rogante Luisa Quaglino Rinaudo, si desume che compete quota di comproprietà sulle parti comuni, spese generali per pulizia ed illuminazione 120/1000 per l’alloggio, 19/1000 per il box C e 9,50/1000 per il box L, per spese di riscaldamento mc. 243,15 per l’alloggio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 1

6.1 Attuali proprietari:

- STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. (CF 03778900047) con sede in FAULE (CN) il diritto di: Proprieta' per 1/1

A fronte di Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili Tribunale di Torino del 04.11.2020 rep. n. 1288 Trascritto a Torino ai n. reg. generale: 43847; reg. particolare: 31087del 11/12/2020.

Soggetto Favore: STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. con sede a Faule (CN) c.f. 03778900047 relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: MARCHISIO ALDO nato a SCARNAFIGI (CN) il 31/10/1938 per la quota di 1/2
IGNELZI IRMA nata a CASALBORE (AV) il 03/04/1942 per la quota di 1/2
relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota totale di 1/1
Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Vinovo	F	13	166	6	A/2	5 vani	Via Altina 40 bis
Vinovo	F	13	166	12	C/6	32 mq	Via Altina 40 bis
Vinovo	F	13	167	6	C/6	12 mq	Via Altina 40 bis

oltre altro bene di cui al lotto 2

Sezione D - Ulteriori informazioni

VALORE DEI BENI AGGIUDICATI EURO 147.000,00.GLI IMMOBILI SONO SITI IN VINOVO, VIA ALTINA 40/BIS: A) NEL FABBRICATO PRINCIPALE, - AL PIANO SECONDO (TERZO FUORI TERRA), UN APPARTAMENTO DISTINTO CON IL NUMERO 6 (SEI) NELLA PIANTA DEL PIANO ALLEGATA ALL'INFRACITANDO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE E BAGNO, A CONFINI: APPARTAMENTO N. 5, PIANEROTTOLO, VANO SCALA, CORTILE COMUNE, ALTRA PROPRIETA', AREA CONDOMINIALE, SALVO ALTRI; - AL PIANO TERRENO (PRIMO FUORI

TERRA), CANTINA PERTINENZIALE ALL'APPARTAMENTO SOPRADE SCRITTO, DISTINTA CON IL NUMERO 6 (SEI) NELLA PIANTA DEL PIANO ALLEGATA ALL'INFRACITANDO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, A CONFINI: AUTORIMESSA C, AUTORIMESSA A, CANTINA N.7, CORRIDOIO COMUNE, SALVO ALTRI; ALL'UNITA' IMMOBILIARE COMPETE IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO DELL'AREA DI TERRENO NEL CORTILE CONDOMINIALE INDICATA CON I NUMERO ROMANO VI NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'INFRACITANDO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, - AL PIANO TERRENO (PRIMO FUORI TERRA), AUTORIMESSA DISTINTA CON LA LETTERA C, NELLA PIANTA DEL PIANO ALLEGATA ALL'INFRACITANDO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, A CONFINI: AREA CONDOMINIALE, AUTORIMESSA B, AUTORIMESSA A, CANTINA N. 6, CORRIDOIO COMUNE, SALVO ALTRI; B) NEL BASSO FABBRICATO IN CORTILE, - AL PIANO TERRENO (PRIMO FUORI TERRA), AUTORIMESSA DISTINTA CON LA LETTERA L NELLA PIANTA DEL PIANO ALLEGATA ALL'INFRACITANDO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, A CONFINI: AUTORIMESSA I, ALTRA PROPRIETA', AREA CONDOMINIALE, SALVO ALTRI; C) NEL BASSO FABBRICATO ADIBITO A LABORATORIO E SERVIZI, AL PIANO TERRENO (PRIMO FUORI TERRA), PORZIONE DI BASSO FABBRICATO ADIBITO AD USO LABORATORIO, E PRECISAMENTE LA PORZIONE COMPRESA TRA LE LETTERE T-S-E-E'-F-T E CONTORNATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB. A) ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LUISA QUAGLINO RINAUDO DEL 23 DICEMBRE 1986, REP. 58837/14419, REGISTRATO A TORINO IL 12 GENNAIO 1987 AL N. 4085, A CONFINI: AREA COMUNE A DUE LATI, ALTRA PORZIONE DI FABBRICATO, ALTRA PROPRIETA', SALVO ALTRI. È COMPRESO NEL TRASFERIMENTO DEL LABORATORIO IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO DELLA PORZIONE DI AREA DESTINATA A PARCHEGGIO COMPRESA FRA LE LETTERE L-IC-D-L E CONTORNATA IN VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL SOPRACITATO ATTO A ROGITO NOTAIO LUISA QUAGLINO RINAUDO DEL 23 DICEMBRE 1986 SOPRACITATO. GLI IMMOBILI SOPRADESCRITTI RISULTANO CENSITI AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI VINOVO COME SEGUE: . FOGLIO 13, N. 166, SUB. 6 VIA ALTINA N. 40/BIS, P. T-2, CAT. A/2, CL. 2, CONSISTENZA VANI 5, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 109 (ESCLU SE AREE SCOPERTE MQ 101), R.C. E 581,01 (APPARTAMENTO E CANTINA); FOGLIO 13, N. 166, SUB. 12, VIA ALTINA N. 40/BIS, P. T, CAT. C/6, CL. 2, CONSISTENZA MQ. 32, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 36, R.C. E 127,26 (AUTORIMESSA NEL FABBRICATO PRINCIPALE DISTINTA CON LA LETTERA C); FOGLIO 13, N. 167, SUB. 6, VIA ALTINA N. 40/BIS, P. T, CAT. C/6, CL. 3, CONSISTENZA MQ. 12, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 13, R.C. E 55,78 (AUTORIMESSA NEL BASSO FABBRICATO IN CORTILE DISTINTA CON LA LETTERA L); FOGLIO 13, N. 166, SUB. 16, VIA ALTINA N. 40/BIS, P. T, CAT. C/3, CL. 2, CONSISTENZA MQ. 197, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 210, R.C. E 569,76 (LABORATORIO). IL TRASFERIMENTO AVVIENE SOTTO L'OSSERVANZA: DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO CON ATTO A ROGITO NOTAIO LUISA QUAGLINO RINAUDO REP. 42510/8267 DEL 26 FEBBRAIO 1981, REGISTRATO A MONCALIERI IL 16 MARZO 1981 AL N. 1596, DELL'ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO NOTAIO LUISA QUAGLINO RINAUDO DI TORINO REP. 58837/14419 DEL 23 DICEMBRE 1986, REGISTRATO A TORINO IL 12 GENNAIO 1987 AL N. 4085, DELL'ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO NOTAIO LUISA QUAGLINO RINAUDO DI VINOVO REP. 42882/8405 DEL 2 APRILE 1981, REGISTRATO A MONCALIERI IL 22 APRILE 1981 AL N. 23 65.

6.2 Precedenti proprietari:

A favore:

- MARCHISIO ALDO nato a SCARNAFIGI (CN) il 31/10/1938
 - IGNELZI IRMA nata a CASALBORE (AV) il 03/04/1942
- Coniugi in comunione legale

Contro: FRANCHINO ANDREA nato a Odalengo Grande (AL) 04/03/1931

A fronte di atto di Vendita del 02/04/1981 repertorio n. 42882 – 8405, rogante Luisa Quaglino Rinaudo. Trascritto a Torino ai n. reg. generale: 12196; reg. particolare: 9400 del 22/04/1981.

NOTA: all'interno del succitato rogito veniva altresì compreso: “..... l'uso esclusivo dell'area di terreno nel cortile indicata con il numero romano VI nella succitata planimetria.”

Lotto 2

6.3 Attuali proprietari:

- STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. (CF 03778900047) con sede in FAULE (CN) il diritto di: Proprieta' per 1/1

A fronte di Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili Tribunale di Torino del 04.11.2020 rep. n. 1288 Trascritto a Torino ai n. reg. generale: 43847; reg. particolare: 31087del 11/12/2020.

Soggetto Favore: STUDIO ARTIGIANALE F16 S.R.L.S. con sede a Faule (CN) c.f. 03778900047 relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: MARCHISIO ALDO nato a SCARNAFIGI (CN) il 31/10/1938

IGNELZI IRMA nata a CASALBORE (AV) il 03/04/1942

relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Vinovo	F	13	166	16	C/3	197 mq	Via Altina 40 bis

oltre altri beni di cui al lotto 1

Sezione D - Ulteriori informazioni

VALORE DEI BENI AGGIUDICATI EURO 147.000,00.GLI IMMOBILI SONO SITI IN VINOVO, VIA ALTINA 40/BIS: A) NEL FABBRICATO PRINCIPALE, - AL PIANO SECONDO (TERZO FUORI TERRA), UN APPARTAMENTO DISTINTO CON IL NUMERO 6 (SEI) NELLA PIANTELLA DELLA PIANTELLA ALL'INFRACITANDO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE E BAGNO, A CONFINI: APPARTAMENTO N. 5, PIANEROTTOLO, VANO SCALA, CORTILE COMUNE, ALTRA PROPRIETA', AREA CONDOMINIALE, SALVO ALTRI; - AL PIANO TERRENO (PRIMO FUORI TERRA), CANTINA PERTINENZIALE ALL'APPARTAMENTO SOPRADE SCRITTO, DISTINTA CON IL NUMERO 6 (SEI) NELLA PIANTELLA DELLA PIANTELLA ALL'INFRACITANDO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, A CONFINI: AUTORIMESSA C, AUTORIMESSA A, CANTINA N.7, CORRIDOIO COMUNE, SALVO ALTRI; ALL'UNITA' IMMOBILIARE COMPETE IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO DELL'AREA DI TERRENO NEL CORTILE CONDOMINIALE INDICATA CON I NUMERO ROMANO VI NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'INFRACITANDO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, - AL PIANO TERRENO (PRIMO FUORI TERRA), AUTORIMESSA DISTINTA CON LA LETTERA C, NELLA PIANTELLA DELLA PIANTELLA ALL'INFRACITANDO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, A CONFINI: AREA CONDOMINIALE, AUTORIMESSA B, AUTORIMESSA A, CANTINA N. 6, CORRIDOIO COMUNE, SALVO ALTRI; B) NEL BASSO FABBRICATO IN CORTILE, - AL PIANO TERRENO (PRIMO FUORI TERRA), AUTORIMESSA DISTINTA CON LA LETTERA L NELLA PIANTELLA DELLA PIANTELLA ALL'INFRACITANDO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, A CONFINI: AUTORIMESSA I, ALTRA PROPRIETA', AREA CONDOMINIALE, SALVO ALTRI; C) NEL BASSO FABBRICATO ADIBITO A LABORATORIO E SERVIZI, AL PIANO TERRENO (PRIMO FUORI TERRA), PORZIONE DI BASSO FABBRICATO ADIBITO AD USO LABORATORIO, E PRECISAMENTE LA PORZIONE COMPRESA TRA LE LETTERE T-S-E-E'-F-T E CONTORNATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB. A) ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LUISA QUAGLINO RINAUDO DEL 23 DICEMBRE 1986, REP. 58837/14419, REGISTRATO A TORINO IL 12 GENNAIO 1987 AL N. 4085, A CONFINI: AREA COMUNE A DUE LATI, ALTRA PORZIONE DI FABBRICATO, ALTRA PROPRIETA', SALVO ALTRI. È COMPRESO NEL TRASFERIMENTO DEL LABORATORIO IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO DELLA PORZIONE DI AREA DESTINATA A PARCHEGGIO COMPRESA FRA LE LETTERE L-IC-D-L E CONTORNATA IN VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL SOPRACITATO ATTO A ROGITO NOTAIO LUISA QUAGLINO RINAUDO DEL 23 DICEMBRE 1986 SOPRACITATO. GLI IMMOBILI SOPRADESCRITTI RISULTANO CENSITI AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI VINOVO COME SEGUE: . FOGLIO 13, N. 166, SUB. 6 VIA ALTINA N. 40/BIS, P. T-2, CAT. A/2, CL. 2, CONSISTENZA VANI 5, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 109 (ESCLU SE AREE SCOPERTE MQ 101), R.C. E 581,01 (APPARTAMENTO E CANTINA); FOGLIO 13, N. 166, SUB. 12, VIA ALTINA N. 40/BIS, P. T, CAT. C/6, CL. 2, CONSISTENZA MQ. 32, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 36, R.C. E 127,26 (AUTORIMESSA NEL FABBRICATO PRINCIPALE DISTINTA CON LA LETTERA C); FOGLIO 13, N. 167, SUB. 6, VIA ALTINA N. 40/BIS, P. T, CAT. C/6, CL. 3, CONSISTENZA MQ. 12, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 13, R.C. E 55,78 (AUTORIMESSA NEL BASSO FABBRICATO IN CORTILE DISTINTA CON LA LETTERA L); FOGLIO 13, N. 166, SUB. 16, VIA ALTINA N. 40/BIS, P. T, CAT. C/3, CL. 2, CONSISTENZA MQ. 197, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 210, R.C. E 569,76 (LABORATORIO). IL TRASFERIMENTO AVVIENE SOTTO L'OSSERVANZA: DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO CON ATTO A ROGITO NOTAIO LUISA QUAGLINO RINAUDO REP. 42510/8267 DEL 26 FEBBRAIO 1981, REGISTRATO A MONCALIERI IL 16 MARZO

1981 AL N. 1596, DELL'ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO NOTAIO LUISA QUAGLINO RINAUDO DI TORINO REP. 58837/14419 DEL 23 DICEMBRE 1986, REGISTRATO A TORINO IL 12 GENNAIO 1987 AL N. 4085, DELL'ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO NOTAIO LUISA QUAGLINO RINAUDO DI VINOVO REP. 42882/8405 DEL 2 APRILE 1981, REGISTRATO A MONCALIERI IL 22 APRILE 1981 AL N. 23 65.

6.4 Precedenti proprietari:

A favore:

- MARCHISIO ALDO nato a SCARNAFIGI (CN) il 31/10/1938
- IGNELZI IRMA nata a CASALBORE (AV) il 03/04/1942
Coniugi in comunione legale

Contro: FRANCHINO ANDREA nato a Odalengo Grande (AL) 04/03/1931

A fronte di atto di Vendita del 23/12/1986 repertorio n. 58837 – 14419, rogante Luisa Quaglino Rinaudo. Trascritto a Torino ai n. reg. generale: 2410; reg. particolare: 2010 del 19/01/1987.

NOTA: si fa presente che nel succitato rogito era compreso nella vendita, oltre al bene in oggetto, anche il diritto di uso esclusivo di una porzione di area a destinazione parcheggio. Inoltre veniva altresì compresa la quota di comproprietà di millesimi 400/1000 del terreno censito al fg. 21 mapp. 629 e 606 e fg. 13 mapp. 51e 110 (attuale 51), aree su cui sorge la via che permette l'accesso al fabbricato in oggetto ed al condominio Altina adiacente.

Si segnala infine che sui mappali terreni succitati è presente Servitù di passaggio a favore del condominio Altina come risulta dal verbale a rogito Luisa Quaglino Rinaudo in data 26/02/1981 e registrato a Moncalieri il 16/03/1981 al numero 1596.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotti 1 e 2

In base alla ricerca svolta presso gli archivi comunali del Comune di Vinovo sono state rilevate pratiche edilizie di seguito meglio descritte:

- Licenza di costruzione n. 04326 del 24.06.1977 - in capo a Franchino Andrea;
- Licenza in Variante n.08532 del 22.12.1977;
- Licenza in Variante n. 02595 del 13.04.1978;
- Licenza in Variante n. 04155 del 05.06.1978;
- Licenza in Variante n. 07948 del 21.11.1978;
- Licenza in Variante n. 02745 del 09.04.1979;
- Licenza in Variante n. 02008 del 06.03.1980;
- Licenza in Variante n. 08505 del 05.11.1980;
- Abitabilità edificio residenziale n. 11 del 22.06.1981;
- Autorizzazione edilizia per opere in variante a basso fabbricato n. 06268 del 01.07.1987;
- Licenza di agibilità basso fabbricato n. 39 del 21.11.1994.

Dichiarazione di conformità impianti:

- Non sono state rinvenute certificazioni di conformità impianti.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il P.R.G.C. del Comune di Vinovo è stato approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione G.R. n. 11- 14590 del 24/01/2005

- **Destinazioni urbanistiche**
BR III – Zona Residenziale Parzialmente Consolidata
- **Classi**
CLASSE I - Classe geologica I -

9. CONSISTENZE:

Lotto 1

Mapp.	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata
166	6	Appartamento P2	sup.lorda reale	100,00	1,00	100,00
166	6	Balconi P2	sup.lorda reale	25,74	0,30	7,72
166	6	Cantina PT	sup.lorda reale	5,70	0,20	1,14
166	12	Autorimessa PT	sup.lorda reale	24,20	0,50	12,10
167	6	Autorimessa Interno Corte	sup.lorda reale	12,15	0,50	6,08
Sup. lorda reale				167,79		127,04

Lotto 2

Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata
166	16	Laboratorio	sup.lorda reale	208,00	1,00	208,00
Sup. lorda reale				208,00		208,00

N.B.: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco.

Lotto 1

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: struttura in CA condizioni: non verificabile.
Strutture verticali:	materiale: struttura in CA condizioni: non verificabile.
Solai/copertura:	tipologia: laterizio, cls, condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: serramenti in alluminio con doppio vetro condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
Manto di copertura:	tipologia: a falda, struttura: cls, condizioni: discreto
Pareti esterne:	materiale: tamponamento muratura di laterizio, isolamento con cassa vuota e intonaco, condizioni: discrete.
Pavim. interna:	materiale: piastrelle, cotto, parquet, condizioni: buone.
Rivestimento:	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Porte di ingresso:	tipologia: in legno condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	tipologia: tubazioni sottotraccia, alimentazione: caldaia condominiale: tubi in acciaio, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione:230V: condizioni: buone, conformità: non definibile.
Fognatura:	tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura, ispezionabilità: discreta, condizioni: non rilevabili, conformità: non definibile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Antincendio:	assente
Telefonico:	presente, conformità: non definibile.
Riscaldamento:	tipologia: centralizzato a gas, condizioni: funzionante. conformità: non definibile
Ascensore:	assente
Antifurto:	assente

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Nel complesso l'UI oggetto di stima si trova in condizioni manutentive discrete, il fabbricato è stato costruito negli anni '80 con materiali di buona qualità e fattura.

In fase di sopralluogo non si sono rilevate tracce di muffe o macchie di umidità all'interno dei locali.

Le caratteristiche descrittive, per la parte non a vista, sono state desunte da elaborati di progetto depositati in Comune.

Lotto 2

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: struttura in CA condizioni: non verificabile.
Strutture verticali:	materiale: struttura in CA condizioni: non verificabile.
Solai/copertura:	tipologia: laterizio, cls, condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: serramenti in ferro e PVC con vetro singolo e condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno/metallo, condizioni: discrete.
Manto di copertura:	tipologia: piana, struttura: cls, condizioni: discreto
Pareti esterne:	materiale: tamponamento muratura di laterizio privo di isolamento e intonaco, condizioni: discrete.
Pavim. interna:	materiale: piastrelle, cotto, condizioni: discrete.
Rivestimento:	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Porte di ingresso:	tipologia: in ferro condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:	assente
Gas:	tipologia: tubazioni a vista, alimentazione: caldaia privata: tubi in acciaio, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Elettrico:	tipologia: a vista: condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Fognatura:	tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura, ispezionabilità: discreta, condizioni: non rilevabili, conformità: non definibile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Antincendio:	assente
Telefonico:	assente
Riscaldamento:	tipologia: split a gas ed alcuni split elettrici, condizioni: funzionante. conformità: non definibile
Ascensore:	assente
Antifurto:	assente

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

L'immobile presenta un discreto stato manutentivo in quanto in parte è utilizzato ad ufficio ed in parte a magazzino. Il riscaldamento è misto, caratterizzato da uno split di areazione a gas e due elettrici presenti nella zona ad uffici. Si segnala che non è presente alcun boiler per acqua calda all'interno del bagno. Si rende noto infine che un vano è stato convertito a taverna al cui interno è presente una cucina e un forno in mattoni.



11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1. Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al metodo comparativo (o del Mercato), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà.

Il parametro preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Per superficie lorda commerciale, si intende la superficie di pavimento utilizzata compreso il 100% dei muri interni e dei muri esterni, il 50% dei muri di divisione tra unità immobiliari, il 30% dei balconi, 20% della cantina e il 50 % delle autorimesse.

Nel complesso l'unità in esame, si trova in condizioni manutentive discrete, con materiali e finiture se pur datate, di buona qualità.

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la città di Vinovo in zona D2/Periferica/TETTI ROSA per un Valore di Mercato OMI 2024/2 pari a:

Prezzo (€/mq):

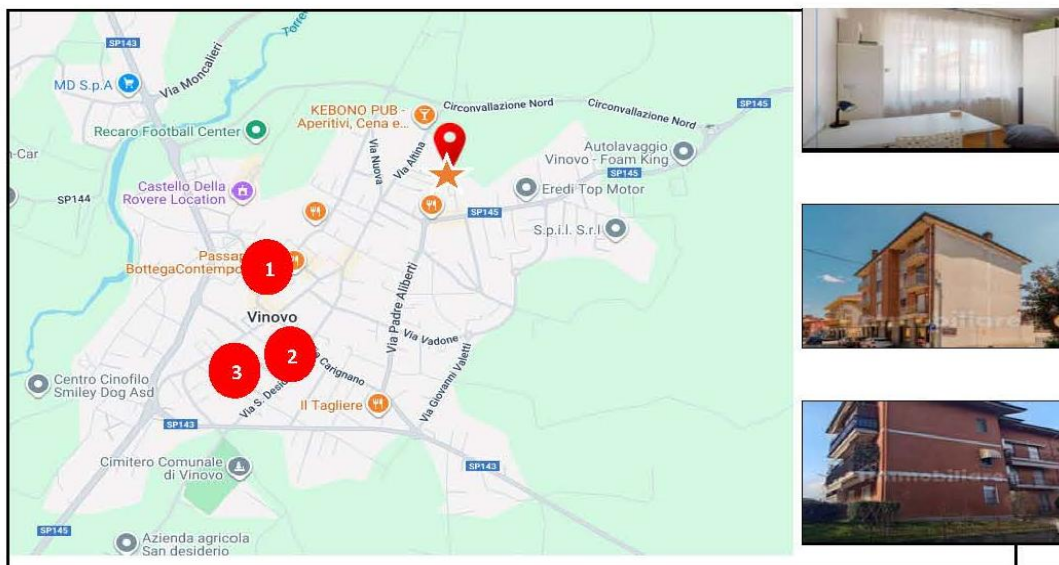
- Abitazioni civili, in stato d'uso normale da 960 a 1450 €/mq

Nota: si fa presente che non sono presenti dati OMI riferiti alla destinazione artigianale.



Da indagini di mercato effettuate sulla piazza di Vinovo e zone limitrofe è emerso che per unità immobiliari simili si possono trovare in vendita:

ANALISI DEL MERCATO RESIDENZIALE - 09.2025



	1	2	3
Comune	Vinovo	Vinovo	Vinovo
Posizione	via Marconi 7	via Primo Mazzolari 18	via Cottolengo
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia
Tipo fabbricato	Abitazione	Abitazione	Abitazione
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Stato manutentivo	Buono	Discreto	Buono
Livello impiantistico	Adeguate	Discreto	Adeguate
Livello di piano	2	1	02-mar
Balconi	SI	SI	SI
Box auto	SI	NO	NO
Cantina	SI	SI	SI
Area esterna	NO	NO	NO

Superficie commerciale mq	150	92	115
Prezzo richiesto €	199.000,00	115.000,00	149.000,00
Prezzo richiesto €/mq	1.326,67	1.250,00	1.295,65

	1	2	3
Ubicazione	-5%	-5%	-5%
Caratteristiche generali/Destinazione	0%	10%	0%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione primo periodo)	0%	0%	0%
Dimensioni	0%	0%	0%
Accessori	0%	0%	0%
Piano	0%	0%	0%
Trattativa	-10%	-10%	-10%

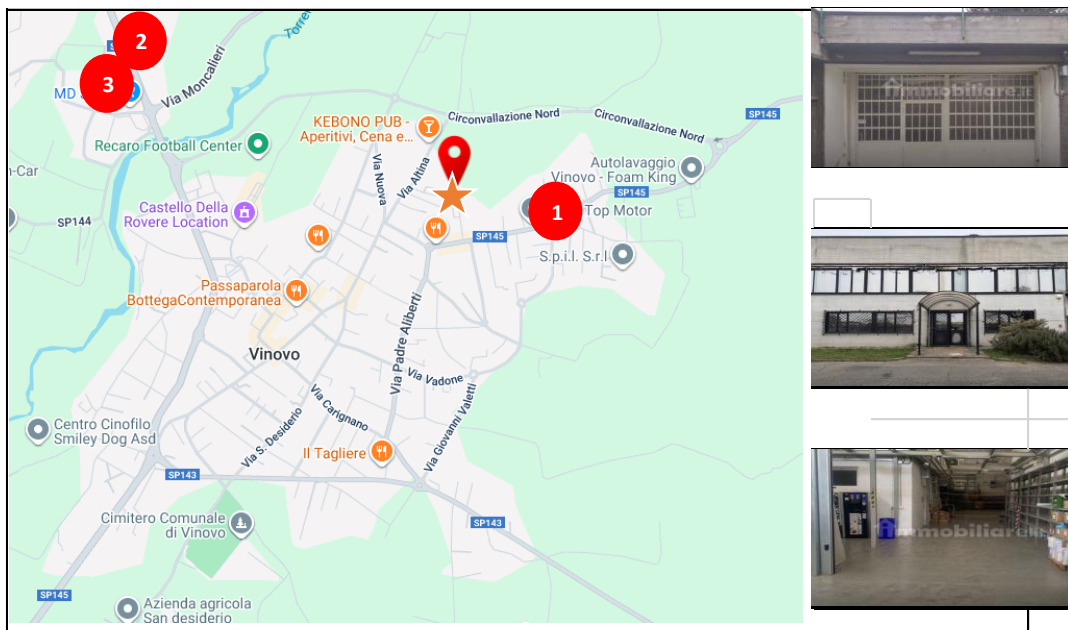
AGGIUSTAMENTO	-15%	-5%	-15%
---------------	------	-----	------

VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	1.128,00	1.188,00	1.100,00
------------------------------	----------	----------	----------

MEDIA euro/mq	1.138,67
che si arrotonda ad Euro	1.100,00



ANALISI DEL MERCATO ARTIGIANALE - 09.2025



	1	2	3
Comune	Vinovo	Vinovo	Vinovo
Posizione	via Sant'Uberto	via Sestriere	Via Nino Bixio
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia
Tipo fabbricato	Magazzino	Capannone	Capannone
Destinazione	Artigianale	Artigianale	Artigianale
Stato manutentivo	Buono	Buono	Buono
Livello impiantistico	Adeguate	Adeguate	Adeguate
Livello di piano	T	T	T
Balconi	NO	NO	NO
Box auto	NO	NO	NO
Cantina	NO	NO	NO
Area esterna	NO	NO	NO
Superficie commerciale mq	650	1.170	805
Prezzo richiesto €	195.000,00	395.000,00	345.000,00
Prezzo richiesto €/mq	300,00	337,61	428,57
	1	2	3
Ubicazione	-5%	-5%	-5%
Caratteristiche generali/Destinazione	0%	-10%	-10%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione primo periodo)	-5%	-5%	-10%
Dimensioni	-5%	-5%	-5%
Accessori	0%	0%	0%
Piano	0%	0%	0%
Trattativa	-10%	-10%	-10%
AGGIUSTAMENTO	-25%	-35%	-40%
VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	225,00	219,00	260,00
MEDIA euro/mq	234,67		
che si arrotonda ad Euro	240,00		

I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la razionalità del bene stesso.

Nello specifico si è preso in esame:

- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, spazi verdi, vicinanza a mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto ai servizi pubblici, zona in cui sorge etc.,
- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, verde, le urbanizzazioni presenti,
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc.,
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di cui sono destinati, si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc.
- la posizione dell'unità immobiliare in relazione a piano, orientamento
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo

Per il bene in oggetto si esprime un giudizio di commerciabilità medio per quanto riguarda il lotto 1 in quanto l'appartamento se pur data presenta un buono stato manutentivo e la presenza di pertinenze ne migliorano l'appetibilità, mentre per quanto riguarda il lotto 2 si può esprimere un giudizio di commerciabilità basso in quanto trattasi di porzione di fabbricato avente destinazione artigianale ed inserito in zona prettamente residenziale, inoltre le varie opere di ripristino da migliorano non facilitano la sua appetibilità.

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, anche alla luce della crisi di mercato che più di ogni altra cosa ha investito anche il mercato immobiliare, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

- abitazione di tipo civile 1.100,00 €/mq
- artigianale 240,00 €/mq

La valutazione si riferisce alla data del Settembre 2025.

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

11.3. Valutazione proprietà

LOTTO 1

Mapp.	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
166	6	Appartamento P2	sup.lorda reale	100,00	1,00	100,00	1.100,00	110.000,00
166	6	Balconi P2	sup.lorda reale	25,74	0,30	7,72	1.100,00	8.500,00
166	6	Cantina PT	sup.lorda reale	5,70	0,20	1,14	1.100,00	1.300,00
166	12	Autorimessa PT	sup.lorda reale	24,20	0,50	12,10	1.100,00	13.300,00
167	6	Autorimessa Intemo Corte	sup.lorda reale	12,15	0,50	6,08	1.100,00	6.700,00
Sup. lorda reale				167,79		127,04		€ 139.800,00

Costi di regolarizzazione: € 8.500,00

Riduzione 15% : € 20.970,00

TOTALE VALORE LOTTO 1: € 110.330,00



LOTTO 2

Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
166	16	Laboratorio	sup.lorda reale	208,00	1,00	208,00	240,00	49.900,00
Sup. lorda reale				208,00		208,00		€ 49.900,00
Costi di regolarizzazione:								€ 9.500,00
Riduzione 15% :								€ 7.485,00
TOTALE VALORE LOTTO 2:								€ 32.915,00

11.4. Valutazione complessiva:

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- Si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese inavase, ulteriori irregolarità edilizie/catastali non rilevate, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, per eventuali atti di rettifica per passaggi comuni, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.
- Al fine di regolarizzare le difformità rilevate in fase di sopralluogo rispetto alla disamina dei documenti edilizio/catastali in atti, si è decurtata la somma di 8.500 euro per il Lotto 1 e 9.500 per il Lotto 2.

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato arrotondato delle Unità Immobiliari in esame alla data del 30/09/2025 è:

Lotto 1: Euro 110.000,00 (Centodiecimila,00)

Lotto 2: Euro 33.000,00 (Trentatremila,00)

Il valore di perizia indicato tiene conto che le proprietà immobiliari in esame vengano vendute a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera da vincoli, assegnazioni e pesi ed ipoteche**, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi a carico di chi compra.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa
- 4 - visure catastali
- 5 - scheda catastale
- 6 - fotocopia frontespizio pratiche edilizie

Distinti saluti
Savigliano li 30/09/2025

Il Tecnico
Geometra Giorgio AriAUDO

