



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

N. 807/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA

\*dato oscurato\*

DEBITORI

\*dato oscurato\*

GIUDICE

DOTT.SSA ELISABETTA DURETTO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**PREMESSA SULLA SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Gli immobili sottoposti a procedura sono n.63 e sono stati suddivisi in lotti sulla base della localizzazione all'interno del comune di Rosta (TO), la destinazione d'uso e la facilità di raggiungimento e collegamento tra essi. È stato mantenuto il numero di ogni immobile tratto dalla nota di trascrizione di pignoramento (iscrizione ai nn.45653/34566 del 09/11/2023) ma la suddivisione in lotti ha seguito lo schema citato. Si riporta uno schema esemplificativo della numerazione e suddivisione in lotti.

<b>ELENCO IMMOBILI</b> (iscr. nn.45653/34566 del 9.11.2023)		
<i>n° immobile</i>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPP.</b>
1	4	44
2	4	52
3	4	53
4	4	54
5	4	112
6	4	119
7	4	188
8	4	56
9	4	57
10	4	95
11	10	24
12	10	25
13	10	27
14	10	34
15	10	119
16	10	31
17	10	101
18	10	56
19	10	73
20	10	240
21	10	242
22	10	91
23	10	244
24	10	246
25	10	248
26	11	444
27	11	16
28	18	195
29	19	131
30	19	136
31	19	137
32	19	138
33	19	286
34	19	287
35	19	297
36	10	72
37	19	17
38	19	375
39	19	378
40	19	381
41	4	21
42	5	158
43	10	122
44	10	152
45	10	37
46	10	136
47	12	9
48	12	142
49	12	249
50	19	132
51	19	133
52	19	266
53	19	267
54	19	268
55	2	89
56	2	97
57	2	119
58	2	96
59	2	93
60	2	346
61	2	95
62	2	317
63	2	366

<b>LOTTO 1</b>		
<i>N.</i>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>
55	2	89
56	2	97
57	2	119
58	2	96
59	2	93
60	2	346
61	2	95
63	2	366
62	2	317

<b>LOTTO 2</b>		
<i>N.</i>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>
1	4	44
2	4	52
3	4	53
4	4	54
5	4	112
6	4	119
7	4	188
8	4	56
9	4	57
10	4	95
41	4	21
42	5	158

<b>LOTTO 3</b>		
<i>N.</i>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>
11	10	24
12	10	25
13	10	27
14	10	34
15	10	119
16	10	31
17	10	101
45	10	37
18	10	56
46	10	136
19	10	73
36	10	72
20	10	240
21	10	242
22	10	91
23	10	244
24	10	246
25	10	248

<b>LOTTO 4</b>		
<i>N.</i>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>
43	10	122
44	10	152
26	11	444
27	11	16
47	12	9
48	12	142
49	12	249

<b>LOTTO 5</b>		
<i>N.</i>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>
28	18	195
29	19	131
50	19	132
51	19	133
52	19	266
53	19	267
54	19	268
30	19	136
31	19	137
32	19	138
33	19	286
34	19	287
35	19	297

<b>LOTTO 6</b>		
<i>N.</i>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>
37	19	17
38	19	375
39	19	378
40	19	381

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 807/2023 R.G.E.**  
**LOTTO 1**

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

**A**

**Terreni** ubicati nel Comune di Rosta (TO), della superficie di ettari **1,531**, in proprietà di \*dato oscurato\* in seguito identificati come meglio specificato e **formanti un solo corpo e uniti di fatto**.

Identificazione catastale:

(numerazione degli immobili tratta dalla trascrizione dell'atto di pignoramento)

Imm. n°	Descrizione
55	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 89</b> , Porzione AA seminativo, classe 2 di are 21,00, R.D. 15,73 € R.A. 11,39 €; Porzione AB prato, classe 1, di are 04,50 R.D. 2,56 € R.A. 2,09 €; derivante da tabella di variazione del 18/03/2007 Pratica n. TO0258747- trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;
56	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 97</b> , seminativo, classe 2 di are 14,52, R.D. 10,87 € R.A. 7,87 €; derivante da tabella di variazione del 18/03/2007 Pratica n. TO0258749- trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;
57	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 119</b> , seminativo, classe 2 di are 15,29, R.D. 11,45 € R.A. 8,29 €; derivante da tabella di variazione del 18/03/2007 Pratica n. TO0258750 - trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;
58	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 96</b> , seminativo, classe 2 di are 38,77, R.D. 29,03 € R.A. 21,02 €; derivante da tabella di variazione del 18/03/2007 Pratica n. TO0382790- trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;
59	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 93</b> , prato, classe 1 di are 22,09, R.D. 12,55 € R.A. 10,27 €; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977; <b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappali 92,129,86,432,434, e 436 del foglio 2;
60	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 346 (ex 94)</b> , bosco misto, classe 2 di are 7,35, R.D. 1,33 € R.A. 0,19 €; derivante da frazionamento del 17/09/2004 Pratica n. TO0382790
61	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 95</b> , bosco misto, classe 2 di are 3,12, R.D. 0,56 € R.A. 0,08 €; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977; <b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: particelle 345,347,348, 435, 433 del foglio 2;
62	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 317 (ex 265 ed ex 111)</b> , prato, classe 1 di are 19,26, R.D. 10,94 € R.A. 8,95 €; derivante da frazionamento del 17/09/2004 Pratica n. TO0382790 coerenze: mappali 266,313,315,318,319 tutti al foglio 2, corso Moncenisio.

63 Catasto Terreni - **Foglio: 2 Particella: 366 (ex 83)**, bosco misto, classe 2 di are 8,20, R.D. 1,48 € R.A. 0,21 €; derivante da frazionamento del 17/09/2004 Pratica n. TO0382790

coerenze: 365,360,361,362 tutti al foglio 2, part 229 del foglio 4

Intestato: \*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva	15.410 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (immobile 55-56-57-58-59):	11.617 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (immobile 60-61)	1.047 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (immobile 62)	1.926 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (immobile 63)	820 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 703.000
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€. 393.000

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

Le unità immobiliari risultano di proprietà \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera.

La ricerca di relativi contratti di locazione, richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, ha dato esito positivo nella sede di Torino 1: è emerso un contratto con registrazione telematica (priva di testo nelle mani dei contraenti e non conservato negli archivi dell'AdE) dal quale emergono poche sintetiche informazioni:

- atto numero 7802 atto privato serie 3 - stipulato il 19/04/2002 registrato il 08/05/2002 (opponibile alla procedura) soggetti n.ord. cod.fisc. \*dato oscurato\* dati descrittivi dell'atto 001 locazione non finanziaria di terreno agricolo, valore dichiarato: 500,00 / 002 locazione non finanziaria di terreno agricolo, valore dichiarato: 500,00

Null'altro è dato da sapere dalla registrazione del contratto se non che trattasi di un terreno con valore dichiarato di € 500,00. Non sono presenti riferimenti catastali che possano far identificare a quale terreno o terreni si riferisca.

È stato possibile risalire al conduttore del fondo, \*dato oscurato\* per mezzo del custode della procedura: questi è il conduttore degli immobili di proprietà della società esecutata e ha dichiarato di aver stipulato il contratto citato nel 2002, di durata anni 15 con tacito rinnovo (con scadenza al 07/05/2032), tuttavia, oltre a non aver saputo indicare esattamente quale sia il corrispettivo di locazione dei terreni né fornire l'indicazione dei terreni oggetto del contratto, non ha rinvenuto il contratto cartaceo. Ha provveduto ad inviare alla scrivente le registrazioni cumulative di contratti di locazione della durata di un anno, tutti giunti a scadenza e riguardanti solo alcuni terreni oggetto di procedura oltre altri.

Presso l'Ufficio di Asti in data 03.04.2009 al numero 2266 serie 3 un contratto di locazione di terreno agricolo, stipulato in data 11.11.2008, tra la \*dato oscurato\* in qualità di dante causa ed il \*dato oscurato\*, in qualità di avente causa, per un valore dichiarato di euro 1.060,00; non risultano

né la durata né i dati catastali del terreno.

Su nuova richiesta della scrivente, l'ufficio ha inoltrato richiesta presso il competente archivio per il reperimento del contratto. Non appena sarà disponibile sarà cura della scrivente integrare la perizia.

L'agenzia delle Entrate di Torino 3 ha inviato un lungo elenco di registrazioni con \*dato oscurato\* dante causa: sono registrazioni di contratti annuali ad oggi tutti scaduti. Sono relativi a parte dei terreni oggetto di procedura.

#### 4. VICOLI E ONERI GIURIDICI

---

In base alla certificazione notarile a rogito Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento si rilevano le formalità di seguito elencate.

Le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento totalmente e parzialmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 taxa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 taxa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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

4.1.1 *domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Iscrizione ai nn. 23303/3490 del 14/07/2014** – nascente da ipoteca volontaria – in forza di atto di concessione a garanzia di apertura di credito dell'11/07/2014 rep. 13088/5380, Notaio Alessandro Scilabra di Torino a favore di \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, Importo totale di € 2.265.000,00 di cui capitale € 755.000,00 e tasso di interesse annuo pari a 1,96%, per la durata di anni 1 e mesi 7, contro \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera della proprietà, gravante su tutti i beni in oggetto più beni omissis.

4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Trascrizione di pignoramento ai nn. 45653/34566 del 09/11/2023** nascente da pignoramento del 20/10/2023 rep. 22027 Ufficiale Giudiziario di Torino - a favore di \*dato oscurato\*, credito di € 747.793,24 oltre interessi e spese, contro \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera della proprietà, gravante su tutti i beni in oggetto.

4.2.3 *Altre trascrizioni: nessuno*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: nessuno*

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

---

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali; foglio 2 mappale 95-96-93-366: Trascrizione alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 7/3/1997 ai nn. 6898/5055 a favore del \*dato oscurato\*, contro \*dato oscurato\*, dante causa dei venditori signori \*dato oscurato\* (quanto al mappale 95 del foglio 2) e contro \*dato oscurato\* (quanto al mappale 92 del foglio 2), in dipendenza dell'atto amministrativo di costituzione di **servitù coattiva** fatto dalla Regione Piemonte in data 22/02/1996, repertorio n.772/1996.

La servitù coattiva a favore del “\*dato oscurato\*” sull’originario mappale Foglio 2 numero 83 è stata costituita per una superficie di centiare 85.

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Vincoli condominiali: l'immobile non è dotato di regolamento di condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

---

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

\*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1 e di seguito la cronistoria dell'intestazione degli immobili sopra descritti.

### 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

per i terreni al

**Foglio: 2 Particella: 89-97-119**

La proprietà dei mappali 89, 97 e 119 pervenne per atto di compravendita del 15/03/1991 rep. 48058 a rogito Notaio Giancarlo Grassi Reverdini di Torino, trascritto in data 02/04/1991 ai nn. 11365/7945 - *primo atto ante ventennio*;

**Foglio: 2 Particella: 95-96**

Atto di compravendita del 10/12/2008 rep. 12668/5106 a rogito Notaio Alberto Vesce di Almese, trascritto in data 18/12/2008 ai nn. 59258/38076, da \*dato oscurato\*;

a \*dato oscurato\*, ciascuno per ta quota di 1/3, per successione in morte di \*dato oscurato\* , certificato di denunciata successione del 29 giugno 2000 rep. 5/1104 Ufficio del Registro di Rivoli, trascritto in data 18/09/2006 ai nn. 47029/29126. Risulta inoltre certificato di denunciata successione del 24/05/2004 rep. 15/114 Ufficio del Registro di Rivoli, trascritto in data 27/10/2004 ai nn. 50831/33164 - beni omisiss) e accettazione tacita di eredità in forza di atto del 10/12/2008 rep. 12668/5106 Not. Alberto Vesce, trascritta in data 18/12/2008 ai nn. 59260/38078 - *provenienza ante ventennio*;

**Foglio: 2 Particella: 93-346**

La proprietà dei mappali 93 e 346 pervenne con atto di compravendita del 10/12/2008 rep. 12668/5106 a rogito Notaio Alberto Vesce di Almese, trascritto in data 18/12/2005 ai nn. 59259/38077, da \*dato oscurato\* ;

a \*dato oscurato\* per la quota intera, in forza di provenienza ultraventennale con atto di divisione a rogito Notaio Secondo Zoppi in data 18/07/1969, rep. n. 14513/1738, registrato a Rivoli in data 29/07/1969 al n. 3033, vol.231 e trascritto a Torino 2 il 14/10/1969 ai nn.49910/36501.

**Foglio: 2 Particella: 317 (ex mapp. 265 ex mapp. 111)**

Atto di compravendita del 30/01/2009 rep. 9421/2701 Notaio Alessandro Scilabra di Torino, \*dato oscurato\* vende a \*dato oscurato\* che acquista la proprietà di beni in Rosta (TO): CT foglio 2 mapp. 317 - trascrizione in data 17 febbraio 2009 ai nn.7052/4738.

a \*dato oscurato\*, l'immobile pervenne per la quota intera, come si rileva da atto di divisione a

stralcio del 15/12/1978 rep. 16986 Notaio Eugenio Crosio di Rivoli – trascrizione in data 28/12/1978 ai nn. 26756/22519.

Foglio: 2 Particella: 366

Il terreno, ex mappale 83, pervenne per atto di compravendita del 26/02/2009 rep. 12995/5344 Notaio Alberto Vesce di Almese, da \*dato oscurato\* a favore di \*dato oscurato\* \*dato oscurato\* - Trascrizione in data 4/03/2009 ai nn. 9610/6496:

A \*dato oscurato\*, ciascuno per la quota di 1/2, per successione in morte di \*dato oscurato\*, certificato di denunciata successione del 18 luglio 2000 rep. 63/1105 Ufficio del Registro di Rivoli, trascritto in data 3 marzo 2005 ai nn. 10082/6683; previo testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Dott. Rosario Insabella, in data 24/03/2000, rep. n. 140021/31058, registrato a Rivoli il 7/04/2000 al n.488 e trascritto a Torino 2 il 19/04/2000 ai nn. 15320/9457.

Accettazione tacita di eredità trascritta il 21/02/2024 ai nn. 7198/5476 – atto Notaio Vesce Alberto del 26/02/2009 rep. 12995 in successione testamentaria per morte del 18/01/2000 di \*dato oscurato\*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

---

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Terreni ineditati. Non presenti.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Rosta è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale adottato con deliberazione del C.C. n. 39 in data 04/08/1998 e s.m.i. ai sensi della L.R. 56/77, e approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 5-955 del 02/10/2000. L'area in cui sono ubicati gli immobili è individuata come **Area Bi.III** – Aree inedificate in ambito consolidato produttivo, che il PRGC classifica di completamento edilizio attuabili con Strumento Urbanistico Esecutivo (Art. 23.9.III).

*Estratto dal CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 2/24 del 15/02/2024*

*I mappali distinti al foglio 2 particelle n. 89-93-95-96-97-119-317-346-366 sono ubicati nel P.R.G.C. in area di completamento assoggettate a **Strumento Urbanistico Esecutivo di tipo BI III n. 235**, con le prescrizioni urbanistiche di cui alla scheda urbanistica allegata.*

*Parte delle stesse ricadono in area destinata a servizi pubblici localizzati di tipo S 112 - S114 - S115 e dalla nuova viabilità in progetto.*

**Parte della particella n. 317 rientra nella fascia di rispetto di mt. 30,00 della strada di tipo B (Corso Moncenisio) e parte delle particelle n. 95-346-366 rientrano nella fascia di rispetto di mt. 7,5 della strada di tipo D (Corso Roccamelone).**

**Tutte le particelle sono sottoposte a vincolo di tutela delle zone di particolare interesse ambientale ai sensi della Legge 431/85 e s.m.i. e parte delle particelle n. 95-346-366 sono sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge 30.12.1923, n. 3267.**

*Per tutte le particelle valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologia **Classe IIc** di cui si allega copia della scheda.*

**Art. 23.9.III - Area BI.III**

<b>Caratteristiche</b>	Aree inedificate in ambito consolidato produttivo, che il PRGC classifica di completamento edilizio attuabili con Strumento Urbanistico Esecutivo	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con S.U.E.	
<b>Tipi di intervento</b>	cm	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>principale produttiva</b> <sup>1</sup> <b>secondarie artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico</b> <sup>1</sup>	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. 14,37</b>	<b>SF ha. 10,68</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IUT mq./mq. 0,7</b>	<b>IUF mq./mq. -</b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. 0,5</b> <sup>2</sup>	<b>Si mq./mq. 0,8</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 12; 15</b> <sup>3</sup>	<b>P n. vedi 2</b>
<b>Distanze</b>	<b>dai confini m. 6,00</b> <sup>4</sup>	<b>dagli edifici m. 10,00</b> <sup>4</sup>

**Prescrizioni particolari**

1 Nell'area BI.III 235 le destinazioni d'uso ammesse sono così ridefinite: principale artigianale; secondarie commerciale, terziaria e di servizio pubblico. Si esclude l'insediamento di attività produttive.

2 Il rapporto tra le destinazioni d'uso ammesse dovrà assicurare la presenza di non meno del 50% della superficie coperta ad attività produttive e artigianali rispetto alle quantità in progetto. Per l'area BI.III 235 è fatto obbligo di assegnare il 50% della superficie coperta in progetto ad attività artigianali, ed il restante 50% ad attività terziarie e commerciali. ... omissis

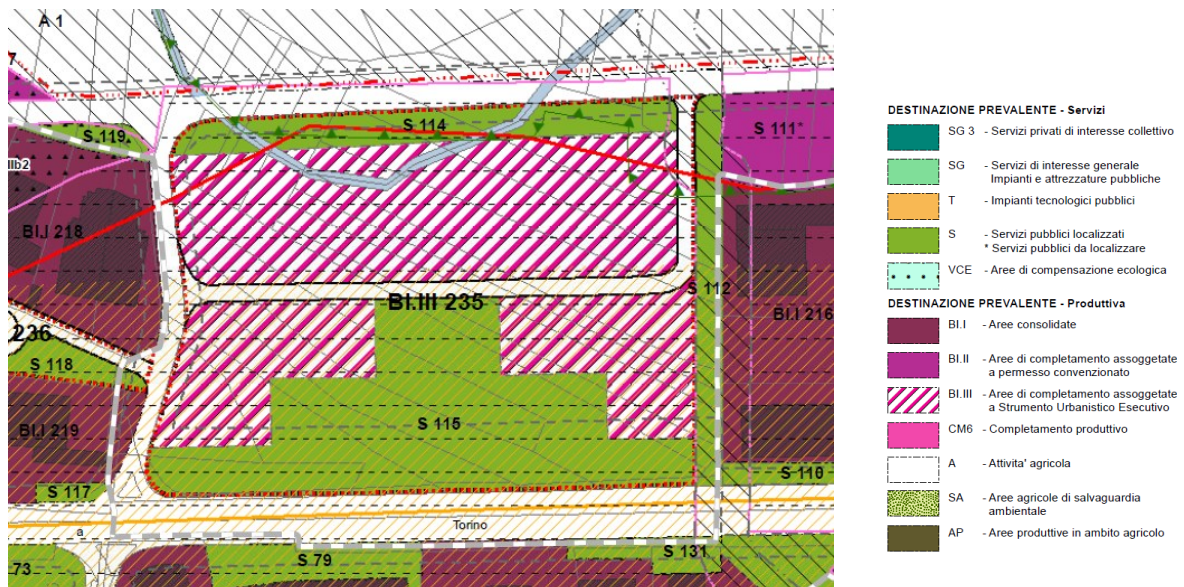


Figura 1 - Estratto tavola PRG4.2 Progetto 2000

**8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'**

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.**

---

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

BENI IN ROSTA

**TERRENI EDIFICABILI LOTTO 1**

DI CUI AL PUNTO A

**Terreni con capacità edificatoria** ubicati nel Comune di Rosta (TO), della superficie di ettari **1,531**, in proprietà di \*dato oscurato\* in seguito identificati come meglio specificato e **formanti un solo corpo e uniti di fatto**.

Identificazione catastale:

Imm. n°	Descrizione
55	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 89</b> , Porzione AA seminativo, classe 2 di are 21,00, R.D. 15,73 € R.A. 11,39 €; Porzione AB prato, classe 1, di are 04,50 R.D. 2,56 € R.A. 2,09 €; derivante da tabella di variazione del 18/03/2007 Pratica n. TO0258747- trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;
56	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 97</b> , seminativo, classe 2 di are 14,52, R.D. 10,87 € R.A. 7,87 €; derivante da tabella di variazione del 18/03/2007 Pratica n. TO0258749- trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;
57	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 119</b> , seminativo, classe 2 di are 15,29, R.D. 11,45 € R.A. 8,29 €; derivante da tabella di variazione del 18/03/2007 Pratica n. TO0258750 - trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;
58	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 96</b> , seminativo, classe 2 di are 38,77, R.D. 29,03 € R.A. 21,02 €; derivante da tabella di variazione del 18/03/2007 Pratica n. TO0382790- trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;
59	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 93</b> , prato, classe 1 di are 22,09, R.D. 12,55 € R.A. 10,27 €; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977; <b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappali 92,129,86,432,434, e 436 del foglio 2;
60	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 346 (ex 94)</b> , bosco misto, classe 2 di are 7,35, R.D. 1,33 € R.A. 0,19 €; derivante da frazionamento del 17/09/2004 Pratica n. TO0382790
61	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 95</b> , bosco misto, classe 2 di are 3,12, R.D. 0,56 € R.A. 0,08 €; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977; <b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: particelle 345,347,348, 435, 433 del foglio 2;
62	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 317 (ex 265 ed ex 111)</b> , prato, classe 1 di are 19,26, R.D. 10,94 € R.A. 8,95 €; derivante da frazionamento del 17/09/2004 Pratica n. TO0382790 coerenze: mappali 266,313,315,318,319 tutti al foglio 2, corso Moncenisio.
63	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 366 (ex 83)</b> , bosco misto, classe 2 di are 8,20, R.D. 1,48 € R.A. 0,21 €; derivante da frazionamento del 17/09/2004 Pratica n.

TO0382790

coerenze: 365,360,361,362 tutti al foglio 2, part 229 del foglio 4

Intestato: \*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Terreni con capacità edificatoria ubicati tra corso Moncenisio, via Musinè e corso Rocciamelone nel comune di Rosta. Non molto lontano si snoda il tratto dell'autostrada del Frejus e lo svincolo autostradale di Rivoli. La zona è a destinazione industriale/commerciale priva di residenze.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampia distesa di terreni agricoli con accesso da strada asfaltata e in particolare da via Musinè.

Sono terreni pianeggianti adibiti in parte a coltivazione e in parte sono incolti adibiti a bosco.

Nell'intorno prevalgono attività commerciali, capannoni industriali e terreni agricoli.

I terreni sono attraversati dal canale censito in mappa ai numeri 433-434-435-436 del foglio 2.



Figura 2 - sovrapposizione particelle catastali - ortofoto

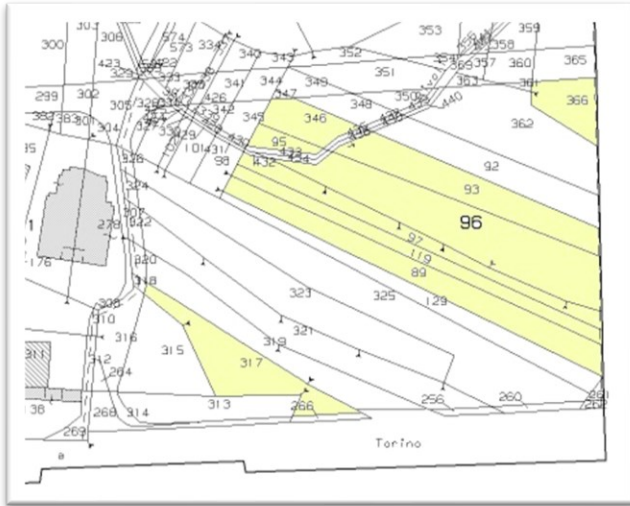


Figura 3 estratto Foglio 2



Figura 3 accesso da via Musinè



Figura 4 - individuazione terreni



Figura 5 - individuazione terreni

**CLASSE ENERGETICA:**

Immobili non soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica

**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

La consistenza dei terreni è stata tratta dalla consistenza indicata in visura catastale.

Superficie totale del lotto

Consistenza commerciale complessiva	15.410 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (immobile 55-56-57-58-59):	11.617 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (immobile 60-61)	1.047 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (immobile 62)	1.926 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (immobile 63)	820 m <sup>2</sup>

**9. VALUTAZIONE:**

Gli immobili sono **assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo di tipo BI III n. 235 che consta un totale aree di mq 39.068.**

L'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo è assoggettata a sua volta all'art. 43 della L.R. 56/77:

1. Nelle porzioni di territorio, non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, in cui, ai sensi dell'articolo 32, il PRG ammette la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i proprietari, singoli o associati, che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo o da uno dei suoi comparti, ai sensi dell'articolo 5 della l.r. 18/1996, possono presentare al comune progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti.

Premesso ciò, anche solo l'estensione degli immobili in oggetto, 15.310 m<sup>2</sup>, non rappresenta almeno i 2/3 del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo: la predisposizione di un S.U.E. è condizionata all'accordo con le proprietà adiacenti per raggiungere tale valore.

Diversamente, i terreni mantengono la loro capacità edificatoria ma non è possibile realizzare l'edificazione degli stessi nella forma e nelle dimensioni di cui dispongono.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA:

Il procedimento di stima adottato è di tipo analitico del "valore di trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" dei beni immobili, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica dell'area, attribuendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di costruzione. Il valore di mercato del potenziale edificio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente a seconda del tipo di investimento dato.

Il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni, viene rappresentato con la seguente formula:

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

Dove

- $Vu$  è il valore unitario di mercato dell'area oggetto di stima;
- $Ved$  è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa;
- $r$  è il tasso di sconto, o di anticipazione temporale (attualmente 4,5%)
- $n$  è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;
- $P$  è il profitto del promotore dell'intervento immobiliare;
- $K$  è l'insieme dei costi di produzione del fabbricato;
- $m$  è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Analizzando il caso, il tema più delicato riguarda la stima di  $Vu$ , vale a dire il valore unitario di mercato del fabbricato industriale realizzabile. Il mercato immobiliare del comune di Rosta e comuni adiacenti presenta un significativo campione con valori compresi tra 410 €/mq e 580 €/mq.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, invece, individua una microzona catastale D1 Periferica/Industriale S.P.Susa Torino, S.Com.Da Avigliana Ad Alpignano dove prevale la tipologia capannoni industriali (stato "normale" Valore di mercato da €/mq 230 a €/mq 460).

Il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede l'utilizzo del valore di mercato di capannoni in stato "nuovo", valore certamente superiore al valore in "normale" stato di

conservazione. In tal caso si fa riferimento a quanto indicato con provvedimento del 2007<sup>1</sup> da parte dell'Agenzia del Territorio e si utilizza un valore moltiplicatore pari a 1,3. L'incremento del 30% porta al valore OMI equiparabile alla tipologia "ottima o pari al nuovo" (da €/mq 299 a €/mq 598) in linea con i valori di mercato.

Sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, si giunge al valore unitario di mercato dei capannoni nuovi realizzabili sull'area in esame, pari a **550 €/mq**.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedendo nell'analisi, si stima il profitto dell'imprenditore immobiliare generalmente nel 10% del valore di mercato (55 €/mq), il costo di produzione include il costo di costruzione in senso stretto (per capannoni prefabbricati in c.a. (200-250 €/mq), le spese tecniche di progettazione, D.L. sicurezza, collaudo, catasto, ecc. (8% del costo di costruzione), e infine gli oneri comunali e di urbanizzazione considerando nell'area "È fatto obbligo di assegnare il 50% della superficie coperta in progetto ad attività artigianali (oneri 25 €/mq), ed il restante 50% ad attività terziarie e commerciali (oneri 80 €/mq)," dal quale si ricava un valore medio applicabile sull'intera area (52,5 €/mq); da ultimo si considerano le spese varie valutabili in 15 €/mq. Il costo di produzione si calcola 337,50 €/mq circa.

La durata del processo di produzione può considerarsi, sulla base della tipologia costruttiva industriale, in due anni, con costi mediamente anticipati (un anno) e ricavi al termine del biennio. Il saggio di attualizzazione (al netto dell'inflazione in quanto si tratta di stima a prezzi reali costanti) viene assunto pari al 4,5% (tasso BCE con data al 20/09/2023).

$$Vu = 550 / 1,045^2 - 55 / 1,045^2 - 337,50 / 1,045^1 = 130,31 \text{ €/mq}$$

Il valore esposto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di superficie coperta del capannone. Per una corretta valutazione del terreno, si rende necessario adeguarlo al rapporto di copertura urbanistico del 50%: 130,31 €/mq x 0,50 = 65,16€/mq

Capacità edificatoria del lotto I.U.T. mq/mq 0,7= 15.410 m<sup>2</sup> x 0,7= 10.787 m<sup>2</sup>

Il valore di mercato dell'intero lotto di terreno di SLP 10.787 m<sup>2</sup> ammonta dunque a:

10787mq x 65,16€/mq= € 702.878 arrotondato a € 703.000.

Il valore di mercato di **€ 703.000 si considererebbe coerente qualora l'area potesse essere edificata nell'immediato con l'attuazione del S.U.E.** in accordo con gli altri proprietari.

**Tuttavia, la consistenza e il valore dei terreni non permettono l'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo e, allo stato attuale, pur mantenendo la loro capacità edificatoria, i terreni in esame fino al verificarsi della condizione di attuazione del S.U.E., possono essere utilizzati con la sola funzione agricola.**

La **valutazione del terreno con destinazione d'uso agricola** si basa sulla ricerca dei valori di mercato nel comune di Rosta e limitrofi: la richiesta del mercato varia in base alla qualità, all'esposizione e all'accessibilità del terreno e si attesta tra €/mq 4,15 e €/mq 14,94.

Il lotto presenta terreni facilmente accessibili, in piano, in parte incolti a bosco (mapp.366-317) e in parte coltivati.

Sulla base dei prezzi di mercato si ricava un valore medio di €/mq 7,00 per terreni di tipo seminativo e €/mq 1,00 per terreni a bosco.

---

<sup>1</sup> *Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27.07.200 «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [indicando il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3».*

## COMPARATIVI DEL MERCATO

	richiesta	mq	€/mq
Rosta - terreno agricolo Via Corbiglia	19.000 €	4400	4,32 €
Buttigliera Alta corso superga	8.500 €	1000	8,50 €
Buttigliera Alta via rosta	5.500 €	1000	5,50 €
Buttigliera Alta via reano	49.000 €	4500	10,89 €
Buttigliera Alta Fraz. Cornaglio	4.000 €	963	4,15 €
Buttigliera Alta via Stazione	8.000 €	1846	4,33 €
Rivoli strada Pioi Riv	22.000 €	3606	6,10 €
Rivoli strada Pioi Riv	20.000 €	2800	7,14 €
Rivoli strada santa maria	21.000 €	1406	14,94 €

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

La ricerca presso l'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Torino (ultimo aggiornamento 2021) evidenzia che nella REGIONE AGRARIA N°: 10 MORENICA DI RIVOLI si riscontrano i seguenti valori per seminativo e prato €/mq 2,30, per bosco misto €/mq 0,86.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si stima un valore €/mq di 8€ per presenza del canale irriguo, ottima esposizione e facilità di accesso.

Imm. n°	Descrizione	mq	valore
	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 89,</b>		
55	Porzione AA seminativo, classe 2 di are 21,00	2100	16.800,00 €
	Porzione AB prato, classe 1, di are 04,50	450	450,00 €
56	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 97,</b> seminativo, classe 2 di are 14,52,	1452	11.616,00 €
57	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 119,</b> seminativo, classe 2 di are 15,29,	1529	12.232,00 €
58	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 96,</b> seminativo, classe 2 di are 38,77	3877	31.016,00 €
59	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 93,</b> prato, classe 1 di are 22,09	2209	17.672,00 €
60	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 346,</b> bosco misto, classe 2 di are 7,35,	735	5.880,00 €
61	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 95,</b> bosco misto, classe 2 di are 3,12,	312	2.496,00 €
62	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 317,</b> prato, classe 1 di are 19,26,	1926	15.408,00 €
63	Catasto Terreni - <b>Foglio: 2 Particella: 366,</b> bosco misto, classe 2 di are 8,20,	820	820,00 €
		15410	114.390,00 €
	arrotondamento		390,00 €
	<b>TOTALE VALORE LOTTO 1</b>		<b>114.000,00 €</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

Gli immobili del lotto 1 hanno una destinazione urbanistica assoggettata **Strumento Urbanistico Esecutivo di tipo BI III n. 235** e le destinazioni d'uso ammesse sono così ridefinite: principale artigianale; secondarie commerciale, terziaria e di servizio pubblico con esclusione dell'insediamento di attività produttive. I terreni attualmente sono adibiti ad uso agricolo e in

minima parte a bosco.

Il lotto presenta un'eccezione dovuta alla condizione di attuazione del S.U.E., non soddisfabile con i soli terreni appartenenti al lotto ma solo con i 2/3 dei terreni (di altra proprietà) in concorso alla stipula di un P.E.C., pertanto il valore di mercato della capacità edificatoria viene influenzato da tale singolarità in modo negativo. Il valore determinato per la capacità edificatoria è di € 703.000,00.

La sola utilizzazione prevista, in alternativa è l'uso agricolo con la sola possibilità di edificazione da parte di un imprenditore agricolo secondo i parametri da PRG. La valutazione del lotto per l'uso agricolo è di € 114.000, valore che non tiene in considerazione la potenzialità del lotto.

La destinazione di PRG e la capacità edificatoria dei terreni è indubbia; tuttavia, l'incertezza dell'attuabilità dello strumento urbanistico esecutivo deprezza in modo considerevole l'area e si applica una decurtazione.

Non è inoltre chiaro lo stato di locazione degli immobili sui quali potrebbe gravare un titolo opponibile alla procedura. Per incertezza dell'opponibilità del contratto di locazione, si decurta il valore dei terreni del 20% per assenza di garanzia per vizi.

#### TOTALE VALORE LOTTO 1

Totale valore Lotto 1 con capacità edificatoria	703.000,00 €
Incertezza attuazione strumento urbanistico	0,7
	492.100,00 €
assenza garanzia per vizi (locazione indefinibile)	20%
	98.420,00 €
arrotondamento	680,00 €
più probabile <b>VALORE DI MERCATO LOTTO 1</b>	<b>393.000,00 €</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	703.000,00 €
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>393.000,00 €</b>

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

valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0,00 €
Riduzione per arrotondamento:	0,00 €

<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile</b> al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>393.000,00 €</b>
---	---------------------

Torino, 14/05/2024

Il tecnico incaricato  
Arch. Simona Irene Oddo

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 807/2023 R.G.E.**  
**LOTTO 2**

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

**B**

**Terreni agricoli** ubicati nel Comune di Rosta (TO), della superficie di ettari **5,4308**, in proprietà di \*dato oscurato\* in seguito identificati come meglio specificato e **formanti n.4 corpi uniti di fatto e vicini tra loro**.

Identificazione catastale:

(numerazione degli immobili tratta dalla trascrizione dell'atto di pignoramento)

Imm. n°	Descrizione
1	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 44</b> , seminativo, classe 2 di are 18 ca 68, R.D. 13,99 € R.A. 10,31 €;
2	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 52</b> , seminativo, classe 2 di are 25 ca 28, R.D. 18,93 € R.A. 13,71 €;
3	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 53</b> , seminativo, classe 2 di are 42 ca 03, R.D.31,47 € R.A. 22,79 €;
4	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 54</b> , seminativo, classe 2 di are 18 ca 03, R.D. 13,50 € R.A. 9,78 €;
5	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 112</b> , seminativo, classe 2 di are 21 ca 87, R.D.16,38 € R.A. 11,86 €;
6	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 119</b> , seminativo, classe 2 di are 18 ca 89, R.D. 14,15 € R.A. 10,24 €;
7	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 188</b> , seminativo, classe 2 di are 37 ca 10, R.D. 27,78 € R.A. 20,12 €.  <b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappali 43,137,50,51,55, strada vicinale Banchette, mappali 47,345.344,343,341,339,118 tutti del foglio 4; Derivanti da Tabella di Variazione Del 18/03/2007 - Trasmissione Dati Ai Sensi Del Decreto 262 Del 3 Ottobre 2006
8	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 56</b> , seminativo, classe 2 di are 24 ca 61, R.D. 18,43 € R.A. 13,35 €;
9	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 57</b> , seminativo, classe 2 di ettari 2 are 35 ca 49, R.D. 176,75 € R.A. 127,70 €;
10	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 95</b> , seminativo, classe 2 di are 10 ca 43, R.D. 7,81 € R.A. 5,66 €.  <b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze, strada vicinale dei Boschi (in disuso e difficilmente individuabile, confinante a sua volta ai mappali 408,176,425,426,429 del foglio3), mappali 58,96,222,189, Strada Vicinale da Banchette a Prasecco, mappali 55,51. Derivanti da tabella Di Variazione Del 18/03/2007 - Trasmissione Dati Ai Sensi Del Decreto 262 Del 3 Ottobre 2006
41	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 21</b> , prato, classe 1 di are 31 ca 60, R.D. 17,95

€ R.A. 14,69 €;

posto alle complessive coerenze: mappali 91,20,22, tutti del foglio 4, mappali 39,76,392,36 del foglio 3;

derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977.

42 Catasto Terreni - **Foglio: 5 Particella: 158**, prato irriguo, classe 1 di are 59 ca 07, R.D. 44,24 € R.A. 47,29 €;

posto alle complessive coerenze mappali 157, 160, 60, 61, 175, 68, 156, 69, 70, tutti del foglio 5;

derivanti da derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977.

Intestato: \*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54.308 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm. 1-2-3-4-5-6-7):	18.188 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm.8-9-10):	27.053 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali: (imm.41):	3.160 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali: (imm.42):	5.907 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 380.475,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 304.000,00

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

Le unità immobiliari risultano di proprietà \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera.

La ricerca di relativi contratti di locazione, richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, ha dato esito positivo nella sede di Torino 1: è emerso un contratto con registrazione telematica (priva di testo nelle mani dei contraenti e non conservato negli archivi dell'AdE) dal quale emergono poche sintetiche informazioni:

- atto numero 7802 atto privato serie 3 - stipulato il 19/04/2002 registrato il 08/05/2002 (opponibile alla procedura) soggetti n.ord. cod.fisc. \*dato oscurato\*  
dati descrittivi dell'atto 001 locazione non finanziaria di terreno agricolo, valore dichiarato: 500,00 / 002 locazione non finanziaria di terreno agricolo, valore dichiarato: 500,00

Null'altro è dato da sapere dalla registrazione del contratto se non che trattasi di un terreno con valore dichiarato di € 500,00. Non sono presenti riferimenti catastali che possano far identificare a quale terreno o terreni si riferisca.

È stato possibile risalire al conduttore del fondo, \*dato oscurato\* per mezzo del custode della procedura: questi è il conduttore degli immobili di proprietà della società esecutata e ha dichiarato di aver stipulato il contratto citato nel 2002, di durata anni 15 con tacito rinnovo (con scadenza al 07/05/2032), tuttavia, oltre a non aver saputo indicare esattamente quale sia il corrispettivo di locazione dei terreni né fornire l'indicazione dei terreni oggetto del contratto, non ha rinvenuto il

contratto cartaceo. Ha provveduto ad inviare alla scrivente le registrazioni cumulative di contratti di locazione della durata di un anno, tutti giunti a scadenza e riguardanti solo alcuni terreni oggetto di procedura oltre altri.

Presso l'Ufficio di Asti in data 03.04.2009 al numero 2266 serie 3 un contratto di locazione di terreno agricolo, stipulato in data 11.11.2008, tra la \*dato oscurato\* in qualità di dante causa ed il \*dato oscurato\*, in qualità di avente causa, per un valore dichiarato di euro 1.060,00; non risultano né la durata né i dati catastali del terreno.

Su nuova richiesta della scrivente, l'ufficio ha inoltrato richiesta presso il competente archivio per il reperimento del contratto. Non appena sarà disponibile sarà cura della scrivente integrare la perizia.

L'agenzia delle Entrate di Torino 3 ha inviato un lungo elenco di registrazioni con \*dato oscurato\* dante causa: sono registrazioni di contratti annuali ad oggi tutti scaduti. Sono relativi a parte dei terreni oggetto di procedura.

Il \*dato oscurato\* ha dichiarato di essere il conduttore dei terreni di questo lotto ad esclusione dei terreni a bosco.

#### **4. VICOLI E ONERI GIURIDICI**

---

In base alla certificazione notarile a rogito Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento si rilevano le formalità di seguito elencate.

Le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento totalmente e parzialmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 tassa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 tassa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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

4.1.1 *domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione ai nn. 23303/3490 del 14/07/2014** – nascente da ipoteca volontaria – in forza di atto di concessione a garanzia di apertura di credito dell'11/07/2014 rep. 13088/5380, Notaio Alessandro Scilabra di Torino a favore di \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, Importo totale di € 2.265.000,00 di cui capitale € 755.000,00 e tasso di interesse annuo pari a 1,96%, per la durata di anni 1 e mesi 7, contro \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera della proprietà, gravante su tutti i beni in oggetto più beni omissis.

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

**Trascrizione di pignoramento ai nn. 45653/34566 del 09/11/2023** nascente da pignoramento del 20/10/2023 rep. 22027 Ufficiale Giudiziario di Torino - a favore di \*dato oscurato\*, credito di € 747.793,24 oltre interessi e spese, contro \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\*

per la quota intera della proprietà, gravante su tutti i beni in oggetto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

---

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

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, ecc.).

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Vincoli condominiali: l'immobile non è dotato di regolamento di condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

---

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

\*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1 e di seguito la cronistoria dell'intestazione degli immobili sopra descritti.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

per i terreni al

Foglio: 4 Particella: 21

Foglio: 5 Particella: 158

Atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del 16/05/2008 rep. 140117/58494 Not. Luisa Quagliano Rinaudo di Torino, \*dato oscurato\* assegna i beni a \*dato oscurato\* con sede in Torino \*dato oscurato\* - trascrizione in data 06/06/2008 ai nn. 27254/17496

\*dato oscurato\*, per la quota intera, in forza di atto del 28/02/1991 rep. 47935 Not. Giancarlo Grassi Reverdini di Torino - Trascrizione in data 11/03/1991 ai nn. 8964/6397

per i terreni al

Foglio: 4 Particella: 44-52-53-54-112-119-188-56-57-95

L'intera proprietà è pervenuta in virtù di atto di compravendita del 15 marzo 1991 rep. 48058 Not. Giancarlo Grassi Reverdini di Torino - Trascrizione a Torino 2 ai nn. 11365/7945 in data 02/04/1991 - *primo atto ante ventennio*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

---

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

*Estratto dal CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 2/24 del 15/02/2024*

***I mappali distinti al foglio n. 4 particelle n. 21-44-112-119 sono ubicati nel P.R.G.C. in zona agricola di tipo A1, con le prescrizioni urbanistiche di cui alla scheda urbanistica allegata.***

***Parte della particella n. 21 è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge 30.12.1923,***

n. 3267.

**Il mappale distinto al foglio n. 4 particella n. 95** è ubicata nel P.R.G.C. in parte in **zona agricola** di tipo **A1** e in parte in **area di compensazione ecologica (VCE)** e in parte è interessata dalla fascia di rispetto di mt. 60,00 dall'Autostrada A32 Torino-Bardonecchia.

**I mappali distinti al foglio n. 4 particelle n. 52-53-54-56-57-188** sono ubicate nel P.R.G.C. in parte in **zona agricola di tipo A1** e in parte sono interessate dall'**area destinata a servizi pubblici di tipo S100 e dalla nuova viabilità di tipo D in progetto**, dalla relativa fascia di rispetto di mt. 10,00 e dal passaggio della linea del gasdotto e dalla fascia di rispetto di mt 7,50.

**Parte della particella n. 57** rientra nella fascia di rispetto di mt. 60,00 dall'Autostrada A32 Torino-Bardonecchia.

**Tutte le particelle** sono sottoposte a vincolo di tutela delle zone di particolare interesse ambientale ai sensi della Legge n. 431/85 e s.m.i. e per **tutte le particelle** valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologia **Classe IIIa** di cui si allega copia della scheda.

**Il mappale distinto al foglio n. 5 particella 158** è ubicato nel P.R.G.C. approvato in **zona agricola di tipo A3**, con le prescrizioni urbanistiche di cui alla scheda urbanistica allegata.

**La particella n. 158** è sottoposta a vincolo di tutela delle zone di particolare interesse ambientale ai sensi della L. 431/85 e s.m.i., la stessa è interessata dalla fascia di rispetto dei rii di mt. 10,00, per **parte della particella** valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologia **Classe IIc** e per la **restante parte** valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologia **Classe IIIa** di cui si allegano copie delle schede.

Il Comune di Rosta è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale adottato con deliberazione del C.C. n. 39 in data 04/08/1998 e s.m.i. ai sensi della L.R. 56/77, e approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 5-955 del 02/10/2000. L'area in cui sono ubicati gli immobili facenti parte del Lotto 2 è individuata come **Area A1** – agricola interstiziale non edificata, compresa tra la zona di sviluppo industriale a nord della S.S 25 e l'autostrada del Frejus, parzialmente sottoposta a vincolo idrogeologico. Destinazione d'uso principale agricola.

*Prescrizioni particolari: L'edificabilità è regolata dall'art. 16, comma 3 delle presenti NTA. Il volume edificabile per le abitazioni rurali non può superare in ogni caso mc. 1.000.*

*La superficie copribile dalle abitazioni rurali non può superare complessivamente mq. 300 e quella impermeabilizzabile mq. 500, ma nel computo non vanno conteggiate le attrezzature e gli impianti di cui al comma 1 dell'art. 16 delle NTA.*

## 8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

---

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.**

---

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

**BENI IN ROSTA**  
**TERRENI LOTTO 2**  
**DI CUI AL PUNTO B**

**Terreni agricoli** ubicati nel Comune di Rosta (TO), della superficie di ettari **5,4308**, in proprietà di \*dato oscurato\* in seguito identificati come meglio specificato e **formanti n.4 corpi uniti di fatto e vicini tra loro.**

Accesso da strada Banchette e da strada Antica di Alpignano.

Identificazione catastale:

(numerazione degli immobili tratta dalla trascrizione dell'atto di pignoramento)

Imm. n°	Descrizione
1	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 44</b> , seminativo, classe 2 di are 18 ca 68, R.D. 13,99 € R.A. 10,31 €;
2	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 52</b> , seminativo, classe 2 di are 25 ca 28, R.D. 18,93 € R.A. 13,71 €;
3	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 53</b> , seminativo, classe 2 di are 42 ca 03, R.D.31,47 € R.A. 22,79 €;
4	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 54</b> , seminativo, classe 2 di are 18 ca 03, R.D. 13,50 € R.A. 9,78 €;
5	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 112</b> , seminativo, classe 2 di are 21 ca 87, R.D.16,38 € R.A. 11,86 €;
6	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 119</b> , seminativo, classe 2 di are 18 ca 89, R.D. 14,15 € R.A. 10,24 €;
7	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 188</b> , seminativo, classe 2 di are 37 ca 10, R.D. 27,78 € R.A. 20,12 €.
	<b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappali 43,137,50,51,55, strada vicinale Banchette, mappali 47,345.344,343,341,339,118 tutti del foglio 4; Derivanti da Tabella di Variazione Del 18/03/2007 - Trasmissione Dati Ai Sensi Del Decreto 262 Del 3 Ottobre 2006
8	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 56</b> , seminativo, classe 2 di are 24 ca 61, R.D. 18,43 € R.A. 13,35 €;
9	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 57</b> , seminativo, classe 2 di ettari 2 are 35 ca 49, R.D. 176,75 € R.A. 127,70 €;
10	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 95</b> , seminativo, classe 2 di are 10 ca 43, R.D. 7,81 € R.A. 5,66 €.
	<b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze, strada vicinale dei Boschi (in disuso e difficilmente individuabile, confinante a sua volta ai mappali 408,176,425,426,429 del foglio3), mappali 58,96,222,189, Strada Vicinale da Banchette a Prasecco, mappali 55,51. Derivanti da tabella Di Variazione Del 18/03/2007 - Trasmissione Dati Ai Sensi Del Decreto 262 Del 3 Ottobre 2006
41	Catasto Terreni - <b>Foglio: 4 Particella: 21</b> , prato, classe 1 di are 31 ca 60, R.D. 17,95

€ R.A. 14,69 €;

posto alle complessive coerenze: mappali 91,20,22, tutti del foglio 4, mappali 39,76,392,36 del foglio 3;

derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977.

42 Catasto Terreni - **Foglio: 5 Particella: 158**, prato irriguo, classe 1 di are 59 ca 07, R.D. 44,24 € R.A. 47,29 €;

posto alle complessive coerenze mappali 157, 160, 60, 61, 175, 68, 156, 69, 70, tutti del foglio 5;

derivanti da derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977.

Intestato: \*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Terreni agricoli ubicati in zona periferica agricola interstiziale non edificata di Rosta, in prossimità di corso Moncenisio (area di sviluppo industriale a nord della S.S 25) e del tratto dell'autostrada del Frejus e lo svincolo autostradale di Rivoli.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In prevalenza ubicati in prossimità della zona industriale di Rosta e il tratto autostradale del Frejus, periferica, i mappali 44-112-119-188-52-54-54-56-57 e 95 sono accessibili dalla strada Banchette, asfaltata, e sono tra loro collegati.

L'ampia distesa di terreni agricoli attualmente coltivati, è di natura pianeggiante e con buona esposizione. I terreni hanno accesso ai canali irrigui.

Il mappale 21 è un terreno intercluso e l'ingresso è condizionato dal passaggio su altri terreni (non sono emerse servitù di passaggio a favore del mappale). Non ha accesso ai canali irrigui.



Figura 6 - sovrapposizione catasto – ortofoto

Il mappale 158 è un fondo intercluso ad uso esclusivamente boschivo.



Figura 7 – sovrapposizione catasto – ortofoto



Figura 8 -vista di insieme dei terreni



Figura 9 - vista di insieme dei terreni e individuazione mappale 21



Figura 10 - mappale 158 (parte boschiva)

**CLASSE ENERGETICA:**

Immobili non soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica.

**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

La consistenza dei terreni è stata tratta dalla consistenza indicata in visura catastale.

Superficie totale del lotto

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54.308 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm. 1-2-3-4-5-6-7):	18.188 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm.8-9-10):	27.053 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali: (imm.41):	3.160 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali: (imm.42):	5.907 m <sup>2</sup>

## 9. VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

La **valutazione dei terreni con destinazione d'uso agricola** si basa sulla ricerca dei valori di mercato nel comune di Rosta e limitrofi: la richiesta del mercato varia in base all'esposizione e all'accessibilità del terreno e si attesta tra €/mq 4,15 e €/mq 14,94. Per i terreni a bosco la richiesta è tra 1€/mq e 2€/mq.

Sulla base dei prezzi di mercato si ricava un valore medio di €/mq 7,00 per terreni di tipo seminativo e €/mq 1,00 per terreni a bosco.

### COMPARATIVI DEL MERCATO

	richiesta	mq	€/mq
Rosta - terreno agricolo Via Corbiglia	19.000 €	4400	4,32 €
Buttigliera Alta corso superga	8.500 €	1000	8,50 €
Buttigliera Alta via rosta	5.500 €	1000	5,50 €
Buttigliera Alta via reano	49.000 €	4500	10,89 €
Buttigliera Alta Fraz. Cornaglio	4.000 €	963	4,15 €
Buttigliera Alta via Stazione	8.000 €	1846	4,33 €
Rivoli strada Pioi Riv	22.000 €	3606	6,10 €
Rivoli strada Pioi Riv	20.000 €	2800	7,14 €
Rivoli strada santa maria	21.000 €	1406	14,94 €

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

La ricerca presso l'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Torino (ultimo aggiornamento 2021) evidenzia che nella REGIONE AGRARIA N°: 10 MORENICA DI RIVOLI si riscontrano i seguenti valori per seminativo e prato €/mq 2,30, per bosco misto €/mq 0,86.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto presenta terreni facilmente accessibili, in piano, con un'ottima esposizione e con accesso ai canali irrigui. Solo il lotto 21 presenta la criticità dovuta al fatto che è intercluso senza diritto di passaggio.

Si considera, nell'intervallo di valutazione di tra €/mq 4,15 e €/mq 14,94, in considerazione dell'esposizione, della facilità di accesso e soprattutto per l'accesso ai canali irrigui, un valore incrementato a €/mq 8,00.

Per il mappale n.21, intercluso, si considera un prezzo €/mq 4,00

Per il mappale n.158, intercluso, attualmente bosco, si considera un prezzo €/mq 1,00

Per incertezza dell'opponibilità del contratto di locazione, si decurta il valore dei terreni del 20% per assenza di garanzia per vizi.

Imm. n°	Descrizione	mq	€
1	<b>Foglio: 4 Particella: 44</b> , seminativo, classe 2 di are 18 ca 68, R.D. 13,99 € R.A. 10,31 €;	1.868	14.944,00 €
2	<b>Foglio: 4 Particella: 52</b> , seminativo, classe 2 di are 25 ca 28, R.D. 18,93 € R.A. 13,71 €;	2.528	20.224,00 €
3	<b>Foglio: 4 Particella: 53</b> , seminativo, classe 2 di are 42 ca 03, R.D.31,47 € R.A. 22,79 €;	4.203	33.624,00 €
4	<b>Foglio: 4 Particella: 54</b> , seminativo, classe 2 di are 18 ca 03, R.D. 13,50 € R.A. 9,78 €;	1.803	14.424,00 €
5	<b>Foglio: 4 Particella: 112</b> , seminativo, classe 2 di are 21 ca 87, R.D.16,38 € R.A. 11,86 €;	2.187	17.496,00 €
6	<b>Foglio: 4 Particella: 119</b> , seminativo, classe 2 di are 18 ca 89, R.D. 14,15 € R.A. 10,24 €;	1.889	15.112,00 €
7	<b>Foglio: 4 Particella: 188</b> , seminativo, classe 2 di are 37 ca 10, R.D. 27,78 € R.A. 20,12 €.	3.710	29.680,00 €
8	<b>Foglio: 4 Particella: 56</b> , seminativo, classe 2 di are 24 ca 61, R.D. 18,43 € R.A. 13,35 €;	2.461	19.688,00 €
9	<b>Foglio: 4 Particella: 57</b> , seminativo, classe 2 di ettari 2 are 35 ca 49, R.D. 176,75 € R.A. 127,70 €;	23.549	188.392,00 €
10	<b>Foglio: 4 Particella: 95</b> , seminativo, classe 2 di are 10 ca 43, R.D. 7,81 € R.A. 5,66 €.	1.043	8.344,00 €
41	<b>Foglio: 4 Particella: 21</b> , prato, classe 1 di are 31 ca 60, R.D. 17,95 € R.A. 14,69 €;	3.160	12.640,00 €
42	<b>Foglio: 5 Particella: 158</b> , prato irriguo, classe 1 di are 59 ca 07, R.D. 44,24 € R.A. 47,29 €;	5.907	5.907,00 €
	<b>Totale consistenza</b>	<b>54.308</b>	
	<b>Totale valore corpo</b>		<b>380.475,00 €</b>
	DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE		
	assenza di garanzia per vizi 20% (locazione non definibili)		76.095,00 €
	arrotondamento		380,00 €
	<b>VALORE DI MERCATO LOTTO 2</b>		<b>304.000,00 €</b>
	RIEPILOGO VALORI CORPO:		
	Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):		380.475,00 €
	<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):		<b>304.000,00 €</b>
	<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>		
	valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		0,00 €
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		0,00 €
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		0,00 €
	Riduzione per arrotondamento:		0,00 €
	<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile</b> al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		<b>304.000,00 €</b>

Torino, 14/05/2024

Il tecnico incaricato  
Arch. Simona Irene Oddo

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 807/2023 R.G.E.**  
**LOTTO 3**

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



**Terreni agricoli** ubicati nel Comune di Rosta (TO), della superficie di **ettari 5,7078**, in proprietà di \*dato oscurato\* in seguito identificati come meglio specificato e **formanti n.4 corpi uniti di fatto** e ravvicinati tra loro.

Identificazione catastale al catasto terreni del comune di Rosta:

Imm. n°	Descrizione
11	<b>Foglio: 10 Particella: 24</b> , seminativo, classe 3 di are 6,20, R.D. 3,68 € R.A. 2,56 €;
12	<b>Foglio: 10 Particella: 25</b> , bosco ceduo, classe 2 di are 3,68, R.D. 0,48 € R.A. 0,10 €;
13	<b>Foglio: 10 Particella: 27</b> , bosco ceduo, classe 3 di are 4,40, R.D. 0,57 € R.A. 0,11 €;
14	<b>Foglio: 10 Particella: 34</b> , seminativo, classe 3 di are 26,43, R.D. 15,70 € R.A. 10,92 €;
15	<b>Foglio: 10 Particella: 119</b> , seminativo, classe 3 di are 27,10, R.D. 16,10 € R.A. 11,20 €;
	<b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: strada vicinale di Bagìo mappali 33,29,28,99,164,165,23,159, tutti del Foglio 10 di Rosta, mappali 13,14,64,63 tutti del foglio 3 del Comune di Rivoli; derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977.
16	<b>Foglio: 10 Particella: 31</b> , seminativo, classe 2 di are 23,79, R.D. 17,82 € R.A. 12,90 €;
17	<b>Foglio: 10 Particella: 101</b> , seminativo, classe 2 di are 9,88, R.D. 7,40 € R.A. 5,36 €;
45	<b>Foglio: 10 Particella: 37</b> , bosco ceduo, classe 2 di are 24,43, R.D. 3,15 € R.A. 0,63 €.
	<b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: formanti un sol corpo posto alle complessive coerenze, strada vicinale di Bagìo, mappali 39, 38, 15, 96,151,100 tutti del foglio 10 di Rosta;
	derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977.
12	<b>Foglio: 10 Particella: 72</b> , seminativo arborato, classe 3 di are 44,05, R.D. 27,30 € R.A. 20,47 €; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977;
11	<b>Foglio: 10 Particella: 73</b> , seminativo, classe 2 di h 1 are 54 ca 50, R.D. 115,70 € R.A. 83,78 €; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977;
13	<b>Foglio: 10 Particella: 240 (ex 89)</b> , seminativo arborato, classe 2 di are 41,22, R.D. 33,00 € R.A. 24,48 €; derivante da frazionamento del 12/01/2015;
14	<b>Foglio: 10 Particella: 242 (ex 90)</b> , seminativo arborato, classe 2 di are 51,12, R.D. 40,92 € R.A. 30,36 €; derivante da frazionamento del 12/01/2015;
15	<b>Foglio: 10 Particella: 91</b> , bosco ceduo, classe 2 di are 12,88, R.D. 1,66 € R.A. 0,33

€; derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977

16 **Foglio: 10 Particella: 244 (ex 92)**, bosco ceduo, classe 3 di are 5,51, R.D. 0,43 € R.A. 0,14 €; derivante da frazionamento del 12/01/2015;

17 **Foglio: 10 Particella: 246 (ex 118)**, seminativo arborato, classe 2 di are 20,12, R.D. 16,11 € R.A. 11,95 €; derivante da frazionamento del 12/01/2015;

18 **Foglio: 10 Particella: 248 (ex 166)**, seminativo arborato, classe 2 di are 20,12, R.D. 16,11 € R.A. 11,95 €; derivante da frazionamento del 12/01/2015.

**formanti un sol corpo** posto alle complessive coerenze: strada Comunale Vecchia Di Torino, mappali 245, 243, 249, 247, 241, 150, 91, 188, 239, 238, 143, 141, 215, tutti del foglio 10, strada vicinale di Bagiò di Rosta;

18 **Foglio: 10 Particella: 56**, seminativo, classe 2 di are 47,45, R.D. 35,53 € R.A. 25,73 €;

46 **Foglio: 10 Particella: 136**, seminativo, classe 2 di are 47,70, R.D. 35,72 € R.A. 25,87 €;

**formanti un sol corpo** posto alle complessive coerenze: mappali 58, 135, 206, 45, 46, 113, 57, tutti del foglio 10;

derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977.

Intestato: \*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57.078 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm. 11-12-13-14-15):	6.781 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm.16-17-45):	5.810 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm.19-36-20-21-22-23-24-25):	34.952 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm.18-46):	9.515 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 307.660,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€. 248.000,00

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Le unità immobiliari risultano di proprietà \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera.

La ricerca di relativi contratti di locazione, richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, ha dato esito positivo nella sede di Torino 1: è emerso un contratto con registrazione telematica (priva di testo nelle mani dei contraenti e non conservato negli archivi dell'AdE) dal quale emergono poche sintetiche informazioni:

- atto numero 7802 atto privato serie 3 - stipulato il 19/04/2002 registrato il 08/05/2002 (opponibile alla procedura) soggetti n.ord. cod.fisc. \*dato oscurato\*  
dati descrittivi dell'atto 001 locazione non finanziaria di terreno agricolo, valore dichiarato: 500,00 / 002 locazione non finanziaria di terreno agricolo, valore dichiarato: 500,00

Null'altro è dato da sapere dalla registrazione del contratto se non che trattasi di un terreno con valore dichiarato di € 500,00. Non sono presenti riferimenti catastali che possano far identificare a quale terreno o terreni si riferisca.

È stato possibile risalire al conduttore del fondo, \*dato oscurato\* per mezzo del custode della procedura: questi è il conduttore degli immobili di proprietà della società eseguita e ha dichiarato di aver stipulato il contratto citato nel 2002, di durata anni 15 con tacito rinnovo (con scadenza al 07/05/2032), tuttavia, oltre a non aver saputo indicare esattamente quale sia il corrispettivo di locazione dei terreni né fornire l'indicazione dei terreni oggetto del contratto, non ha rinvenuto il contratto cartaceo. Ha provveduto ad inviare alla scrivente le registrazioni cumulative di contratti di locazione della durata di un anno, tutti giunti a scadenza e riguardanti solo alcuni terreni oggetto di procedura oltre altri.

Presso l'Ufficio di Asti in data 03.04.2009 al numero 2266 serie 3 un contratto di locazione di terreno agricolo, stipulato in data 11.11.2008, tra la \*dato oscurato\* in qualità di dante causa ed il \*dato oscurato\*, in qualità di avente causa, per un valore dichiarato di euro 1.060,00; non risultano né la durata né i dati catastali del terreno.

Su nuova richiesta della scrivente, l'ufficio ha inoltrato richiesta presso il competente archivio per il reperimento del contratto. Non appena sarà disponibile sarà cura della scrivente integrare la perizia.

L'agenzia delle Entrate di Torino 3 ha inviato un lungo elenco di registrazioni con \*dato oscurato\* dante causa: sono registrazioni di contratti annuali ad oggi tutti scaduti. Sono relativi a parte dei terreni oggetto di procedura.

Il \*dato oscurato\* ha dichiarato di essere il conduttore dei terreni coltivati di questo lotto ad esclusione dei terreni a bosco.

#### **4. VICOLI E ONERI GIURIDICI**

---

In base alla certificazione notarile a rogito Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento si rilevano le formalità di seguito elencate.

Le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento totalmente e parzialmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 tassa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 tassa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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

4.1.1 *domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione ai nn. 23303/3490 del 14/07/2014** – nascente da ipoteca volontaria – in forza di atto di concessione a garanzia di apertura di credito dell'11/07/2014 rep. 13088/5380, Notaio Alessandro Scilabra di Torino a favore di \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, Importo totale di € 2.265.000,00 di cui capitale € 755.000,00 e tasso di interesse annuo pari a 1,96%, per la durata di anni 1 e mesi 7, contro \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera della proprietà, gravante su tutti i beni in oggetto più beni omissis.

4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Trascrizione di pignoramento ai nn. 45653/34566 del 09/11/2023** nascente da pignoramento del 20/10/2023 rep. 22027 Ufficiale Giudiziario di Torino - a favore di \*dato oscurato\*, credito di € 747.793,24 oltre interessi e spese, contro \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera della proprietà, gravante su tutti i beni in oggetto.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

---

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca datiregionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

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, ecc.).

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Vincoli condominiali: l'immobile non è dotato di regolamento di condominio.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

---

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

\*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1 e di seguito la cronistoria dell'intestazione degli immobili sopra descritti.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

per i terreni al

Foglio: 10 Particella: 72-24-25-27-34-119-31-101-56-73-240 ex89- 242 ex90 -91-244 ex92- 246 ex118- 248 ex166

\*dato oscurato\* con sede in Torino \*dato oscurato\*, per la quota intera, in forza di atto di compravendita del 15/03/1991 rep. 48058 Notaio Giancarlo Grassi Reverdini di Torino,- Trascrizione in data 02/04/1991 ai nn. 11365/7945 – primo atto ante ventennio

Foglio: 10 Particella: 37-136

Atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del 16/05/2008 rep. 140117/58494 a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino, \*dato oscurato\* assegna a \*dato oscurato\* con sede in Torino \*dato oscurato\* che acquista la proprietà di beni in Rosta (TO) - Trascrizione in data 06/06/2008 ai nn. 27254/17496

A \*dato oscurato\*, per la quota intera, in forza di atto del 28/02/1991 rep. 47935 a rogito Notaio

Giancarlo Grassi Reverdini di Torino -Trascrizione in data 11/03/1991 ai nn. 8964/6397 - *primo atto ante ventennio*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

---

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Rosta è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale adottato con deliberazione del C.C. n. 39 in data 04/08/1998 e s.m.i. ai sensi della L.R. 56/77, e approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 5-955 del 02/10/2000. L'area in cui sono ubicati gli immobili facenti parte del Lotto 4 è individuata come **Area A3** – Area agricola principale del Comune, prevalentemente compresa tra il *continuum* abitativo aderente alla provinciale Rosta-Rivoli e la parte occidentale del corso della Doria Riparia. Parzialmente arborata, è già interessata da insediamento di aziende agricole, di Terreni residenziali impropriamente collocati e di servizi pubblici o di uso pubblico di carattere tecnologico (Art. 23.3 N.T.A.). L'edificabilità di tali aree è regolata dall'Art. 16, commi 3 e 4 delle N.T.A. per ospitare gli insediamenti agricoli che rispondono ai requisiti "*le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153*".

*Estratto dal CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 2/24 del 15/02/2024*

*I mappali distinti al foglio n. 10 particelle n. 24-25-27-31-34-37-56-72-73-91-101-119-136-240-242-244-246-248 sono ubicati nel P.R.G.C. in zona agricola di tipo A3, con le prescrizioni urbanistiche di cui alla scheda urbanistica allegata in CDU.*

*Parte delle particelle n. 31-37-56-101-136 e tutte le particelle n. 24-25-27-34 sono sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge 30.12.1923, n. 3267;*

*Parte delle particelle n. 91-240-242-244-246-248 rientrano nella fascia di rispetto di mt 10,00 dalla strada di tipo F;*

*Per tutte le particelle valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologia Classe IIa mentre per parte delle particelle n. 31-37-101 valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologica Classe IIc di cui si allegano copia della scheda in CDU.*

## 8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

---

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA<sup>2</sup>: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

---

<sup>2</sup> Si fa presente che gli importi stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici. La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).

**SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.**

---

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

## BENI IN ROSTA

## TERRENI AGRICOLI LOTTO 3

## DI CUI AL PUNTO C

**Terreni agricoli** ubicati nel Comune di Rosta (TO), della superficie di **ettari 5,7078**, in proprietà di \*dato oscurato\* in seguito identificati come meglio specificato e **formanti n.4 corpi uniti di fatto** e ravvicinati tra loro.

Identificazione catastale al catasto terreni del comune di Rosta:

Imm. n°	Descrizione
11	<b>Foglio: 10 Particella: 24</b> , seminativo, classe 3 di are 6,20, R.D. 3,68 € R.A. 2,56 €;
12	<b>Foglio: 10 Particella: 25</b> , bosco ceduo, classe 2 di are 3,68, R.D. 0,48 € R.A. 0,10 €;
13	<b>Foglio: 10 Particella: 27</b> , bosco ceduo, classe 3 di are 4,40, R.D. 0,57 € R.A. 0,11 €;
14	<b>Foglio: 10 Particella: 34</b> , seminativo, classe 3 di are 26,43, R.D. 15,70 € R.A. 10,92 €;
15	<b>Foglio: 10 Particella: 119</b> , seminativo, classe 3 di are 27,10, R.D. 16,10 € R.A. 11,20 €;
	<b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: strada vicinale di Bagìo mappali 33,29,28,99,164,165,23,159, tutti del Foglio 10 di Rosta, mappali 13,14,64,63 tutti del foglio 3 del Comune di Rivoli; derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977.
16	<b>Foglio: 10 Particella: 31</b> , seminativo, classe 2 di are 23,79, R.D. 17,82 € R.A. 12,90 €;
17	<b>Foglio: 10 Particella: 101</b> , seminativo, classe 2 di are 9,88, R.D. 7,40 € R.A. 5,36 €;
45	<b>Foglio: 10 Particella: 37</b> , bosco ceduo, classe 2 di are 24,43, R.D. 3,15 € R.A. 0,63€.
	<b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: formanti un sol corpo posto alle complessive coerenze, strada vicinale di Bagìo, mappali 39, 38, 15, 96,151,100 tutti del foglio 10 di Rosta;
	derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977.
12	<b>Foglio: 10 Particella: 72</b> , seminativo arborato, classe 3 di are 44,05, R.D. 27,30 € R.A. 20,47 €; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977;
11	<b>Foglio: 10 Particella: 73</b> , seminativo, classe 2 di h 1 are 54 ca 50, R.D. 115,70 € R.A. 83,78 €; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977;
13	<b>Foglio: 10 Particella: 240 (ex 89)</b> , seminativo arborato, classe 2 di are 41,22, R.D. 33,00 € R.A. 24,48 €; derivante da frazionamento del 12/01/2015;
14	<b>Foglio: 10 Particella: 242 (ex 90)</b> , seminativo arborato, classe 2 di are 51,12, R.D. 40,92 € R.A. 30,36 €; derivante da frazionamento del 12/01/2015;
15	<b>Foglio: 10 Particella: 91</b> , bosco ceduo, classe 2 di are 12,88, R.D. 1,66 € R.A. 0,33 €; derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
16	<b>Foglio: 10 Particella: 244 (ex 92)</b> , bosco ceduo, classe 3 di are 5,51, R.D. 0,43 €

R.A. 0,14 €; derivante da frazionamento del 12/01/2015;

17 **Foglio: 10 Particella: 246 (ex 118)**, seminativo arborato, classe 2 di are 20,12, R.D. 16,11 € R.A. 11,95 €; derivante da frazionamento del 12/01/2015;

18 **Foglio: 10 Particella: 248 (ex 166)**, seminativo arborato, classe 2 di are 20,12, R.D. 16,11 € R.A. 11,95 €; derivante da frazionamento del 12/01/2015.

**formanti un sol corpo** posto alle complessive coerenze: strada Comunale Vecchia Di Torino, mappali 245, 243, 249, 247, 241, 150, 91, 188, 239, 238, 143, 141, 215, tutti del foglio 10, strada vicinale di Bagìo di Rosta;

18 **Foglio: 10 Particella: 56**, seminativo, classe 2 di are 47,45, R.D. 35,53 € R.A. 25,73 €;

46 **Foglio: 10 Particella: 136**, seminativo, classe 2 di are 47,70, R.D. 35,72 € R.A. 25,87 €;

**formanti un sol corpo** posto alle complessive coerenze: mappali 58, 135, 206, 45, 46, 113, 57, tutti del foglio 10;

derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977.

Intestato: \*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

In zona periferica del comune di Rosta, con accesso da strada Bagìo di sopra, terreni agricoli con buona esposizione, direttamente accessibili dalle strade citate e da strade bianche. La maggior parte sono coltivati, mentre una porzione di essi è destinata a bosco.

I terreni sorgono nella stessa zona e formano n.3 corpi tra loro vicini ma non adiacenti.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I mappali 24-25 e 37-101-31 sono costituiti da boschi e sono difficilmente individuabili sul luogo.



Figura 11 sovrapposizione mappa catastale -ortografia

I mappali 91 e 244 sono destinati a bosco.



Figura 12 - individuazione dell'area



Figura 13 - mappali 72-73-244-91-242-248-246-240



*Figura 14 - mappali 136-56*



*Figura 15 - mappali 101-31-37*



Figura 16 - mappali 119-34-27-24-25

**CLASSE ENERGETICA:**

Immobili non soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica.

**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

La consistenza dei terreni è stata tratta dalla consistenza indicata in visura catastale.

Superficie totale del lotto

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57.078 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm. 11-12-13-14-15):	6.781 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm.16-17-45):	5.810 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm.19-36-20-21-22-23-24-25):	34.952 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm.18-46):	9.515 m <sup>2</sup>

**9. VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

La **valutazione del terreno con destinazione d'uso agricola** si basa sulla ricerca dei valori di mercato nel comune di Rosta e limitrofi: la richiesta del mercato varia in base all'esposizione e all'accessibilità del terreno e si attesta tra €/mq 4,15 e €/mq 14,94. Per i terreni a bosco la richiesta è tra 1€/mq e 2€/mq.

Il lotto presenta terreni prevalentemente accessibili con facilità e con una buona esposizione. Alcuni mappali, pur essendo di natura seminativi, sono difatti bosco e verranno valutati come tali,

in particolare il mappale 24, 34, 101,31.

Sulla base dei prezzi di mercato si ricava un valore medio di €/mq 7,00 per terreni di tipo seminativo e €/mq 1,00 per terreni a bosco.

## COMPARATIVI DEL MERCATO

	richiesta	mq	€/mq
Rosta - terreno agricolo Via Corbiglia	19.000 €	4400	4,32 €
Buttigliera Alta corso superga	8.500 €	1000	8,50 €
Buttigliera Alta via rosta	5.500 €	1000	5,50 €
Buttigliera Alta via reano	49.000 €	4500	10,89 €
Buttigliera Alta Fraz. Cornaglio	4.000 €	963	4,15 €
Buttigliera Alta via Stazione	8.000 €	1846	4,33 €
Rivoli strada Pioi Riv	22.000 €	3606	6,10 €
Rivoli strada Pioi Riv	20.000 €	2800	7,14 €
Rivoli strada santa maria	21.000 €	1406	14,94 €

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

La ricerca presso l'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Torino (ultimo aggiornamento 2021) evidenzia che nella REGIONE AGRARIA N°: 10 MORENICA DI RIVOLI si riscontrano i seguenti valori per seminativo e prato €/mq 2,30, per bosco misto €/mq 0,86.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto presenta terreni prevalentemente accessibili con facilità e con una buona esposizione. Alcuni mappali, pur essendo di natura seminativi, sono difatti bosco e verranno valutati come tali, in particolare il mappale 24,25, 27, 34, 101,31,37.

Per incertezza dell'opponibilità del contratto di locazione, si decurta il valore dei terreni del 20% per assenza di garanzia per vizi relativamente ai terreni seminativi.

Imm. n°	Descrizione	mq	€
11	<b>Foglio: 10 Particella: 24</b> , seminativo, classe 3 di are 6,20, R.D. 3,68 € R.A. 2,56 €;	620	620,00 €
12	<b>Foglio: 10 Particella: 25</b> , bosco ceduo, classe 2 di are 3,68, R.D. 0,48 € R.A. 0,10 €;	368	368,00 €
13	<b>Foglio: 10 Particella: 27</b> , bosco ceduo, classe 3 di are 4,40, R.D. 0,57 € R.A. 0,11 €;	440	440,00 €
14	<b>Foglio: 10 Particella: 34</b> , seminativo, classe 3 di are 26,43, R.D. 15,70 € R.A. 10,92 €;	2.643	2.643,00 €
15	<b>Foglio: 10 Particella: 119</b> , seminativo, classe 3 di are 27,10, R.D. 16,10 € R.A. 11,20 €;	2.710	18.970,00 €
16	<b>Foglio: 10 Particella: 31</b> , seminativo, classe 2 di are 23,79, R.D. 17,82 € R.A. 12,90 €;	2.379	2.379,00 €
17	<b>Foglio: 10 Particella: 101</b> , seminativo, classe 2 di are 9,88, R.D. 7,40 € R.A. 5,36 €;	988	988,00 €
45	<b>Foglio: 10 Particella: 37</b> , bosco ceduo, classe 2 di are 24,43, R.D. 3,15 € R.A. 0,63 €.	2.443	2.443,00 €
12	<b>Foglio: 10 Particella: 72</b> , seminativo arborato, classe 3 di are 44,05, R.D. 27,30 € R.A. 20,47 €;	4.405	30.835,00 €

11	<b>Foglio: 10 Particella: 73</b> , seminativo, classe 2 di h 1 are 54 ca 50, R.D. 115,70 € R.A. 83,78 €;	15.450	108.150,00 €
13	<b>Foglio: 10 Particella: 240 (ex 89)</b> , seminativo arborato, classe 2 di are 41,22, R.D. 33,00 € R.A. 24,48 €;	4.122	4.122,00 €
14	<b>Foglio: 10 Particella: 242 (ex 90)</b> , seminativo arborato, classe 2 di are 51,12, R.D. 40,92 € R.A. 30,36 €;	5.112	35.784,00 €
15	<b>Foglio: 10 Particella: 91</b> , bosco ceduo, classe 2 di are 12,88, R.D. 1,66 € R.A. 0,33 €;	1.288	1.288,00 €
16	<b>Foglio: 10 Particella: 244 (ex 92)</b> , bosco ceduo, classe 3 di are 5,51, R.D. 0,43 € R.A. 0,14 €;	551	3.857,00 €
17	<b>Foglio: 10 Particella: 246 (ex 118)</b> , seminativo arborato, classe 2 di are 20,12, R.D. 16,11 € R.A. 11,95 €;	2.012	14.084,00 €
18	<b>Foglio: 10 Particella: 248 (ex 166)</b> , seminativo arborato, classe 2 di are 20,12, R.D. 16,11 € R.A. 11,95 €;	2.012	14.084,00 €
18	<b>Foglio: 10 Particella: 56</b> , seminativo, classe 2 di are 47,45, R.D. 35,53 € R.A. 25,73 €;	4.745	33.215,00 €
46	<b>Foglio: 10 Particella: 136</b> , seminativo, classe 2 di are 47,70, R.D. 35,72 € R.A. 25,87 €;	4.770	33.390,00 €
	Totale consistenza	57.058	
	Totale valore terreni seminativi		297.779,00 €
	<b>Totale valore corpo</b>		<b>307.660,00 €</b>
	DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE		
	assenza di garanzia per vizi 20% terreni seminativi (locazione indefinibile)		<b>59.555,80 €</b>
	arrotondamento		104,20 €
	<b>VALORE DI MERCATO LOTTO 3</b>		<b>248.000,00 €</b>
	RIEPILOGO VALORI CORPO:		
	Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):		307.660,00 €
	<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):		<b>248.000,00 €</b>
	<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>		
	valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		0,00 €
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		0,00 €
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		0,00 €
	Riduzione per arrotondamento:		0,00 €
	<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile</b> al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		<b>248.000,00 €</b>

Torino, 14/05/2024

Il tecnico incaricato  
Arch. Simona Irene Oddo

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 807/2023 R.G.E.**  
**LOTTO 4**

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

**D.**

**Terreni** ubicati nel Comune di Rosta (TO), della superficie di are **170,37**, in proprietà di \*dato oscurato\* in seguito identificati come meglio specificato e **formanti n.3 corpi**

Identificazione catastale al catasto terreni del comune di Rosta:

Imm. n°	Descrizione
43	<b>Foglio: 10 Particella: 122</b> , seminativo, classe 3 di are 19,50, R.D. 11,58 € R.A. 8,06€;
44	<b>Foglio: 10 Particella: 152</b> , seminativo, classe 3 di are 43,10, R.D. 25,60 € R.A. 17,81 €; <b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappali 51, 134, 46, 162, 49, tutti al foglio 10 strada Cascina Grassis, derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977
26	<b>Foglio: 11 Particella: 444 (ex 15)</b> , seminativo arborato, classe 2 di are 40,70, R.D. 32,58 € R.A. 24,17 €; derivante da frazionamento del 12/01/2015 Pratica n. TO0017114 (n. 17114.1/2015)
27	<b>Foglio: 11 Particella: 16</b> , porzione AA seminativo, classe 2 di are 11,00, R.D. 8,24 € R.A. 5,97 €; porzione AB vigneto, classe 2, ca 96, R.D. 0,69 € R.A. 0,47 €; derivante da variazione del 18/03/2007 Pratica n. TO0258903 – trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006 (n. 87784.1/2007) <b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappali 443, 442, 145, 200, 174, 173, 20, tutti al foglio 11, strada Ponata;
47	<b>Foglio: 12 Particella: 9</b> , seminativo, classe 1 di are 19,05 , R.D. 16,23 € R.A. 11,31 €; derivante da variazione del 18/03/2007 – trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;
48	<b>Foglio: 12 Particella: 142</b> , seminativo, classe 2 di are 29,55, R.D. 22,13 € R.A. 16,02 €; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977;
49	<b>Foglio: 12 Particella: 249</b> , seminativo, classe 3 di are 7,47, R.D. 4,44 € R.A. 3,09 €; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977. <b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappale 7, 141, 344, 8, 10, 152, 568, 250, tutti del foglio 12, strada Ponata;

Intestato: \*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

---

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.037 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm.43-44):	6.260 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm. 26-27):	5.170 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm. 47-48-49):	5.607 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.931,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€96.000,00

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

---

Le unità immobiliari risultano di proprietà \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera.

La ricerca di relativi contratti di locazione, richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, ha dato esito positivo nella sede di Torino 1: è emerso un contratto con registrazione telematica (priva di testo nelle mani dei contraenti e non conservato negli archivi dell'AdE) dal quale emergono poche sintetiche informazioni:

- atto numero 7802 atto privato serie 3 - stipulato il 19/04/2002 registrato il 08/05/2002 (opponibile alla procedura) soggetti n.ord. cod.fisc. \*dato oscurato\* dati descrittivi dell'atto 001 locazione non finanziaria di terreno agricolo, valore dichiarato: 500,00 / 002 locazione non finanziaria di terreno agricolo, valore dichiarato: 500,00

Null'altro è dato da sapere dalla registrazione del contratto se non che trattasi di un terreno con valore dichiarato di € 500,00. Non sono presenti riferimenti catastali che possano far identificare a quale terreno o terreni si riferisca.

È stato possibile risalire al conduttore del fondo, \*dato oscurato\* per mezzo del custode della procedura: questi è il conduttore degli immobili di proprietà della società eseguita e ha dichiarato di aver stipulato il contratto citato nel 2002, di durata anni 15 con tacito rinnovo (con scadenza al 07/05/2032), tuttavia, oltre a non aver saputo indicare esattamente quale sia il corrispettivo di locazione dei terreni né fornire l'indicazione dei terreni oggetto del contratto, non ha rinvenuto il contratto cartaceo. Ha provveduto ad inviare alla scrivente le registrazioni cumulative di contratti di locazione della durata di un anno, tutti giunti a scadenza e riguardanti solo alcuni terreni oggetto di procedura oltre altri.

Presso l'Ufficio di Asti in data 03.04.2009 al numero 2266 serie 3 un contratto di locazione di terreno agricolo, stipulato in data 11.11.2008, tra la \*dato oscurato\* in qualità di dante causa ed il \*dato oscurato\* in qualità di avente causa, per un valore dichiarato di euro 1.060,00; non risultano né la durata né i dati catastali del terreno.

Su nuova richiesta della scrivente, l'ufficio ha inoltrato richiesta presso il competente archivio per il reperimento del contratto. Non appena sarà disponibile sarà cura della scrivente integrare la perizia.

L'agenzia delle Entrate di Torino 3 ha inviato un lungo elenco di registrazioni con \*dato oscurato\* dante causa: sono registrazioni di contratti annuali ad oggi tutti scaduti. Sono relativi a parte dei terreni oggetto di procedura.

Il \*dato oscurato\* ha dichiarato di coltivare tutti i terreni del lotto.

#### 4. VICOLI E ONERI GIURIDICI

---

In base alla certificazione notarile a rogito Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento si rilevano le formalità di seguito elencate.

Le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento totalmente e parzialmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 tassa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 tassa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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

4.1.1 *domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Iscrizione ai nn. 23303/3490 del 14/07/2014** – nascente da ipoteca volontaria – in forza di atto di concessione a garanzia di apertura di credito dell'11/07/2014 rep. 13088/5380, Notaio Alessandro Scilabra di Torino a favore di \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, Importo totale di € 2.265.000,00 di cui capitale € 755.000,00 e tasso di interesse annuo pari a 1,96%, per la durata di anni 1 e mesi 7, contro \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera della proprietà, gravante su tutti i beni in oggetto più beni omissis.

4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Trascrizione di pignoramento ai nn. 45653/34566 del 09/11/2023** nascente da pignoramento del 20/10/2023 rep. 22027 Ufficiale Giudiziario di Torino - a favore di \*dato oscurato\*, credito di € 747.793,24 oltre interessi e spese, contro \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera della proprietà, gravante su tutti i beni in oggetto.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

---

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca datiregionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali: non sussistono comproprietari non esecutati 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, ecc.).

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Vincoli condominiali: l'immobile non è dotato di regolamento di condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

---

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

\*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1 e di seguito la cronistoria dell'intestazione degli immobili sopra descritti.

### 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

per i terreni al

Foglio: 10 Particella: 122-152

Foglio: 12 Particella: 9-142-249

\*dato oscurato\* con sede in Torino - \*dato oscurato\*, per la quota intera con atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del 16/05/2008 rep. 140117/58494 Not. Luisa Quaglino Rinaudo di Torino, \*dato oscurato\* assegna i beni a \*dato oscurato\* con sede in Torino \*dato oscurato\* - trascrizione in data 06/06/2008 ai nn. 27254/17496

Foglio: 10 Particella: 122-152

Foglio: 12 Particella: 9-142-249

\*dato oscurato\*, per la quota intera, in forza di atto del 28/02/1991 rep. 47935 Not. Giancarlo Grassi Reverdini di Torino - Trascrizione in data 11/03/1991 ai nn. 8964/6397- *primo atto ante ventennio*.

Foglio: 11 Particella: 444-16

L'intera proprietà è pervenuta in virtù di atto di compravendita del 15/03/1991 rep. 48058 Not. Giancarlo Grassi Reverdini di Torino - Trascrizione in data 02/04/1991 ai nn. 11365/7945 - *primo atto ante ventennio*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

---

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Rosta è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale adottato con deliberazione del C.C. n. 39 in data 04/08/1998 e s.m.i. ai sensi della L.R. 56/77, e approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 5-955 del 02/10/2000. L'area in cui sono ubicati gli immobili facenti parte del Lotto 5 è individuata come **Area A3** – Area agricola principale del Comune, prevalentemente compresa tra il *continuum* abitativo aderente alla provinciale Rosta-Rivoli e la parte occidentale del corso della Doria Riparia. Parzialmente arborata, è già interessata da insediamento di aziende agricole, di Terreni residenziali impropriamente collocati e di servizi pubblici o di uso pubblico di carattere tecnologico (Art. 23.3 N.T.A.). L'edificabilità di tali aree è regolata dall'Art. 16, commi 3 e 4 delle N.T.A.

*Estratto dal CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 2/24 del 15/02/2024*

***I mappali distinti al foglio n. 10 particelle n. 122-152 sono ubicati nel P.R.G.C. in zona agricola di tipo A3, con le prescrizioni urbanistiche di cui alla scheda urbanistica allegata al CDU.***

***Parte della particella n. 122 è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge 30.12.1923, n. 3267;***

***Parte della particella n. 152 rientra nella fascia di rispetto di mt 10,00 dalla strada di tipo F;***

***Per tutte le particelle valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologia Classe IIa.***

***I mappali distinti al foglio n. 11 particelle n. 16-444 sono ubicati nel PRGC approvato in zona agricola di tipo A3, con le prescrizioni urbanistiche di cui alla scheda urbanistica allegata.***

**Parte della particella n. 16** è interessata dalla fascia di rispetto dei rii di mt. 10,00 **e parte della particella n. 444** rientra nella fascia di rispetto di mt 20,00 dalla strada di tipo F.

Per le particelle valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologia **Classe IIa** di cui si allega copia della scheda.

I mappali distinti al foglio n. 12 particelle n. 9-142-249 sono ubicati nel PRGC approvato in zona agricola di tipo A3,

con le prescrizioni urbanistiche di cui alla scheda urbanistica allegata.

**La particella n. 249** rientra nella fascia di rispetto di mt 20,00 dalla strada di tipo F;

**Per le particelle** valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologia **Classe IIa** di cui si allega copia della scheda.

## **8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'**

---

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.**

---

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

BENI IN ROSTA

**TERRENI AGRICOLI LOTTO 4**

DI CUI AL PUNTO D

**Terreni** ubicati nel Comune di Rosta (TO), della superficie di are **170,56**, in proprietà di \*dato oscurato\* in seguito identificati come meglio specificato e **formanti n.3 corpi**

Identificazione catastale al catasto terreni del comune di Rosta:

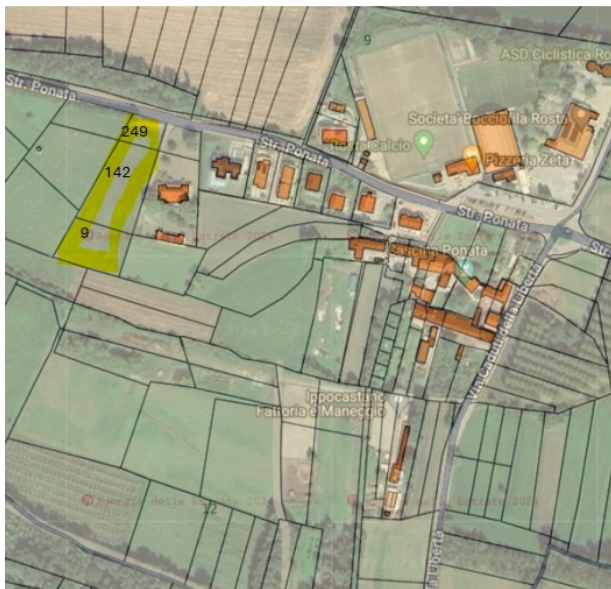
Imm. n°	Descrizione
43	<b>Foglio: 10 Particella: 122</b> , seminativo, classe 3 di are 19,50, R.D. 11,58 € R.A. 8,06€;
44	<b>Foglio: 10 Particella: 152</b> , seminativo, classe 3 di are 43,10, R.D. 25,60 € R.A. 17,81€; <b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappali 51, 134, 46, 162, 49, tutti al foglio 10 strada Cascina Grassis, derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977
26	<b>Foglio: 11 Particella: 444 (ex 15)</b> , seminativo arborato, classe 2 di are 40,70, R.D. 32,58 € R.A. 24,17 €; derivante da frazionamento del 12/01/2015 Pratica n. TO0017114 (n. 17114.1/2015)
27	<b>Foglio: 11 Particella: 16</b> , porzione AA seminativo, classe 2 di are 11,00, R.D. 8,24 € R.A. 5,97 €; porzione AB vigneto, classe 2, ca 96, R.D. 0,69 € R.A. 0,47 €; derivante da variazione del 18/03/2007 Pratica n. TO0258903 – trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006 (n. 87784.1/2007) <b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappali 443, 442, 145, 200, 174, 173, 20, tutti al foglio 11, strada Ponata;
47	<b>Foglio: 12 Particella: 9</b> , seminativo, classe 1 di are 19,05 , R.D. 16,23 € R.A. 11,31 €; derivante da variazione del 18/03/2007 – trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;
48	<b>Foglio: 12 Particella: 142</b> , seminativo, classe 2 di are 29,55, R.D. 22,13 € R.A. 16,02€; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977;
49	<b>Foglio: 12 Particella: 249</b> , seminativo, classe 3 di are 7,47, R.D. 4,44 € R.A. 3,09 €; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977. <b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappale 7, 141, 344, 8, 10, 152, 568, 250, tutti del foglio 12, strada Ponata;

Intestato: \*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

In zona periferica del comune di Rosta, con accesso da Strada Cascina Grassis e da Strada Ponata, n. 3 corpi di terreni agricoli attualmente coltivati e facilmente accessibili, con una discreta/buona esposizione, parzialmente pianeggianti. Mediamente estesi.

I tre corpi sono distanti poche centinaia di metri tra loro.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Figura 17 - mappali 122-152



Figura 18 - mappali 444-16



Figura 19 - mappali 9-142-249

**CLASSE ENERGETICA:**

Immobili non soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica.

**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

La consistenza dei terreni è stata tratta dalla consistenza indicata in visura catastale.

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

La **valutazione del terreno con destinazione d'uso agricola** si basa sulla ricerca dei valori di mercato nel comune di Rosta e limitrofi: la richiesta del mercato varia in base all'esposizione e all'accessibilità del terreno e si attesta tra €/mq 4,15 e €/mq 14,94. Per i terreni a bosco la richiesta è tra 1€/mq e 2€/mq.

Sulla base dei prezzi di mercato si ricava un valore medio di €/mq 7,00 per terreni di tipo seminativo e €/mq 1,00 per terreni a bosco.

COMPARATIVI DEL MERCATO

	richiesta	mq	€/mq
Rosta - terreno agricolo Via Corbiglia	19.000 €	4400	4,32 €
Buttigliera Alta corso superga	8.500 €	1000	8,50 €
Buttigliera Alta via rosta	5.500 €	1000	5,50 €
Buttigliera Alta via reano	49.000 €	4500	10,89 €
Buttigliera Alta Fraz. Cornaglio	4.000 €	963	4,15 €
Buttigliera Alta via Stazione	8.000 €	1846	4,33 €
Rivoli strada Pioi Riv	22.000 €	3606	6,10 €
Rivoli strada Pioi Riv	20.000 €	2800	7,14 €
Rivoli strada santa maria	21.000 €	1406	14,94 €

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

La ricerca presso l'Agencia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Torino (ultimo aggiornamento 2021) evidenzia che nella REGIONE AGRARIA N°: 10 MORENICA DI RIVOLI si riscontrano i seguenti valori per seminativo e prato €/mq 2,30, per bosco misto €/mq 0,86. Per i terreni a vigneto si evince un valore di €/mq 2,56.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto presenta terreni prevalentemente accessibili di media estensione, con facilità di accesso e con una buona esposizione. Alcuni mappali, pur essendo di natura vigneti, sono difatti seminativi e verranno valutati come tali. Per incertezza dell'opponibilità del contratto di locazione, si decurta il valore dei terreni del 20% per assenza di garanzia per vizi relativamente ai terreni seminativi.

Imm. n°	Descrizione	mq	€
43	<b>Foglio: 10 Particella: 122</b> , seminativo, classe 3 di are 19,50, R.D. 11,58 € R.A. 8,06€;	1950	13.650,00 €
44	<b>Foglio: 10 Particella: 152</b> , seminativo, classe 3 di are 43,10, R.D. 25,60 € R.A. 17,81 €;	4310	30.170,00 €
26	<b>Foglio: 11 Particella: 444 (ex 15)</b> , seminativo arborato, classe 2 di are 40,70, R.D. 32,58 € R.A. 24,17 €;	4070	28.490,00 €
27	<b>Foglio: 11 Particella: 16</b> , porzione AA seminativo, classe 2 di are 11,00, R.D. 8,24 € R.A. 5,97 €;	1100	7.700,00 €
	porzione AB vigneto, classe 2, ca 96, R.D. 0,69 € R.A. 0,47 €;	96	672,00 €
47	<b>Foglio: 12 Particella: 9</b> , seminativo, classe 1 di are 19,05 , R.D. 16,23 € R.A. 11,31 €;	1905	13.335,00 €
48	<b>Foglio: 12 Particella: 142</b> , seminativo, classe 2 di are 29,55, R.D. 22,13 € R.A. 16,02 €;	2955	20.685,00 €

49	<b>Foglio: 12 Particella: 249</b> , seminativo, classe 3 di are 7,47, R.D. 4,44 € R.A. 3,09 €;	747	5.229,00 €
	Totale consistenza	17.133	
	<b>Totale valore corpo</b>		<b>119.931,00 €</b>
	DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE		
	assenza di garanzia per vizi 20% (contratto di locazione)		<b>23.986,20 €</b>
	arrotondamento		55,20 €
	<b>VALORE DI MERCATO LOTTO 4</b>		<b>96.000,00 €</b>
	RIEPILOGO VALORI CORPO:		
	Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):		119.931,00 €
	<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):		<b>96.000,00 €</b>
	<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>		
	valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		0,00 €
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		0,00 €
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		0,00 €
	Riduzione per arrotondamento:		0,00 €
	<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile</b> al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		<b>96.000,00 €</b>

Torino, 14/05/2024

Il tecnico incaricato  
Arch. Simona Irene Oddo

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 807/2023 R.G.E.**  
**LOTTO 5**

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

**E.**

**Terreni** ubicati nel Comune di Rosta (TO), della superficie di ettari 1,9946, in proprietà di \*dato oscurato\* in seguito identificati come meglio specificato e **formanti n.2 corpi** ravvicinati tra loro.

Identificazione catastale al Catasto Terreni del comune di Rosta:

Imm. n°	Descrizione
28	<b>Foglio: 18 Particella: 195</b> , vigneto, classe 2 di are 20,22, R.D. 14,62 € R.A. 9,92 €;
29	<b>Foglio: 19 Particella: 131</b> , seminativo, classe 3 di are 11,15, R.D. 6,62 € R.A. 4,61 €;
50	<b>Foglio: 19 Particella: 132</b> , seminativo, classe 3 di are 20,75, R.D. 12,32 € R.A. 8,57 €;
51	<b>Foglio: 19 Particella: 133</b> , seminativo, classe 3 di are 19,20, R.D. 11,40 € R.A. 7,93 €;
52	<b>Foglio: 19 Particella: 266</b> , seminativo, classe 3 di are 10,31, R.D. 6,12 € R.A. 4,26 €;
53	<b>Foglio: 19 Particella: 267</b> , seminativo, classe 3 di are 12,69, R.D. 7,54 € R.A. 5,24 €;
54	<b>Foglio: 19 Particella: 268</b> , seminativo, classe 3 di are 11,33, R.D. 6,73 € R.A. 4,68 €;
	<b>formante un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappali 257-189-192194-283 tutti del foglio 18 e strada Vicinale dei Meinardi per le Luinere che separa dal <b>sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappali 130, 129, 128, 281, 366, 140, 301, 370,134, tutti al foglio 19. derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977.
30	<b>Foglio: 19 Particella: 136</b> , seminativo, classe 3 di are 18,90, R.D. 11,23 € R.A. 7,81 €;
31	<b>Foglio: 19 Particella: 137</b> , seminativo, classe 3 di are 12,53, R.D. 7,44 € R.A. 5,18 €;
32	<b>Foglio: 19 Particella: 138</b> , bosco ceduo, classe 2 di are 3,11, R.D. 0,40 € R.A. 0,08 €;
33	<b>Foglio: 19 Particella: 286</b> , seminativo, classe 3 di are 19,35, R.D. 11,49 € R.A. 7,99 €;
34	- <b>Foglio: 19 Particella: 287</b> , seminativo, classe 3 di are 16,25, R.D. 9,65 € R.A. 6,71 €;
35	<b>Foglio: 19 Particella: 297</b> , seminativo, classe 3 di are 23,67, R.D. 14,06 € R.A. 9,78 €;

**formanti un sol corpo** posto alle complessive coerenze: strada Vicinale dei Meinardi per le Luinere mappali 15, 16 del foglio 44 di Rivoli e mappali 303, 302 e 134 del foglio 19 di Rosta; derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977.

Intestato: \*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

---

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19.946 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm.28-29-50-51-52-53-54):	10.565 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva unità principali (imm.30-31-32-33-34-35):	9.381 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.939,32
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€. 72.000,00

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

---

Le unità immobiliari risultano di proprietà \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera.

La ricerca di relativi contratti di locazione, richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, ha dato esito positivo nella sede di Torino 1: è emerso un contratto con registrazione telematica (priva di testo nelle mani dei contraenti e non conservato negli archivi dell'AdE) dal quale emergono poche sintetiche informazioni:

- atto numero 7802 atto privato serie 3 - stipulato il 19/04/2002 registrato il 08/05/2002 (opponibile alla procedura) soggetti n.ord. cod.fisc. \*dato oscurato\* dati descrittivi dell'atto 001 locazione non finanziaria di terreno agricolo, valore dichiarato: 500,00 / 002 locazione non finanziaria di terreno agricolo, valore dichiarato: 500,00

Null'altro è dato da sapere dalla registrazione del contratto se non che trattasi di un terreno con valore dichiarato di € 500,00. Non sono presenti riferimenti catastali che possano far identificare a quale terreno o terreni si riferisca.

È stato possibile risalire al conduttore del fondo, \*dato oscurato\* per mezzo del custode della procedura: questi è il conduttore degli immobili di proprietà della società esecutata e ha dichiarato di aver stipulato il contratto citato nel 2002, di durata anni 15 con tacito rinnovo (con scadenza al 07/05/2032), tuttavia, oltre a non aver saputo indicare esattamente quale sia il corrispettivo di locazione dei terreni né fornire l'indicazione dei terreni oggetto del contratto, non ha rinvenuto il contratto cartaceo. Ha provveduto ad inviare alla scrivente le registrazioni cumulative di contratti di locazione della durata di un anno, tutti giunti a scadenza e riguardanti solo alcuni terreni oggetto di procedura oltre altri.

Presso l'Ufficio di Asti in data 03.04.2009 al numero 2266 serie 3 un contratto di locazione di terreno agricolo, stipulato in data 11.11.2008, tra la \*dato oscurato\* in qualità di dante causa ed il \*dato oscurato\* in qualità di avente causa, per un valore dichiarato di euro 1.060,00; non risultano né la durata né i dati catastali del terreno.

Su nuova richiesta della scrivente, l'ufficio ha inoltrato richiesta presso il competente archivio per il reperimento del contratto. Non appena sarà disponibile sarà cura della scrivente integrare la perizia.

L'agenzia delle Entrate di Torino 3 ha inviato un lungo elenco di registrazioni con \*dato oscurato\*

dante causa: sono registrazioni di contratti annuali ad oggi tutti scaduti. Sono relativi a parte dei terreni oggetto di procedura.

Il \*dato oscurato\*, incaricato dal debitore, ha permesso l'individuazione di tutti i terreni; tuttavia, ha comunicato alla scrivente che non gestisce e non si occupa personalmente della coltivazione dei terreni appartenenti a questo lotto. La coltivazione avviene da parte di un occupante senza titolo.

#### 4. VICOLI E ONERI GIURIDICI

---

In base alla certificazione notarile a rogito Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento si rilevano le formalità di seguito elencate.

Le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento totalmente e parzialmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 tassa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 tassa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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

4.1.1 *domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione ai nn. 23303/3490 del 14/07/2014** – nascente da ipoteca volontaria – in forza di atto di concessione a garanzia di apertura di credito dell'11/07/2014 rep. 13088/5380, Notaio Alessandro Scilabra di Torino a favore di \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, Importo totale di € 2.265.000,00 di cui capitale € 755.000,00 e tasso di interesse annuo pari a 1,96%, per la durata di anni 1 e mesi 7, contro \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera della proprietà, gravante su tutti i beni in oggetto più beni omissis.

4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento: -136-137- 138-286-287-297*

**Trascrizione di pignoramento ai nn. 45653/34566 del 09/11/2023** nascente da pignoramento del 20/10/2023 rep. 22027 Ufficiale Giudiziario di Torino - a favore di \*dato oscurato\*, credito di € 747.793,24 oltre interessi e spese, contro \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera della proprietà, gravante su tutti i beni in oggetto.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

---

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca datiregionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali: non sussistono comproprietari non esecutati 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, ecc.).

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Vincoli condominiali: l'immobile non è dotato di regolamento di condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

---

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

\*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1 e di seguito la cronistoria dell'intestazione degli immobili sopra descritti.

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

Foglio: 19 Particelle: 132-133-266-267-268

Atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del 16/05/2008 rep. 140117/58494 Not. Luisa Quaglino Rinaudo di Torino, \*dato oscurato\* assegna i beni a \*dato oscurato\* con sede in Torino \*dato oscurato\* - trascrizione in data 06/06/2008 ai nn. 27254/17496

\*dato oscurato\*, per la quota intera, in forza di atto del 28/02/1991 rep. 47935 Not. Giancarlo Grassi Reverdini di Torino - Trascrizione in data 11/03/1991 ai un. 8964/6397 – *primo atto ante ventennio*

Foglio: 18 Particella: 195

Foglio: 19 Particelle: 131-136-137-138-286-287-297

\*dato oscurato\* con sede in Torino \*dato oscurato\*, per la quota intera, in forza di atto di compravendita del 15/03/1991 rep. 48058 Notaio Giancarlo Grassi Reverdini di Torino - Trascrizione in data 02/04/1991 ai nn. 11365/7945 – *primo atto ante ventennio*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

---

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE: NESSUNA

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Rosta è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale adottato con deliberazione del C.C. n. 39 in data 04/08/1998 e s.m.i. ai sensi della L.R. 56/77, e approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 5-955 del 02/10/2000. L'area in cui sono ubicati gli immobili facenti parte del Lotto 10 è individuata come **Area SA4** – Parte boscata del versante rostese della collina morenica di Rivoli, in gran parte sottoposta a vincolo idrogeologico (Art. 23.33 N.T.A.). In quest'area i tipi di intervento ammessi sono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione leggera, ristrutturazione edilizia per gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale o comunque impropria o in contrasto rispetto a quella principale dell'area urbanistica SA4. L'area deve conservare la sua attuale destinazione agro-forestale. In considerazione del suo elevato valore naturalistico-ambientale, è fatto divieto di:

- Costruire nuovi edifici e strutture, stabili o temporanee;
- Ridurre a coltura le aree boschive;
- Modificare la morfologia del territorio.

**Il mappale distinto al foglio n. 18 particella n. 195 è ubicato nel PRGC approvato in zona di salvaguardia ambientale di tipo SA4, con le prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda allegata.**

**Parte della particella** è sottoposta a **vincolo idrogeologico** ai sensi della Legge 30.12.1923, n. 3267, **per la particella** valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologia **Classe IIc** di cui si allega copia della scheda.

I mappali distinti al foglio n. 19 particelle n. 131-132-133-136-137-138-266-267-268-286-287-297 sono ubicati nel P.R.G.C. approvato in **zona di salvaguardia ambientale di tipo SA4**, con le prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda allegata.

**Parte delle particelle n. 132-136-137-138-267-268-286-287-297** sono sottoposte a **vincolo idrogeologico** ai sensi della Legge 30.12.1923, n. 3267 e sono interessate dalla fascia di rispetto dei rii di mt. 10,00.

Parte delle particelle n. 131-132-133-136-137-138-266-267-286-287-297 valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologia Classe IIc e per parte delle particelle n. 131-132-133-136-137-138-286-287-297 valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologia Classe IIIa di cui si allega copia delle schede.

## **8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'**

---

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.**

---

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

**BENI IN ROSTA**  
**TERRENI LOTTO 5**  
**DI CUI AL PUNTO E**

**Terreni** ubicati nel Comune di Rosta (TO), della superficie di ettari 1,9946, in proprietà di \*dato oscurato\* in seguito identificati come meglio specificato e **formanti n.2 corpi** ravvicinati tra loro.

Identificazione catastale al Catasto Terreni del comune di Rosta:

Imm. n°	Descrizione
28	<b>Foglio: 18 Particella: 195</b> , vigneto, classe 2 di are 20,22, R.D. 14,62 € R.A. 9,92 €;
29	<b>Foglio: 19 Particella: 131</b> , seminativo, classe 3 di are 11,15, R.D. 6,62 € R.A. 4,61 €;
50	<b>Foglio: 19 Particella: 132</b> , seminativo, classe 3 di are 20,75, R.D. 12,32 € R.A. 8,57 €;
51	<b>Foglio: 19 Particella: 133</b> , seminativo, classe 3 di are 19,20, R.D. 11,40 € R.A. 7,93 €;
52	<b>Foglio: 19 Particella: 266</b> , seminativo, classe 3 di are 10,31, R.D. 6,12 € R.A. 4,26 €;
53	<b>Foglio: 19 Particella: 267</b> , seminativo, classe 3 di are 12,69, R.D. 7,54 € R.A. 5,24 €;
54	<b>Foglio: 19 Particella: 268</b> , seminativo, classe 3 di are 11,33, R.D. 6,73 € R.A. 4,68 €;
	<b>formante un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappali 257-189-192194-283 tutti del foglio 18 e strada Vicinale dei Meinardi per le Luinere che separa dal <b>sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappali 130, 129, 128, 281, 366, 140, 301, 370,134, tutti al foglio 19. derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977.
30	<b>Foglio: 19 Particella: 136</b> , seminativo, classe 3 di are 18,90, R.D. 11,23 € R.A. 7,81 €;
31	<b>Foglio: 19 Particella: 137</b> , seminativo, classe 3 di are 12,53, R.D. 7,44 € R.A. 5,18 €;
32	<b>Foglio: 19 Particella: 138</b> , bosco ceduo, classe 2 di are 3,11, R.D. 0,40 € R.A. 0,08 €;
33	<b>Foglio: 19 Particella: 286</b> , seminativo, classe 3 di are 19,35, R.D. 11,49 € R.A. 7,99 €;
34	- <b>Foglio: 19 Particella: 287</b> , seminativo, classe 3 di are 16,25, R.D. 9,65 € R.A. 6,71 €;
35	<b>Foglio: 19 Particella: 297</b> , seminativo, classe 3 di are 23,67, R.D. 14,06 € R.A. 9,78 €;
	<b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: strada Vicinale dei Meinardi per le Luinere mappali 15, 16 del foglio 44 di Rivoli e mappali 303, 302 e 134 del foglio 19 di Rosta; derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1977.

Intestato: \*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1

*DESCRIZIONE DELLA ZONA*

Nel comune di Rosta, all'interno della collina morenica, in zona periferica, terreni in parte coltivati e in parte a bosco.

*DESCRIZIONE DETTAGLIATA:*

Terreni inseriti nella collina morenica di natura in parte pianeggiante e in parte in pendenza. In parte adibiti a bosco, alcuni risultano coltivati (come probabile estensione delle coltivazioni che interessano il mappale 134 non di proprietà e non incluso nella procedura).



*Figura 20 - individuazione area del lotto*



*Figura 21 - sovrapposizione mappe catastali – ortofoto*



Figura 22 - individuazione terreni

I terreni sono accessibili da strada bianca che si interrompe in corrispondenza dell'area coltivata poiché inglobata ai margini dell'area coltivata stessa.

La parte dei terreni seminativi diventati bosco risulta di difficile individuazione sul luogo e raggiungibile solo pedonalmente.

Il mappale catastalmente identificato come vigneto attualmente è un bosco.

L'esposizione non è delle migliori per la posizione in collina morenica.

**CLASSE ENERGETICA:**

Immobili non soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica.

**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

La consistenza dei terreni è stata tratta dalla consistenza indicata in visura catastale.

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

La **valutazione del terreno con destinazione d'uso agricola** si basa sulla ricerca dei valori di mercato nel comune di Rosta e limitrofi: la richiesta del mercato varia in base all'esposizione e all'accessibilità del terreno e si attesta tra €/mq 4,15 e €/mq 14,94. Per i terreni a bosco la richiesta è tra 1€/mq e 2€/mq.

Sulla base dei prezzi di mercato si ricava un valore medio di €/mq 7,00 per terreni di tipo seminativo e €/mq 1,00 per terreni a bosco.

Per terreni seminativi che sono stati lasciati a bosco, si valuta un valore medio di mercato di €/mq 4,00.

**COMPARATIVI DEL MERCATO**

richiesta	mq	€/mq
-----------	----	------

Rosta - terreno agricolo Via Corbiglia	19.000 €	4400	4,32 €
Buttigliera Alta corso superga	8.500 €	1000	8,50 €
Buttigliera Alta via rosta	5.500 €	1000	5,50 €
Buttigliera Alta via reano	49.000 €	4500	10,89 €
Buttigliera Alta Fraz. Cornaglio	4.000 €	963	4,15 €
Buttigliera Alta via Stazione	8.000 €	1846	4,33 €
Rivoli strada Pioi Riv	22.000 €	3606	6,10 €
Rivoli strada Pioi Riv	20.000 €	2800	7,14 €
Rivoli strada santa maria	21.000 €	1406	14,94 €

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

La ricerca presso l'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Torino (ultimo aggiornamento 2021) evidenzia che nella REGIONE AGRARIA N°: 10 MORENICA DI RIVOLI si riscontrano i seguenti valori per seminativo e prato €/mq 2,30, per bosco misto €/mq 0,86. Per i terreni a vigneto si evince un valore di €/mq 2,56.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tutti i terreni sono posti in area di salvaguardia e sono stati valutati come bosco. Il vigneto è stato valutato sulla base dei valori dell'AdE. Per terreni seminativi che sono stati lasciati a bosco, si valuta un valore medio di mercato di €/mq 4,00.

Si applica in via prudenziale una decurtazione per assenza di garanzie per vizi del 5%.

Imm. n°	Descrizione	mq	€
28	<b>Foglio: 18 Particella: 195</b> , vigneto, classe 2 di are 20,22, R.D. 14,62 € R.A. 9,92 €;	2022	5.176,32 €
29	<b>Foglio: 19 Particella: 131</b> , seminativo, classe 3 di are 11,15, R.D. 6,62 € R.A. 4,61 €;	1115	4.460,00 €
50	<b>Foglio: 19 Particella: 132</b> , seminativo, classe 3 di are 20,75, R.D. 12,32 € R.A. 8,57 €;	2075	8.300,00 €
51	<b>Foglio: 19 Particella: 133</b> , seminativo, classe 3 di are 19,20, R.D. 11,40 € R.A. 7,93 €;	1920	7.680,00 €
52	<b>Foglio: 19 Particella: 266</b> , seminativo, classe 3 di are 10,31, R.D. 6,12 € R.A. 4,26 €;	1031	4.124,00 €
53	<b>Foglio: 19 Particella: 267</b> , seminativo, classe 3 di are 12,69, R.D. 7,54 € R.A. 5,24 €;	1269	5.076,00 €
54	<b>Foglio: 19 Particella: 268</b> , seminativo, classe 3 di are 11,33, R.D. 6,73 € R.A. 4,68 €;	1133	4.532,00 €
30	<b>Foglio: 19 Particella: 136</b> , seminativo, classe 3 di are 18,90, R.D. 11,23 € R.A. 7,81 €;	1890	7.560,00 €
31	<b>Foglio: 19 Particella: 137</b> , seminativo, classe 3 di are 12,53, R.D. 7,44 € R.A. 5,18 €;	1253	5.012,00 €
32	<b>Foglio: 19 Particella: 138</b> , bosco ceduo, classe 2 di are 3,11, R.D. 0,40 € R.A. 0,08 €;	311	311,00 €
33	<b>Foglio: 19 Particella: 286</b> , seminativo, classe 3 di are 19,35, R.D. 11,49 € R.A. 7,99 €;	1935	7.740,00 €
34	- <b>Foglio: 19 Particella: 287</b> , seminativo, classe 3 di are 16,25, R.D. 9,65 € R.A. 6,71 €;	1625	6.500,00 €
35	<b>Foglio: 19 Particella: 297</b> , seminativo, classe 3 di are 23,67, R.D. 14,06 € R.A. 9,78 €;	2367	9.468,00 €
	totale superficie	19946	
	<b>Totale valore corpo</b>		<b>75.939,32 €</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

assenza di garanzia per vizi 5%	3.796,97 €
arrotondamento	142,35 €
<b>VALORE DI MERCATO LOTTO 5</b>	<b>72.000,00 €</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	75.939,32 €
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>72.000,00 €</b>

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

valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0,00 €
Riduzione per arrotondamento:	0,00 €
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile</b> al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>72.000,00 €</b>

Torino, 14/05/2024

Il tecnico incaricato  
Arch. Simona Irene Oddo

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 807/2023 R.G.E.**  
**LOTTO 6**

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

**F.**

**Terreni** ubicati nel Comune di Rosta (TO), della superficie di **ettari 0,5627**, in proprietà di \*dato oscurato\* in seguito identificati come meglio specificato e **formanti un solo corpo e uniti di fatto**

Identificazione catastale:

Immobile n°	Descrizione
37	<b>Foglio: 19 Particella: 17</b> , bosco ceduo, classe 1 di are 5,86, R.D. 0,91 € R.A. 0,18 €; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977;
38	<b>Foglio: 19 Particella: 375</b> , seminativo, classe 3 di are 39,09, R.D. 23,22 € R.A. 16,15 €; derivante da frazionamento del 18/11/1991 Pratica n. 555041 in atti dal 01/10/2001 (n. 1834.1/1991)
39	<b>Foglio: 19 Particella: 378</b> , bosco ceduo, classe 1 di are 11,06, R.D. 1,71 € R.A. 0,34€; derivante da frazionamento del 18/11/1991 Pratica n. 555086 (n. 1834.1/1991)
40	<b>Foglio: 19 Particella: 381</b> , bosco ceduo, classe 1 di centiare 26, R.D. 0,04 € R.A. 0,01 €; derivante da frazionamento del 18/11/1991 Pratica n. 00380696 in atti dal 03/06/2008 FG.OSS.301679/08 (n. 1834.1/1991)
	<b>formanti un sol corpo</b> posto alle complessive coerenze: mappali 16,12, 270, 20, 434, 25, 26, 363, 27, 28, 311, 379, 377, 338, 376, tutti del foglio 19;

Intestato: \*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5626 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.627,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€. 5.000,00

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Le unità immobiliari risultano di proprietà \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera.

La ricerca di relativi contratti di locazione, richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, ha dato esito positivo: è emerso un contratto con registrazione telematica (priva di testo nelle mani dei contraenti e non negli archivi dell'AdE) dal quale emergono poche sintetiche informazioni:

- atto numero 7802 atto privato serie 3 - stipulato il 19/04/2002 registrato il 08/05/2002 (opponibile alla procedura) soggetti n.ord. cod.fisc. \*dato oscurato\* dati descrittivi dell'atto 001 locazione non finanziaria di terreno agricolo, valore dichiarato: 500,00 / 002 locazione non finanziaria di terreno agricolo, valore dichiarato: 500,00

Null'altro è dato da sapere dalla registrazione del contratto se non che trattasi di un terreno con valore dichiarato di € 500,00. Non sono presenti riferimenti catastali che possano far identificare a quale terreno o terreni si riferisca.

Presso l'Ufficio di Asti in data 03.04.2009 al numero 2266 serie 3 un contratto di locazione di terreno agricolo, stipulato in data 11.11.2008, tra la \*dato oscurato\* in qualità di dante causa ed il \*dato oscurato\*, in qualità di avente causa, per un valore dichiarato di euro 1.060,00; non risultano né la durata né i dati catastali del terreno.

Su nuova richiesta della scrivente, l'ufficio ha inoltrato richiesta presso il competente archivio per il reperimento del contratto.

È stato possibile risalire al conduttore del fondo, \*dato oscurato\* per mezzo del custode della procedura: questi è il conduttore di tutto il fondo e ha dichiarato di aver stipulato il contratto citato, di durata anni 15 con tacito rinnovo (scadenza 07/05/2032), ma non ha saputo indicare esattamente quale sia il corrispettivo di locazione dei terreni. Purtroppo, non è riuscito a rinvenire il contratto cartaceo ma ha inviato alla scrivente i successivi rinnovi con registrazione annuale. Le registrazioni, della durata di un anno, sono tutte giunte a scadenza e riguardano solo alcuni terreni oggetto di procedura oltre altri.

In occasione del sopralluogo i terreni sono risultati in parte a bosco apparentemente privo di occupanti e in parte coltivati.

Il \*dato oscurato\*, incaricato dal debitore, ha permesso l'individuazione di tutti i terreni; tuttavia, ha comunicato alla scrivente che non gestisce i terreni che sono a bosco incolto apparentemente privo di occupanti.

#### **4. VICOLI E ONERI GIURIDICI**

---

In base alla certificazione notarile a rogito Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento si rilevano le formalità di seguito elencate.

Le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento totalmente e parzialmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 taxa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 taxa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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

4.1.1 *domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione ai nn. 23303/3490 del 14/07/2014 – nascente da ipoteca volontaria – in forza di atto**

di concessione a garanzia di apertura di credito dell'11/07/2014 rep. 13088/5380, Notaio Alessandro Scilabra di Torino a favore di \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, Importo totale di € 2.265.000,00 di cui capitale € 755.000,00 e tasso di interesse annuo pari a 1,96%, per la durata di anni 1 e mesi 7, contro \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera della proprietà, gravante su tutti i beni in oggetto più beni omissis.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Trascrizione di pignoramento ai nn. 45653/34566 del 09/11/2023** nascente da pignoramento del 20/10/2023 rep. 22027 Ufficiale Giudiziario di Torino - a favore di \*dato oscurato\*, credito di € 747.793,24 oltre interessi e spese, contro \*dato oscurato\* con sede in Torino – \*dato oscurato\* per la quota intera della proprietà, gravante su tutti i beni in oggetto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

---

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

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, ecc.).

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Vincoli condominiali: l'immobile non è dotato di regolamento di condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

---

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

\*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1 e di seguito la cronistoria dell'intestazione degli immobili sopra descritti.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Foglio: 19 Particella: 17-375-378-381**

L'intera proprietà è pervenuta per la quota intera, in forza di atto di compravendita del 22/01/1992 rep. 51853 Not. Giancarlo Grassi Reverdini di Torino -Trascrizione in data 10/02/1992 ai nn. 6906/5405- *primo atto ante ventennio*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

---

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Rosta è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale adottato con deliberazione del C.C. n. 39 in data 04/08/1998 e s.m.i. ai sensi della L.R. 56/77, e approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 5-955 del 02/10/2000. L'area in cui sono ubicati gli immobili facenti parte del Lotto 9 è individuata come **Area SA4** – Parte boscata del versante rostese della collina morenica di Rivoli, in gran parte sottoposta a vincolo idrogeologico (Art. 23.33 N.T.A.). In quest'area i tipi di intervento ammessi sono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e

risanamento conservativo, ristrutturazione leggera, ristrutturazione edilizia per gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale o comunque impropria o in contrasto rispetto a quella principale dell'area urbanistica SA4. L'area deve conservare la sua attuale destinazione agro-forestale. In considerazione del suo elevato valore naturalistico-ambientale, è fatto divieto di:

- Costruire nuovi edifici e strutture, stabili o temporanee;
- Ridurre a coltura le aree boschive;
- Modificare la morfologia del territorio.

***I mappali distinti al foglio n. 19 particelle n. 17-375-378-381 sono ubicati nel P.R.G.C. approvato in zona di salvaguardia ambientale di tipo SA4, con le prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda allegata.***

***Parte delle particelle n. 375-378 sono sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge 30.12.1923, n. 3267 e sono interessate dalla fascia di rispetto dei rii di mt. 10,00.***

***Per le particelle n. 17-375-378-381 valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologica Classe IIa, di cui si allega copia delle schede.***

## **8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'**

---

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.**

---

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

**BENI IN ROSTA**  
**TERRENI AGRICOLI LOTTO 6**  
**DI CUI AL PUNTO F**

**Terreni** ubicati nel Comune di Rosta (TO), della superficie di **ettari 0,5627**, in proprietà di \*dato oscurato\* in seguito identificati come meglio specificato e **formanti un solo corpo e uniti di fatto**

Identificazione catastale:

Immobile n°	Descrizione
37	<b>Foglio: 19 Particella: 17</b> , bosco ceduo, classe 1 di are 5,86, R.D. 0,91 € R.A. 0,18 €; derivante da impianto meccanografico del 01/06/1977;
38	<b>Foglio: 19 Particella: 375</b> , seminativo, classe 3 di are 39,09, R.D. 23,22 € R.A. 16,15 €; derivante da frazionamento del 18/11/1991 Pratica n. 555041 in atti dal 01/10/2001 (n. 1834.1/1991)
39	<b>Foglio: 19 Particella: 378</b> , bosco ceduo, classe 1 di are 11,06, R.D. 1,71 € R.A. 0,34 €; derivante da frazionamento del 18/11/1991 Pratica n. 555086 (n. 1834.1/1991)
40	<b>Foglio: 19 Particella: 381</b> , bosco ceduo, classe 1 di centiare 26, R.D. 0,04 € R.A. 0,01 €; derivante da frazionamento del 18/11/1991 Pratica n. 00380696 in atti dal 03/06/2008 FG.OSS.301679/08 (n. 1834.1/1991)

**formanti un sol corpo** posto alle complessive coerenze: mappali 16,12, 270, 20, 434, 25, 26, 363, 27, 28, 311, 379, 377, 338, 376, tutti del foglio 19;

Intestato: \*dato oscurato\* – \*dato oscurato\* proprietà per 1/1

*DESCRIZIONE DELLA ZONA*

Nel comune di Rosta, nella zona marginale a ridosso della collina morenica, in area residenziale, terreni adibiti esclusivamente a bosco.

*DESCRIZIONE DETTAGLIATA:*

Nel comune di Rosta, in corrispondenza dell'accesso al civico 17 di via Primo Maggio circa, è possibile accedere ai terreni adibiti a bosco incolto non recintati ma in parte delimitati dalle recinzioni delle residenze adiacenti.



Figura 23 - individuazione dell'area



Figura 24 - individuazione terreni

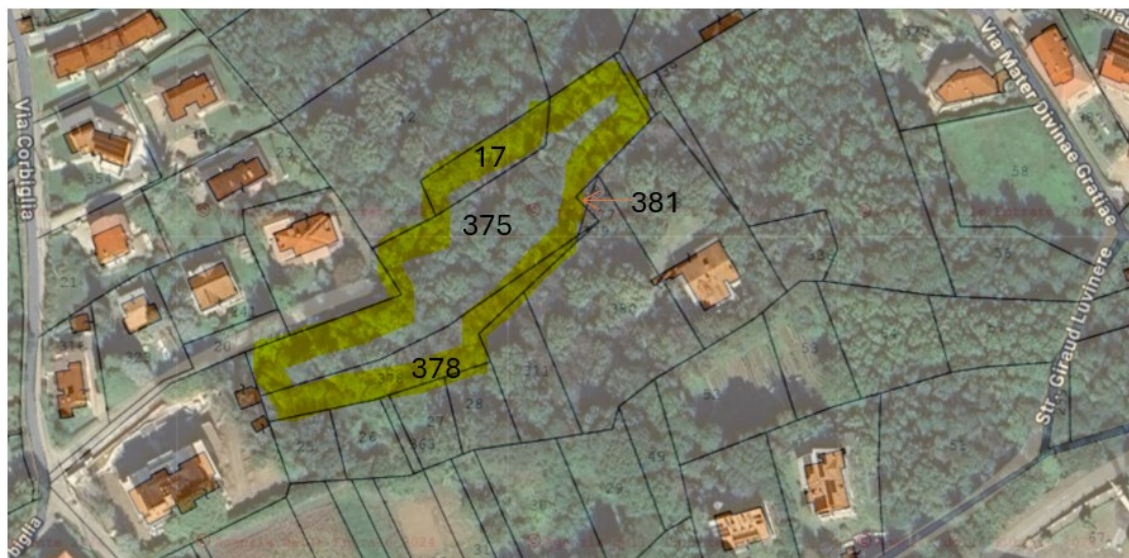


Figura 25 - sovrapposizione catasto-ortofoto

CLASSE ENERGETICA:

Immobili non soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica.

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

La consistenza dei terreni è stata tratta dalla consistenza indicata in visura catastale.

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

La **valutazione del terreno con destinazione d'uso agricola** si basa sulla ricerca dei valori di mercato nel comune di Rosta e limitrofi: la richiesta del mercato varia in base all'esposizione e all'accessibilità del terreno e si attesta tra €/mq 4,15 e €/mq 14,94. Per i terreni a bosco la richiesta è tra 1€/mq e 2€/mq.

Sulla base dei prezzi di mercato si ricava un valore medio di €/mq 7,00 per terreni di tipo seminativo e €/mq 1,00 per terreni a bosco.

## COMPARATIVI DEL MERCATO

	richiesta	mq	€/mq
Rosta - terreno agricolo Via Corbiglia	19.000 €	4400	4,32 €
Buttigliera Alta corso superga	8.500 €	1000	8,50 €
Buttigliera Alta via rosta	5.500 €	1000	5,50 €
Buttigliera Alta via reano	49.000 €	4500	10,89 €
Buttigliera Alta Fraz. Cornaglio	4.000 €	963	4,15 €
Buttigliera Alta via Stazione	8.000 €	1846	4,33 €
Rivoli strada Pioi Riv	22.000 €	3606	6,10 €
Rivoli strada Pioi Riv	20.000 €	2800	7,14 €
Rivoli strada santa maria	21.000 €	1406	14,94 €

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

La ricerca presso l'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Torino (ultimo aggiornamento 2021) evidenzia che nella REGIONE AGRARIA N°: 10 MORENICA DI RIVOLI si riscontrano i seguenti valori per seminativo e prato €/mq 2,30, per bosco misto €/mq 0,86. Per i terreni a vigneto si evince un valore di €/mq 2,56.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

I terreni, adibiti a bosco, vengono tutti valutati di conseguenza. Si applica in via prudenziale una decurtazione per assenza di garanzie per vizi del 5%.

Immobile n°	Descrizione	mq	€
37	<b>Foglio: 19 Particella: 17</b> , bosco ceduo, classe 1 di are 5,86, R.D. 0,91 € R.A. 0,18 €;	586	586,00 €
38	<b>Foglio: 19 Particella: 375</b> , seminativo, classe 3 di are 39,09, R.D. 23,22 € R.A. 16,15 €;	3909	3.909,00 €
39	<b>Foglio: 19 Particella: 378</b> , bosco ceduo, classe 1 di are 11,06, R.D. 1,71 € R.A. 0,34 €;	1106	1.106,00 €
40	<b>Foglio: 19 Particella: 381</b> , bosco ceduo, classe 1 di centiare 26, R.D. 0,04 € R.A. 0,01 €;	26	26,00 €
	totale superficie	5627	
	<b>Totale valore corpo</b>		<b>5.627,00 €</b>
	DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE		
	assenza di garanzia per vizi 5%		<b>281,35 €</b>
	arrotondamento		345,65 €
	<b>VALORE DI MERCATO LOTTO 6</b>		<b>5.000,00 €</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): 5.627,00 €

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **5.000,00 €**

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

valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: 0,00 €

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: 0,00 €

Riduzione per arrotondamento: 0,00 €

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **5.000,00 €**

\*\*\*

In esecuzione del gradito incarico ricevuto, la scrivente ringrazia della fiducia accordata e si pone a deferente disposizione dell'Ill.mo G.E.

Con osservanza,  
Torino, 14/05/2024

Il Tecnico Incaricato  
ARCH. SIMONA IRENE ODDO