



Ministero per lo Sviluppo Economico

Liquidazione Coatta Amministrativa



Commissario liquidatore: [REDACTED]

**RAPPORTO DI STIMA DEL TERRENO EDIFICABILE SITO IN
LA LOGGIA (TO)**

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Rosotto



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

Sommario

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	2
2. Identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà del fallito, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.	4
3. Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;	10
4. Indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni del fallito o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;.....	11
4.1. Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione).....	11
4.2. Servitù prediali.....	11
4.3. Diritto di superficie ed enfiteusi	12
4.4. Vincoli sull'immobile.....	12
4.5. Atti di asservimento urbanistico-edilizi	12
4.6. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	12
4.7. Altre limitazioni d'uso e/o informazioni.....	12
4.8. Formalità pregiudizievoli.....	12
4.8.1. Trascrizioni.....	13
4.8.1. Iscrizioni	13
4.9. Altre domande giudiziali	13
4.10. Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali.....	13
5. Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito ...	13
6. Descrizione dei beni	13
7. Premesse estimative	17
7.1. Criterio di stima	18
8. Stima del valore trasformato.....	22
8.1. Premessa	22
8.2. Fonti di informazione	23
8.3. Calcolo delle superfici	24
8.4. Calcolo del Valore a nuovo V_m	24
8.5. Costi di trasformazione K_t	26
8.5.1. Costo delle opere edili $\sum K$	26
8.5.2. Interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse.....	28
8.5.3. Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore	28
8.5.4. Calcolo dei costi di trasformazione K_t	28
8.5.5. Fattore di anticipazione $1/q^n$	29
8.6. Calcolo del valore di trasformazione	29
9. Conclusioni	31



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Decreto ingiuntivo del 23/03/2018 trascritto ai nn. 1847/11756 rep. 1613

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Compendio immobiliare:

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Seminativo (terreno edificabile)	Comune di La Loggia
Dati catastali	F. 12 part. 1316
Valore di base	€ 110.000,00
Consistenza	3065 m ²
Stato di occupazione	Libera
Coerenze	Altra u.i.u. (F. 12 part. 19), altra u.i.u. (F. 12 part. 751), altra u.i.u. (F. 12 part. 754), altra u.i.u. (F. 12 part. 757), altra u.i.u. (F. 12 part. 401), altra u.i.u. (F. 12 part. 865), altra u.i.u. (F. 12 part. 1354), altra u.i.u. (F. 12 part. 1315), altra u.i.u. (F. 12 part. 1313)
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 29/10/2009 - attuale proprietario [REDACTED]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	TRASCRIZIONE del 13/11/2009 - Registro Particolare 31641 Registro Generale 49584 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 55302/28343 del 29/10/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 15896 Registro Generale 25355 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 60368/32249 del 26/05/2011 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE TRASCRIZIONE del 24/10/2016 - Registro Particolare 27984 Registro Generale 41966 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3661/2989 del 03/10/2016 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ISCRIZIONE del 23/03/2018 - Registro Particolare 1847 Registro Generale 11756 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1613 del 16/11/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Premessa



Arch. Giovanni ROSOTTO
Consulenza tecnica forense



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

L'esperto provveda a:

- 1) Controllo formale (sulla base di visure in conservatoria a livello nazionale) per ricercare le reali proprietà;
- 2) Identificazione dei beni immobili indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
- 3) Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
- 4) Indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni oggetto della presente o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;
- 5) Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;
- 6) Descrizione dei beni;
- 7) Determinazione del valore di mercato dei beni.



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

2. Identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà del fallito, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

I beni oggetto della presente valutazione sono siti in La Loggia (TO).



Figura 1: Immagine zenitale con evidenziato in rosso il bene oggetto della presente valutazione.

Il terreno oggetto di valutazione oggetto della presente è costeggiato a nord-ovest da nuclei agricoli, a nord prospetta su strada comunale Via Revignano per poi affacciare su un Area Residenziale di Nuovo Impianto denominata "Rn1", ad est si propone su una fascia di rispetto stradale costeggiando la variante alla Strada Provinciale n. 20, il fronte sud ed il fronte ovest sono caratterizzati dalla presenza di Aree Consolidate "Rb", ad accezione di un'area ad estensione più contenuta, su fronte ovest definita come Area Residenziale a Completamento a media densità "Rcm".¹

Al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) della provincia di Torino, il bene risulta intestato alla [REDACTED]. Nello specifico:

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietario 1/1

Gli immobili risultano regolarmente denunciati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) dell'Ufficio Provinciale di Torino (TO) e così identificati:

¹ Dati estratti dall'Allegato B - Relazione illustrativa del PEC approvato dall'amministrazione comunale

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

Beni	Reddito dominicale	Reddito agrario
Nuovo Catasto Terreni La Loggia (TO):		
foglio 12, particella 1316;	24,54 €	19,79 €

Di seguito si riporta l'estratto di mappa dell'unità immobiliare oggetto della presente.



L'immobile oggetto di valutazione, secondo lo strumento urbanistico vigente approvato con D.G.R. n. 28-2229 in data 22/06/2011 modificato con D.C.C. n. 28 del 07/11/2013, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- parte (99,2%): "Aree Residenziali di Nuovo Impianto - Rn2", soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) - artt. 26 e 26/9 delle Norme di Attuazione.
- parte (0,8%): "Aree Residenziali di Completamento a media densità - Rcm2" - artt. 26 e 26/8 delle N.d.A.

Si allega di seguito estratto della tavola di piano



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

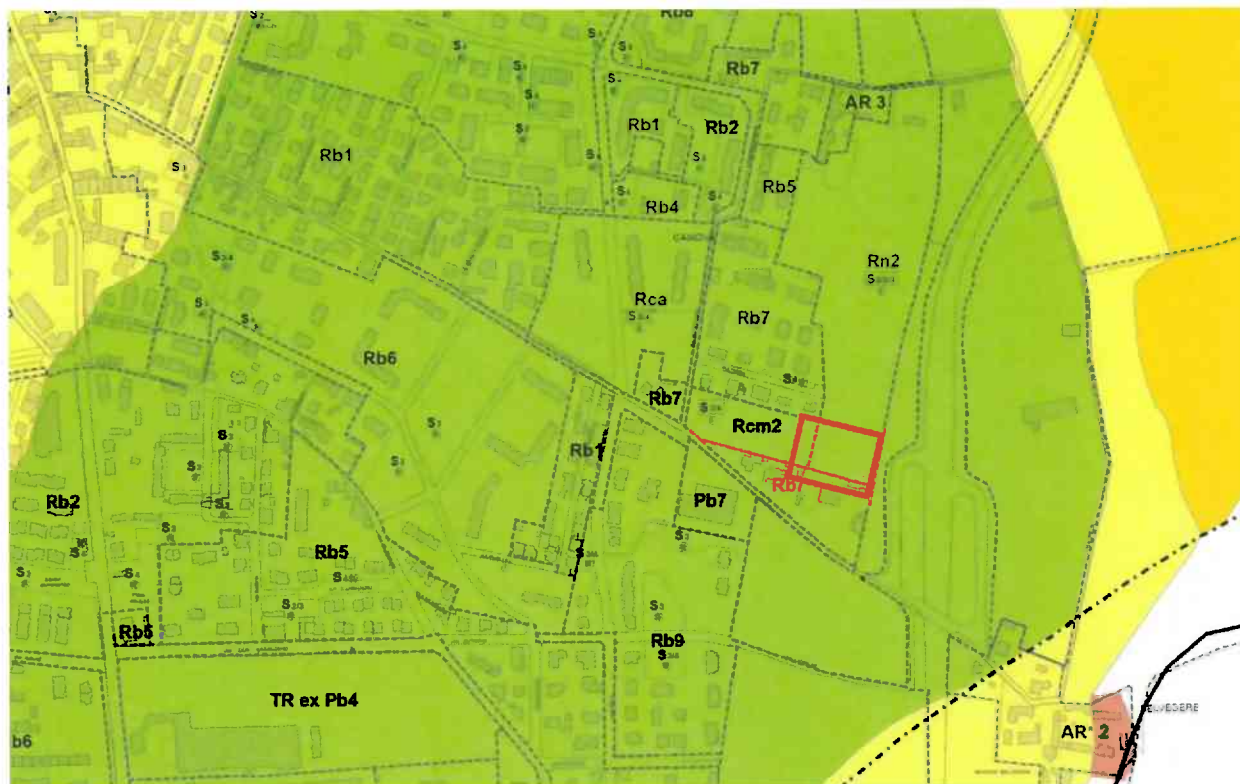


Figura 2: Immagine zenitale con evidenziato in rosso il bene oggetto della presente valutazione.

Classi di sintesi Circ. 7/LAP

- Classe I
- Classe IIa
- Classe IIb
- Classe IIIa
- Classe IIIb2
- Classe IIIb3
- Classe IIIb4

— ■ — ■ Limite Aree Normative

PAI - Fasce Fluviali

- Fascia A
- Fascia B
- Fascia B di progetto
- Fascia C
- Laghi e corsi d'acqua principali



Nella Tav. 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" il terreno è classificato in "classe I" - art. 11, punto 11/7 delle N.d.A.

Art. 26. Contenuti delle norme di area.

1. Le norme seguenti, predisposte in forma di scheda, disciplinano ciascuna delle aree normative del P.R.G.C. individuate topograficamente nelle tavole **P2 e P3** di Piano specificando i caratteri dell'area, gli obiettivi del Piano, le destinazioni d'uso e i tipi d'intervento ammessi, le modalità d'attuazione, i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari e transitorie.
2. Le aree normative individuate sono caratterizzate da una sigla composta da una o più lettere ed eventualmente un numero: le lettere maiuscole individuano la destinazione ad uso prevalente (R = residenza; A = agricoltura; P = produzione; T = terziario); la lettera minuscola indica lo stato di urbanizzazione dell'area: a = antica, b = consolidata (v. D.M. 1444/78 art. 2), c = completamento, n = nuovo impianto (v. L.R. 56/77 art. 13); il numero identificativo individua l'area cartografata.

2bis. Alcune aree normative sono caratterizzate da una sigla in cui è anche presente un asterisco (A*, AR*, Me*, Pb*): si tratta di aree normative presenti nell'ambito periluviale del Po (vedi art. 13 e art. 13bis delle presenti NdA), diversamente da quelle senza asterisco, che sono collocate nell'ambito agroubano (vedi art. 13 e art. 13ter delle presenti NdA).

2ter. Alcune aree normative sono caratterizzate da una sigla dello stesso tipo del precedente comma 2, in cui, però, non è presente il numero identificativo, in luogo del quale si trova il riferimento alla classificazione precedente (A ex Rn1, A ex Rn3, A ex Pb2, Rb ex Pb4, Rcm ex Tb2).

2quater. Un'area di trasformazione mediante ristrutturazione urbanistica è individuata con la sigla TR seguita dal riferimento alla classificazione precedente (TR ex Pb4).
3. Per le aree "S - Attrezzature e servizi pubblici", non espressamente vincolate dalle Tavole di P.R.G.C., vale quanto prescritto dall'art. **26/16** 26/15 delle presenti norme.
4. Le aree classificate Ra, Rb e AR e AR* sono dichiarate zone di recupero ai sensi della L. 457/78.
5. ~~In tutte le aree classificate ai sensi del presente Titolo III, il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato alla verifica delle condizioni di rischio idrogeologico ai sensi del precedente art. 11/7 individuate nella Carta di Sintesi del rischio idrogeologico.~~
5. Per la individuazione della posizione dei Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i. si veda la Tavola PPR1.
6. Per la individuazione della posizione delle componenti paesaggistiche morfologico-insediative riconosciute dal PPR si veda la Tavola PPR2A.
7. Per la individuazione della posizione delle altre componenti paesaggistiche riconosciute dal PPR si vedano la Tavola PPR2B e PPR3.

ARTICOLO 26/8	DENOMINAZIONE RESIDENZIALE di completamento a media densità	CODICE AREA Rcm
Caratteri dell'area	Aree inedificate circonscritte da insediamenti con costi di soglia marginali	
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i. non presenti		
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale Morfologico-insediativa: Aree rurali di pianura o collina m.i. 10 Altre componenti: Aree di elevato interesse agronomico		
Classificazione "Carta di Sintesi" ex circ. 7/LAP parte in Classe I e parte in Classe II		
Obiettivi del Piano	Edificazione a prevalente destinazione residenziale a media densità	
Destinazioni d'uso (Art. 9)	R1, C1, C3, T1	
Tipi di intervento (Art. 8)	e)	
Modalità di attuazione (Art. 3)	Permesso di Costruire Convenzionato per ST S.t. fino a 7.000 mq. S.U.E. per aree con ST S.t. sup. a 7.000 5.000 mq.	
Indici urbanistici ed edilizi	It IT = 0,27 mq/mq. (detto IT di 0,27 mq/mq può giungere fino a 0,29 mq/mq qualora si realizzi il piano sottotetto abitabile) H H = mt. 7,00 If IF = 0,40 mq/mq. Np NP = n. 2 Re IC = 30%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) In caso di Permesso di Costruire Convenzionato o S.U.E., estesi a tutta l'area, è prescritta la dismissione gratuita di aree a servizi nella misura minima di legge (25 mq/ab.) oltre alle aree a strada.
- b) "Rcm3" riperimetrata con D.C.C. n. 1 del 24.03.2015.
- c) Per l'area Rcm3 l'indice di edificabilità fondiaria può giungere fino a 1,0 mq/mq con trasferimento di superficie lorda SL dall'area normativa "Rnm"; in questo caso è ammessa l'altezza massima di mt. 10,50 con numero di piani NP = 3 oltre il sottotetto abitabile. Per quanto riguarda le opere di compensazione si veda l'art. 25 comma 10 delle presenti norme.
- d) Nelle parti confinanti con le aree agricole A, si dovranno realizzare fasce verdi con alberi e arbusti di specie autoctona.

ARTICOLO 26/9	DENOMINAZIONE RESIDENZIALE di nuovo impianto	CODICE AREA Rn
Caratteri dell'area	Aree identificate a basso grado di infrastrutturazione	
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i. non presenti		
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale		
	Morfologico-insediativa: Aree rurali di pianura o collina m.i. 10	
	Altre componenti: Aree di elevato interesse agronomico	
Classificazione "Carta di Sintesi" ex circ. 7/LAP Classe I		
Obiettivi del Piano	Edificazione a prevalente destinazione residenziale a bassa densità	
Destinazioni d'uso (Art. 9)	R1, C1, C3, T1, T3, S1, S2, S3, S4, S6	
Tipi di intervento (Art. 8)	e)	
Modalità di attuazione (Art. 3)	S.U.E. esteso a tutta l'area. Salvo prescrizioni particolari per Rn1 e Rn2 e Rn3	
Indici urbanistici ed edilizi		
It IT = 0,20 mq/mq. Np NP = n. 2	If IF = 0,40 mq/mq. H = mt. 7,00 Re IC = 30%	
Salvo prescrizioni particolari per Rn1		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI		

- a) In sede di S.U.E. dovranno essere localizzate aree a servizi nella misura minima di 30 mq/ab insediabile.
- b) Qualora i S.U.E. non fossero attivati con iniziativa privata, l'Amministrazione potrà attivare tali interventi ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71.
- c) In sede di P.E.C.: ~~e1: nell'area Rn1 dovrà essere introdotta un'area di filtro lungo i confini dell'area produttiva Pb3 da destinare a servizi pubblici con profondità non inferiore a mt.50; e2: nelle aree Rn1 e nell'area Rn2, pur conservando l'indice di edificabilità~~ territoriale dell'intera area classificata, l'edificazione dovrà essere contenuta entro una fascia di profondità non superiore a 30 mt. dal ciglio Est della viabilità segnata nelle tavole di P.R.G.C.. ~~L'area libera risultante contigua al confine Ovest del P.T.O. del Po sarà a destinazione agricola di salvaguardia ambientale e sarà soggetta alle prescrizioni dell'art.11/5 delle presenti Norme. A PEC attuato sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia.~~

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

- d) Nell'area Rn1, in sede di P.E.C., può essere trasferita ed utilizzata anche la superficie lorda risultante dalla applicazione dell'indice di edificabilità territoriale di 0,20 mq/mq all'area "A ex Rn1": in tal caso gli indici urbanistici ed edilizi da assumere nella progettazione del SUE saranno i seguenti:

IF = 0,50 mq/mq.

H = altezza massima mt. 13

NP = massimo 4 piani fuori terra abitabili, di cui l'ultimo da realizzare esclusivamente nel sottotetto

IC = 40%

Il SUE dovrà modulare diverse altezze degli edifici, in modo tale da rendere gradevole l'inserimento della nuova edificazione nel contesto sia rispetto all'edificazione esistente sia verso l'area agricola.

- e) Nelle parti confinanti con le aree agricole occorre realizzare fasce verdi con alberi e arbusti di specie autoctona quali opere di mitigazione.
Per quanto riguarda le opere di compensazione, si veda l'art. 25 comma 10 delle presenti norme.

~~d) Per "Rn3" S.U.E. perimetrato con D.C.C. n. 31 del 26.10.11 e P.d.C. convenzionato per porzione residua.~~

~~e) Per "Rn1" S.U.E. perimetrato con D.C.C. n. 10 del 21.03.2012 e S.U.E. unitario per porzione residua.~~

f) Per "Rn2" S.U.E. perimetrato con D.C.C. n. 28 del 07.11.2013 e S.U.E. unitario per porzione residua.

3. Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

Il ventennio antecedente oggetto di verifica risulta compreso tra il 23/03/2018 (trascrizione del decreto ingiuntivo) ed il 1998.

DAL 26/05/2011 - Attuale proprietario

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
			Proprietario 1/1

TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 16/06/2011 - Registro Particolare 15896 Registro Generale 25355. A rogito del Notaio [REDACTED] Repertorio 60368/32249 del 26/05/2011

DAL 29/10/2009

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
			Proprietario 1/1

ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/11/2009 - Registro Particolare 31641 Registro Generale 49584. A rogito del Notaio [REDACTED] Repertorio 55302/28343 del 29/10/2009



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

DAL 29/08/1986

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
			Proprietario 1/1

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/08/1986 Voltura in atti dal 03/02/1995
Repertorio n.: 281 Rogante: MINISTRO DELL INTE Sede: ROMA Registrazione: (n. 10353.1/1990)

4. Indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni del fallito o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;

4.1. Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione)

Non rilevate.

4.2. Servitù prediali

Con il trascrivendo atto la Società [REDACTED] ha costituito a carico delle particelle di terreno oggetto dell'atto stesso e dalla medesima acquistate ed a favore della particella di terreno n.ro 1316 foglio 12 di proprietà della Società "[REDACTED]" che ha accettato, servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla particella stessa, con l'obbligo, per il fondo dominante, di partecipare alle spese di manutenzione e gestione relative al passaggio, in presenza o meno di apposito condominio. Il predetto fondo dominante confina con i mappali 1315, 1313, 1019, 19, 751, 754, 757, 401, 865 e 527, tutti del foglio 12, ed è identificato nel catasto terreni del comune di La Loggia (TO) come segue: - foglio 12, particella 1316, seminativo di classe 3, are 30 (trenta), centiare 65 (sessantacinque), r.d. euro 24,54 (ventiquattro/cinquantaquattro), r.a. euro 19,79 (diciannove virgola settantanove). Le parti, come sopra rappresentate, convengono espressamente che detta costituzione di servitù sia sottoposta alla condizione risolutiva dell'avvenuta realizzazione della strada, prevista per il 31 dicembre 2025 e dell'approvazione, entro il predetto termine, del P.E.C. su area Rn2, adiacente a quella oggetto del trascrivendo atto, dalla quale approvazione, deriverà che la particella n.ro 1316, di proprietà della [REDACTED] non sarà più interclusa e potrà avere autonomo passaggio dalle aree adiacenti, oggetto del menzionato P.E.C. nel caso si verifichi detta condizione risolutiva, la presente servitù cesserà ogni suo effetto e le parti si impegnano sin d'ora a sottoscrivere apposito atto notarile da cui risulti l'avveramento dell'evento dedotto in condizione, il tutto a spese di entrambe le parti nella misura del 50% (cinquanta per cento) ciascuna.

(vedi NOTA TRASCR. REG. PART. 27984_2016 SU TORINO 2)



4.3. Diritto di superficie ed enfiteusi

Non rilevati.

4.4. Vincoli sull'immobile

Non rilevati.

4.5. Atti di asservimento urbanistico-edilizi

Non rilevati.

4.6. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non rilevate.

4.7. Altre limitazioni d'uso e/o informazioni

Le parti ([REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno precisato al momento della compravendita del terreno che, giusta le risultanze del certificato di destinazione urbanistica, nonché' giusta le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente (approvato con D.G.R. n. 12-26826 dei 15 marzo 1999 e successive varianti ex art. 17, 7 comma L.R. numero 56/77 e s.m.i) ricade:

- per metri quadri 2877 circa: in "area agricola - a", artt. 25 e 25/1 delle norme di attuazione (n.d.a.), in parte ricadente nella fascia di "rispetto stradale" di cui all'art. 11, p.ti 11/4 e 11/6 delle norme di attuazione;
- per metri quadri 3950 circa: in "area residenziale di completamento e nuovo impianto - rcm3", artt 25 e 25/11 delle n.d.a., soggetta a piano esecutivo convenzionato (p. e.c.), con capacita' edificatoria realizzabile di metri cubi 3100 circa, di cui il 60% ricadente in edilizia convenzionata;
- per di metri quadri 2100 circa: in "lotto perimetrato all'interno dell'area residenziale di recupero rb6", artt. 25 e 25/6 delle n.d.a, con capacita' edificatoria realizzabile di metri cubi 1680 circa.

(vedi NOTA TRASCR. REG. PART. 31641_2009 SU TORINO 2)

4.8. Formalità pregiudizievoli

Le ispezioni ipotecarie sono stata effettuate ricercando le trascrizioni e le iscrizioni in capo a [REDACTED], attualmente proprietaria dei beni, e le società incorporate prima della fusione del 2014. Nello specifico:

- [REDACTED] le trascrizioni e le iscrizioni riscontrate non risultano relative ai beni oggetto della presente;

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

- [REDACTED]: le trascrizioni e le iscrizioni riscontrate non risultano relative ai beni oggetto della presente;
- [REDACTED]: non è stato rilevato alcun soggetto con il presente nominativo e codice fiscale.

4.8.1. *Trascrizioni*

TRASCRIZIONE del 13/11/2009 - Registro Particolare 31641 Registro Generale 49584. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 55302/28343 del 29/10/2009. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 15896 Registro Generale 25355. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 60368/32249 del 26/05/2011. ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 24/10/2016 - Registro Particolare 27984 Registro Generale 41966. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3661/2989 del 03/10/2016. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

4.8.1. *Iscrizioni*

ISCRIZIONE del 23/03/2018 - Registro Particolare 1847 Registro Generale 11756. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1613 del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

4.9. *Altre domande giudiziali*

Non rilevate.

4.10. *Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali*

A seguito del sopralluogo effettuato non sono emerse le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'estratto di mappa.

5. *Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito*

Attualmente i beni risultava di proprietà della società in liquidazione coatta amministrativa.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

6. *Descrizione dei beni*²

Sono oggetto delle presenti valutazioni le unità immobiliari identificate al paragrafo 2, site in La Loggia (TO).

² Le informazioni di seguito riportate sono state estrapolate dall'Allegato B - Relazione Illustrativa del PEC Zona Rn2



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

Il terreno, in leggera pendenza da ovest a est, è costeggiato a nord-ovest da nuclei agricoli, a nord prospetta su strada comunale Via Revignano per poi affacciarsi su Area Residenziale di Nuovo Impianto denominata "Rn1", ad est si propone su una fascia di rispetto stradale, costeggiando la variante alla Strada Provinciale n. 20, il fronte sud e il fronte ovest, nella maggior parte, sono caratterizzati dalla presenza di Aree Residenziali Consolidate "Rb", ad eccezione di un'area ad estensione più contenuta, su fronte ovest, definita come Area Residenziale a Completamento a media densità "Rcm".

Tale porzione di territorio si presenta totalmente priva di edificazioni preesistenti e sistemazioni territoriali.

Il terreno oggetto di valutazione risulta assoggettato a P.E.C. Zona Rn2 approvato comunale di La Loggia (TO) con deliberazione n. 97 del 17/10/2019.

Nell'estratto di P.R.C.G. vigente del Comune di La Loggia, l'area oggetto di P.E.C. è compresa nell' Area Residenziale di Nuovo Impianto individuata dalla sigla "Rn2": aree identificate a basso grado di infrastrutturazione, volto all'edificazione a prevalente destinazione residenziale a bassa densità, con i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- $I_t = 0,20 \text{ mq/mq.}$
- $I_f = 0,40 \text{ mq/mq.}$
- $H = \text{mt. } 7,00$
- $N_p = \text{n. } 2$
- $R_c = 30\%$

Con la specifica di destinare aree a servizi nella misura minima di 30 mq/ab insediabile.

L'edificazione dovrà essere contenuta entro una fascia di profondità non superiore a 30 mt. dal ciglio Est della viabilità segnata nelle tavole di P.R.G.C.

La tipologia edilizia delle zone circostanti l'area in oggetto è costituita da edifici residenziali ad uno/due piani fuori terra.

Le aree a verde e a parcheggi, e più in generale quelle di interesse pubblico, con le relative opere di urbanizzazione realizzate a scomputo, saranno dismesse al Comune secondo quanto previsto dalla Convenzione allegata al presente progetto di P.E.C.

La distanza minima dei fabbricati del P.E.C. fronteggianti pareti finestrate è uguale o superiore a metri 10.

È garantita la presenza di parcheggi pubblici con posti auto a raso ricavati lungo il sistema viario stradale del P.E.C. e in n. 2 parcheggi.

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

La verifica generale delle dismissioni è stata fatta in conformità a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e più precisamente per il verde pubblico (12,5 mq / ab) e per i parcheggi (2,5 mq / ab).

Il P.E.C. in progetto fruisce della viabilità pubblica comunale e privata, più precisamente via Revignano, sulla quale verranno realizzati gli accessi alla zona in progetto.

L'area oggetto di P.E.C. sarà dotata delle seguenti opere di urbanizzazione eseguite a scomputo dei dovuti oneri di urbanizzazione:

- Sistema viario e pedonale, realizzati sedime stradale di mt. 7,00 e marciapiedi di ampiezza mt. 1,50 o mt. 3,00 dotati di rampe per disabili; (superfici in dismissione non computate ai fini del raggiungimento degli standard urbanistici di cui all'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s. m. i.)
- Parcheggi pubblici ricavati a raso lungo alcuni tratti delle nuove strade di P.E.C. e in due aree specifiche (superfici che partecipano al raggiungimento degli standards)
- Sistemazione dell'area a verde (superficie che partecipa al raggiungimento degli standards)
- Area attrezzata con giochi bimbi (superficie che partecipa al raggiungimento degli standards).
- Rete d'illuminazione pubblica di tipologia analoga a quella già utilizzata nelle vie adiacenti;
- Rete acquedotto;
- Rete per la distribuzione dell'energia elettrica, delle telecomunicazioni e del gas;
- Rete fognaria a servizio dello smaltimento delle acque meteoriche raccolte da strade e parcheggi pubblici;
- Rete fognaria a servizio dello smaltimento delle acque nere;

Tutti i percorsi pedonali saranno progettati per poter essere agevolmente fruiti anche da persone portatrici di handicap.

Si prevede che le opere di urbanizzazione necessarie per l'infrastrutturazione dell'area siano eseguite a carico dei proponenti il P.E.C., scomputandoli dalla spesa relativa dagli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

Si dà, qui di seguito, un quadro di massima delle previsioni per lo scomputo, con i costi relativi alle opere da realizzare.

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo

€ 1.196.835,13 - 10% = € 1.077.151,62 < Oneri € 1.176.190,56

Il terreno oggetto di valutazione rientra nei lotti 1, 2 e 3 del P.E.C.



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

Di seguito si riportano alcuni stralci delle tavole allegate al P.E.C. Zona Rn2.

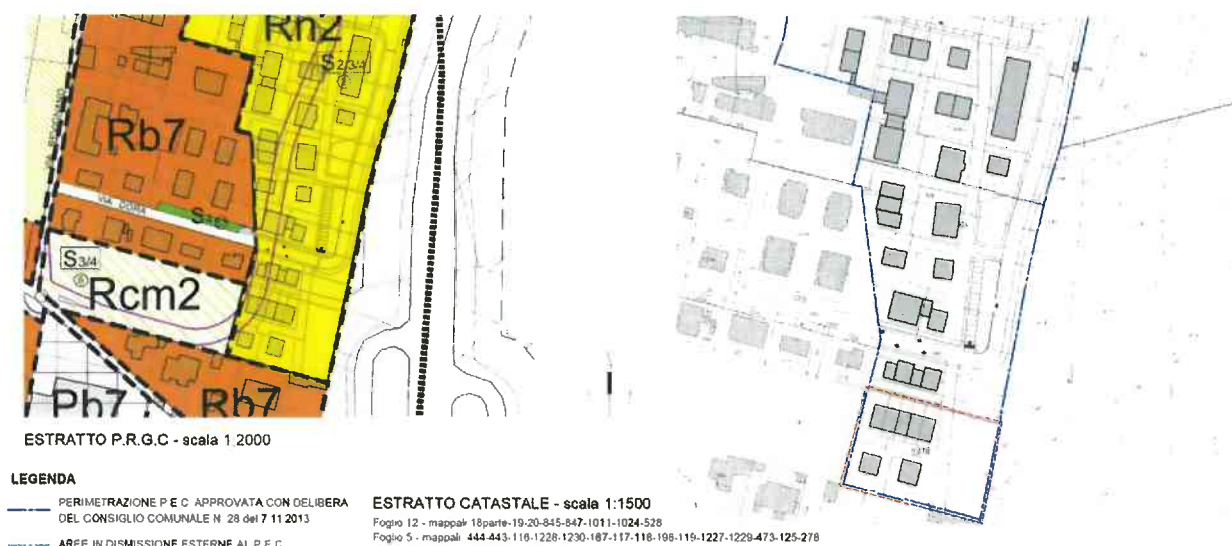
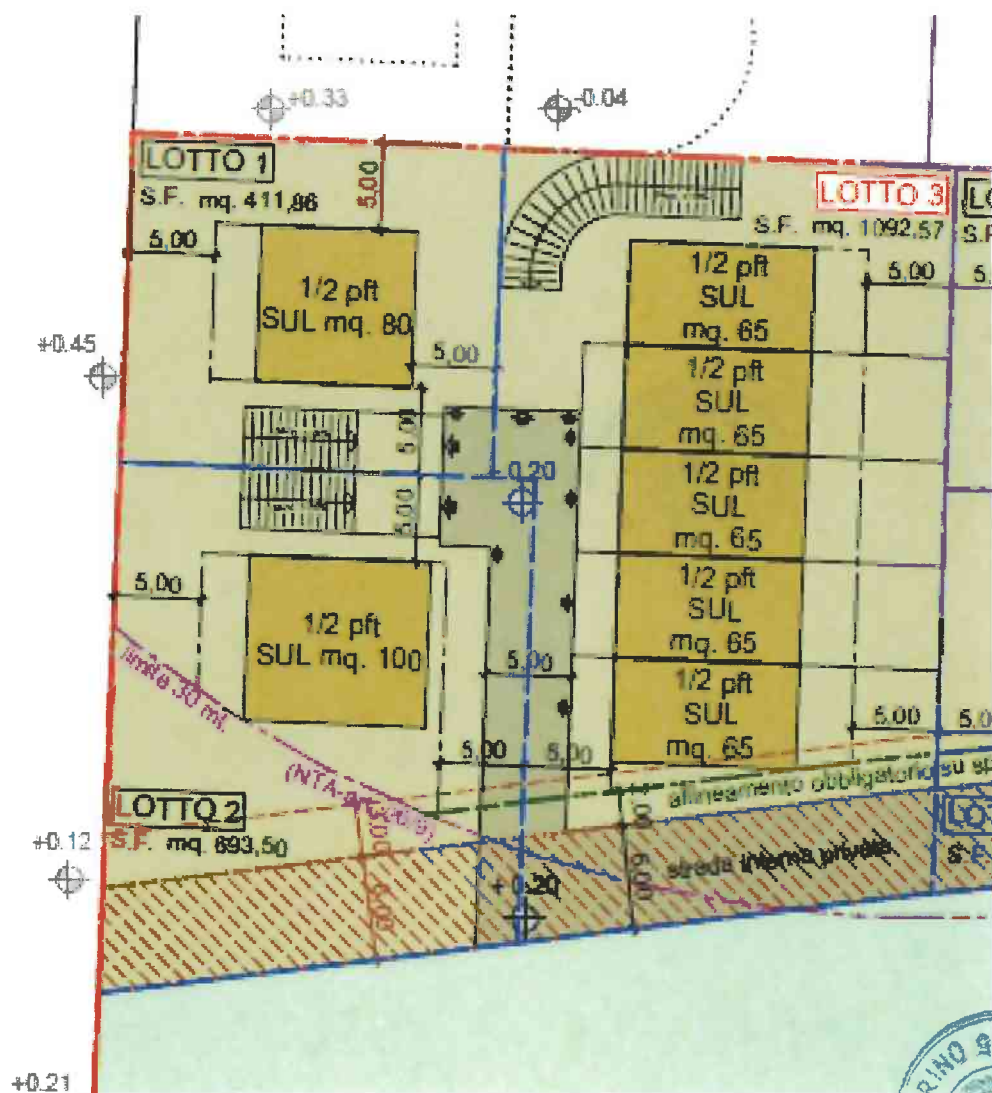


Figura 3: Estratto tavola 2 PEC: Inserimento PEC su estratti PRGC e catasto



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

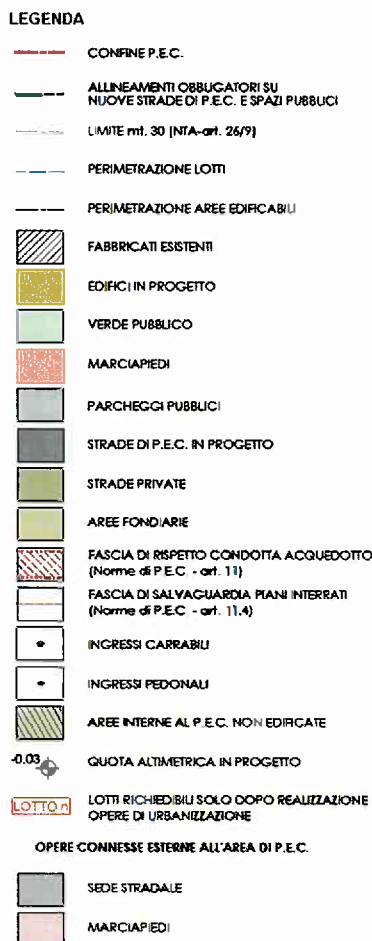


Figura 5: Legenda tavola 5 PEC: Progetto planivolumetrico

7. Premesse estimative

Lo scopo della presente analisi tecnico - estimativa riguarda la determinazione del *“più probabile valore unitario medio di mercato”* dell'area fabbricabile utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi del Comune di La Loggia (TO).

Le aree fabbricabili possono essere divise in:

- aree ad uso pubblico per la realizzazione di opere pubbliche, a tal proposito possono essere destinati sia terreni demaniali, sia terreni di proprietà privata e quindi soggetti ad esproprio;
- aree ad uso privato ossia necessarie alla vita civile e produttiva, che a loro volta possono ancora essere suddivise in:
 - (i) terreni agricoli cioè quelli che servono e serviranno ad uso agricolo essi comprendono terreni coltivati, non coltivati per scelta del proprietario e terreni che ospitano costruzioni rurali;
 - (ii) terreni fabbricabili cioè quelli che indipendentemente dall'uso attuale

possono essere fabbricabili con fabbricati urbani, civili e industriali.

Successivamente è necessario scegliere, tra le diverse metodologie estimative, quella che meglio delle altre consenta di raggiungere lo scopo della stima e si attagli alla realtà specifica del bene oggetto di studio.

- i) condotta un'accurata due diligence (i.e. verifica amministrativa);
- ii) effettuata un'indagine urbanistica verificata con il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 21/2020 prot. n. 13007 del 26/11/2020.
- iii) Effettuata un'accurata analisi del PEC Zona Rn2 e del PdC n. 233/05 pratica n. 306/05.

Lo scrivente ha scelto di adottare il procedimento analitico di stima, stima per valore di trasformazione, in considerazione delle caratteristiche peculiari dell'area e della mancanza, nella zona in cui è sito il bene, di terreni con caratteristiche simili a quelle del compendio oggetto di analisi.

La suddetta ipotesi è quella che offre la massimizzazione del valore di mercato dell'immobile e soddisfa le esigenze della proprietà e dei futuri fruitori.

Si è quindi proceduto con la determinazione del valore dell'area di proprietà attraverso l'ausilio di parametri noti, oggettivi ed ufficialmente pubblicati.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinato

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

Il "valore di trasformazione" è dato dalla differenza tra i costi relativi alla ristrutturazione del bene ed i ricavi attesi dall'intervento di trasformazione:

$$V_a = (V_m - K_t)q^n$$

Dove:

V_a = Valore attuale;

V_m = Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

K_t = Costi di trasformazione;

q = Fattore di anticipazione;

n = Tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

Per determinare *V_m* (valore a nuovo) si fa riferimento ai valori normali OMI, ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/12/2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007), rilevati nel secondo semestre del 2020.

La stima del valore di un bene, secondo la procedura di trasformazione, si basa sul concetto "*Highest and Best Use (HBU)*"³, ossia massimo e miglior utilizzo. L'HBU afferma che il valore di un bene è direttamente e strettamente connesso all'uso del bene stesso. Si tratta del miglior uso, finanziariamente fattibile, che produce il più elevato valore del bene oggetto di valutazione e conseguente massima redditività.

L'Highest and Best Use si riferisce a destinazioni⁴:

- (i) Urbanisticamente consentite dal Piano Regolatore locale vigente;
- (ii) Fisicamente e tecnicamente realizzabili considerate le caratteristiche intrinseche del bene;
- (iii) Finanziariamente sostenibili: l'utilizzo deve generare il più alto profitto;
- (iv) Economicamente convenienti: l'utilizzo proposto deve generare sufficienti entrate da giustificare i costi di intervento.

Al fine di verificare la fattibilità della trasformazione è necessario appurare l'esistenza di tutti i vincoli di diritto pubblico e privato che pongono limiti alla utilizzazione edilizia di un'area ed incidono, pertanto, sul suo valore⁵.

³ Codice delle Valutazioni immobiliari, Roma, Tecnoborsa 2011, Cap. 3. Par. 2.10.

⁴ Manuale banca dati quotazioni OMI. Agenzia delle Entrate. Osservatorio del Mercato Immobiliare.

⁵ la valutazione ha anche tenuto conto dei limiti dettati dal fatto che l'edificabilità è vincolata alla formazione di P.E.C. con partecipazione di almeno il 50% della superficie dell'ambito definito dal P.R.G.C.;



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

I vincoli di diritto pubblico derivano dalla legge che viene resa esecutiva dagli strumenti urbanistici (Piano Regolatore Generale Comunale e Regolamento Edilizio Comunale). I vincoli di diritto privato derivano dalla legge o possono dipendere dall'esistenza di servitù passive.

I vincoli più diffusi, presi in esame per la valutazione specifica e con le ricadute più significative, sono riconducibili a:

- distanza di rispetto che le nuove costruzioni dovranno mantenere da fabbricati preesistenti e/o da beni pubblici;
- aree di rispetto dall'infrastruttura ferroviaria;
- altezza max dei fabbricati costruibili;
- rispondenza dei fabbricati a tipici caratteri architettonici o l'obbligo ad usare materiali specifici;
- l'indice di edificabilità (If) cioè il rapporto tra la cubatura edificabile (mc) e la superficie totale del lotto (mq). Con la formula inversa si ricava la cubatura edificabile = superficie totale x If;
- l'indice di utilizzazione o rapporto di copertura (Iu) cioè il rapporto tra la superficie copribile dal fabbricato (mq) e la superficie del lotto (mq). Con la formula inversa si ricava la superficie copribile = superficie totale x Iu;
- il tempo necessario per ottenere le autorizzazioni indispensabili all'edificazione⁶.

Vengono, inoltre, considerate le condizioni estrinseche ed intrinseche della zona. Nello specifico:

1) Condizioni Estrinseche

Le condizioni estrinseche o di zona corrispondono alle "qualità" relative all'area da edificare ed influenzano il grado di apprezzamento dell'area stessa, come:

- la posizione del lotto (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.);
- la vicinanza ai servizi (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.);
- la salubrità della zona (se vicina a parchi e giardini o se inquinata);
- la panoramicità (se dal lotto si può godere di un ameno panorama, etc.);
- l'efficienza dei servizi pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- la rumorosità della zona (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili);

2) Condizioni Intrinseche:

⁶ nel caso specifico il dato è di particolare rilevanza visto che il Piano Regolatore Generale Comunale non consente l'edificazione attraverso semplice Permesso di Costruire singolo ma impone la redazione l'approvazione di P.E.C.



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

Le condizioni intrinseche sono quelle proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio dei fabbricati e sul costo di costruzione, come:

- le dimensioni del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore);
- la forma geometrica del lotto (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- la lunghezza del fronte stradale (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);
- la giacitura del terreno (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio, comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);
- l'esposizione (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a sud hanno un maggior valore unitario);
- la natura del terreno (i terreni paludosi sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi, per consolidare il terreno con idonee opere e per la formazione di fondazioni speciali, per cui il valore unitario dell'area sarà minore);
- la distanza del lotto dagli allacciamenti (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili residenziali, che si ipotizza costruire nell'area oggetto di trasformazione, corrispondente alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp) sono stati utilizzati i seguenti criteri⁷:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% dell'impronta a terra delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% dell'impronta a terra dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 25% delle superfici soffitte e locali accessori.

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI si distingue per le caratteristiche costruttive definite attraverso i coefficienti di merito dell'immobile.

⁷ Norma UNI 10750, delibera del 22 giugno 1998 - Servizi Agenzie Immobiliari. La Norma stabilisce i requisiti cui deve soddisfare il servizio offerto dalle agenzie immobiliari. La Presente Norma è stata elaborata da UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio, Turismo e Servizi), Ente federato all'UNI.

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

Tali coefficienti costituiscono la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni e la loro determinazione dipende da tre fattori:

- (i) Fattori posizionali;
- (ii) Caratteristiche intrinseche;
- (iii) Costruzione.

I principali coefficienti di merito di un immobile assunto a riferimento per la definizione del valore del terreno sono:

- (i) Stato di occupazione;
- (ii) Piano;
- (iii) Stato di conservazione;
- (iv) Luminosità;
- (v) Esposizione e vista;
- (vi) Edificio;
- (vii) Riscaldamento;
- (viii) Età fabbricato (vetustà).

8. Stima del valore trasformato

8.1. Premessa

Per la trasformazione del terreno in analisi è prescritta la formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).

Il P.E.C. prevede la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale. Nello specifico:

- Lotto 1: un fabbricato di 80 m²;
- Lotto 2: un fabbricato di 100 m²;
- Lotto 3: cinque fabbricati di 65 m² ciascuno.

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

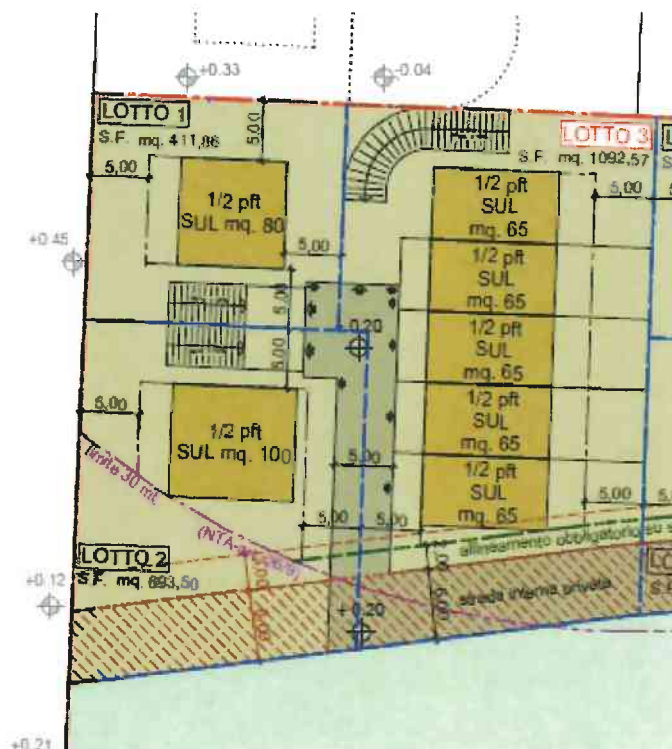


Figura 6: Estratto tavola 5 PEC: Progetto planivolumetrico

8.2. Fonti di informazione

Le fonti di informazione adottate per la presente stima sono:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: LA LOGGIA

Fascia/zona: Centrale/STRADA BELVEDERE 5.20 DEL COL DI TENDA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	4	6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2200	L	5,2	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	4	6	L
Box	NORMALE	520	780	L	3,4	5,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1600	L	4,4	6,6	L

Essendo edifici di nuova realizzazione viene considerato lo stato conservativo "ottimo".

8.3. Calcolo delle superfici

Il P.E.C. prevede la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale. Nello specifico:

- Lotto 1: un fabbricato di 80 m²;
- Lotto 2: un fabbricato di 100 m²;
- Lotto 3: cinque fabbricati di 65 m² ciascuno.

(Vedi tav. 5 PEC)

8.4. Calcolo del Valore a nuovo V_m

In base ai seguenti riferimenti:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del fabbricato, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Si ottiene il valore normale unitario per le abitazioni ricavato attraverso la formula:

$$Val\ OMIm_{in} + (Val\ OMIm_{ax} - Val\ OMIm_{in}) \times K$$

Dove:

Val OMIm_{in} = valore normale minore

Val OMIm_{ax} = valore normale massimo

K = coefficiente dell'immobile.

Lotto 1:

Unità immobiliare n. 1 di 80 m²

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo civile					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2020	1500,00	2200,00	1850,00	1,26	€ 186.153,66

Valore di stima unità immobiliare n. 1: € 186.153,66 arrotondato ad € 190.000,00.

Lotto 2:

Unità immobiliare n. 2 di 100 m²

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo civile					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2020	1500,00	2200,00	1850,00	1,26	€ 232.692,08

Valore di stima unità immobiliare n. 2: € 232.692,08 arrotondato ad € 235.000,00.

Lotto 3:

Unità immobiliare n. 3 di 65 m²

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo civile					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2020	1500,00	2200,00	1850,00	1,26	€ 151.249,85

Valore di stima unità immobiliare n. 3: € 151.249,85 arrotondato ad € 150.000,00.

Unità immobiliare n. 4 di 65 m²

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo civile					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2020	1500,00	2200,00	1850,00	1,26	€ 151.249,85

Valore di stima unità immobiliare n. 4: € 151.249,85 arrotondato ad € 150.000,00.

Unità immobiliare n. 5 di 65 m²

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo civile					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2020	1500,00	2200,00	1850,00	1,26	€ 151.249,85

Valore di stima unità immobiliare n. 5: € 151.249,85 arrotondato ad € 150.000,00..

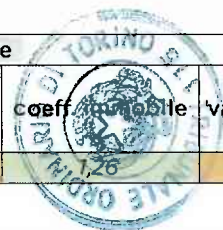
Unità immobiliare n. 6 di 65 m²

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo civile					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2020	1500,00	2200,00	1850,00	1,26	€ 151.249,85

Valore di stima unità immobiliare n. 6: € 151.249,85 arrotondato ad € 150.000,00.

Unità immobiliare n. 7 di 65 m²

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo civile					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2020	1500,00	2200,00	1850,00	1,26	€ 151.249,85



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

Valore di stima unità immobiliare n. 7: € 151.249,85 arrotondato ad € 150.000,00.

Il valore a nuovo (V_m) dell'edificio a torre con destinazione a residenza è dato dalla sommatoria dei valori a nuovo calcolati per i singoli appartamenti di ogni piano:

$$V_m = \sum [V_{m_App1A} + V_{m_App1B} + V_{m_App1AC} + V_{m_Appn}]$$

Lotto n. 1	
Unità immobiliare n. 1	190.000,00 €
Lotto n. 2	
Unità immobiliare n. 2	235.000,00 €
Lotto n. 3	
Unità immobiliare n. 3	150.000,00 €
Unità immobiliare n. 4	150.000,00 €
Unità immobiliare n. 5	150.000,00 €
Unità immobiliare n. 6	150.000,00 €
Unità immobiliare n. 7	150.000,00 €
Totale	1.175.000,00 €

VALORE AL NUOVO (V_m): € 1.175.000,00

8.5. Costi di trasformazione K_t

Il costo per la completa trasformazione K_t comprende:

(i) Costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:

- K_1 : costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
- K_2 : oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
- K_3 : contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(ii) Interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse;

(iii) Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

$$K_t = \sum K + I_p + PI$$

8.5.1. Costo delle opere edili $\sum K$

K_1 : costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna

Il costo tecnico K_1 di costruzione viene determinato sulla base di "Prezzi - Tipologie Edilizie" edito da Dei, Tipografia del Genio Civile, a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

In esso si distinguono una serie di variabili costituite da:

- M: manodopera;
- Mat: materiali;

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

- Nt: noli e trasposti.

Possiamo, quindi, affermare che K_1 è dato dalla sommatoria di queste tre variabili.

$$K_1 = M + Mat + Nt$$

Il manuale "Prezzi - Tipologie Edilizie" individua la categoria "A2: edificio unifamiliare" che prevede un costo di costruzione dell'opera di €/mq 1.085,00.

Tenuto conto della tipologia edilizia, della nuova destinazione d'uso, degli interventi previsti per la trasformazione, il costo tecnico di costruzione ammonta a:

$K_1 = € 547.925,00$

K_2 : oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)

I compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione, calcolati secondo il D.M. 17/06/2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31/10/2013, si assumono pari a:

$K_2 = € 70.310,67$

arrotondato ad € 70.000,00

K_3 : contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 11: Interventi Residenziali⁸

Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del Volume (V) in progetto così come definita dalla normativa comunale vigente con le specificazioni contenute all'art.1 relative a casi particolari quali L.R. 21/98, L.R.19/99, L.R. 9/2003 e L.R. 13/2007 e s.m.i..

Per gli interventi di recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. n.9 del 29/04/2003 e s.m.i. "Norme per il recupero funzionale dei rustici", e per quelli finalizzati al recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. n.21 del 09/08/1998 appunto "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti" (Per questi ultimi valgono le disposizioni della legge stessa che considera un volume virtuale.)

Articolo 20 Costo di costruzione relativo a nuovi edifici⁹

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali commerciali, turistico ricettive e direzionali, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., del D.M. 801/77 e s.m.i. e delle deliberazioni del Consiglio Regionale con le quali viene determinato il costo di costruzioni per i nuovi edifici residenziali ed individuate le aliquote da applicare alle diverse classi di edifici.

Per tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziali o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico - ricettiva - sportiva) in cui le destinazioni non superano il 25% della destinazione residenziale, (art.9 del D.M. 801/1977) si procederà mediante calcolo parametrico (modello prospetto art. 11 D.M. n. 801 del 10/05/1977)

⁸ Regolamento operativo inerente il contributo di costruzione (Oneri di Urbanizzazione, Costo di Costruzione, sanzioni).

⁹ Regolamento operativo inerente il contributo di costruzione (cit.)



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)
 applicando le aliquote determinate dalla Regione con la D.C.R. 345-19066 del
 10/12/1996 ed i prezzi aggiornati annualmente dal Comune.

Classe dell'Edificio = XI

Maggiorazione = 50%

$K_3 = 50\% \text{ di } K_1 = 50\% \text{ di } € 547.925,00 = € 237.962,50$

Calcolo del costo delle opere edili ΣK

Costo delle opere edili	
K_1	€ 547.925,00
K_2	€ 70.000,00
K_3	€ 237.962,50
ΣK	€ 855.887,50

8.5.2. *Interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse*

Nella prassi estimativa, nei casi di investimenti edili ordinari, i tassi di interesse sono considerati mediamente anticipati. Si prevedono tempi di realizzazione delle trasformazioni diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse si assume nella misura del 3%. In questa voce vengono compresi anche i costi correlati alla fornitura di garanzia mediante polizza fidejussorie.

Interessi passivi	
$\Sigma K + V_m$	€ 2.066.887,50
I_p	€ 62.006,63

8.5.3. *Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore*

Ordinariamente un imprenditore detiene un Profitto lordo (PI) di imposte ed oneri di gestione che si attesta al 5% dei costi complessivi delle opere (diretti ed indiretti).

Profitto lordo	
$\Sigma K + V_m$	€ 2.066.887,50
PI	€ 103.344,38

8.5.4. *Calcolo dei costi di trasformazione K_t*

Il costo per la completa trasformazione K_t (vedi par. 3.5.) si ottiene applicando la formula:

$$K_t = \Sigma K + I_p + PI$$

Costo di trasformazione K_t	
ΣK	€ 891.887,50
I_p	€ 62.006,63
PI	€ 103.344,38
K_t	€ 1.057.238,50

8.5.5. Fattore di anticipazione $1/q^n$

È possibile ricavare il fattore di anticipazione applicando la formula:

$$1/q^n$$

Dove:

q = Montante unitario dato dalla somma del capitale in euro e dei relativi interessi maturati nel corso di un anno.

L'interesse consiste nel prezzo pagato per l'uso di un capitale. La sua unità di misura è il tasso r e può essere espresso sia in termini unitari che percentuali.

Nelle applicazioni economico-estimative viene utilizzato il saggio di interesse unitario, ossia l'interesse maturato da un euro nel tempo di un anno.

Il saggio di interesse è direttamente proporzionale al rischio ed alla durata di impiego¹⁰.

Per la valutazione in oggetto viene considerato un saggio di interesse pari al 3%.

$$r = 0,03$$

A differenza di altri processi produttivi, la trasformazione dei beni immobiliari richiede un lasso di tempo maggiore. Si pone, quindi, la necessità di applicare il "principio dell'ordinarietà nel tempo" che consiste nell'omogeneizzare grandezze finanziarie che si presentano in tempi molto distanti fra loro.

Se due o più capitali si rendono disponibili in tempi diversi è necessario applicare i coefficienti di posticipazione o di anticipazione.

Si adotta un intervallo temporale necessario alla trasformazione pari a 2 anni.

Il coefficiente da impiegare, per tempi superiori ad un anno è:

$$1/q^n = \text{coefficiente di anticipazione di un capitale ad interesse composto.}$$

Applicando i concetti sopradescritti si ha:

$$q = (1 + r)^n$$

Dove:

$$r = 0,03$$

$$n = 2$$

$$q^n = (1 + 0,03)^2 = 1,0609$$

8.6. Calcolo del valore di trasformazione

Il valore di trasformazione è ottenuto applicando l'equazione

¹⁰ Matematica finanziaria nell'economia e nell'estimo. Cap. 7



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

$$V_a = (V_m - K_t)q^n$$

Si applicano i valori descritti e ricavati nei paragrafi precedenti:1

V_m	€ 1.175.000,00
K_t	€ 1.057.238,50
q^n	1,0609

$$V_a = (\text{€. 1.175.000,00} - \text{€. 1.057.238,50}) / 1,0609 \text{ €. 111.001,51 arrotondato ad € 110.000,00}$$

$$V_a = \text{€ 110.000,00}$$



9. Conclusioni

I valori dei lotti sono stati definiti ipotizzando un processo di trasformazione dei beni oggetto di stima.

La trasformazione del bene oggetto di stima viene compiuta attraverso l'attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).

Al fine di massimizzare la resa dell'intervento, a seguito di specifica indagine, si è prevista una trasformazione con destinazione d'uso finale a residenza omogenea per tutti i fabbricati.

Il Costo di costruzione prospettato tiene conto di un livello esecutivo medio alto che permetta un buon ritorno economico sulla vendita.

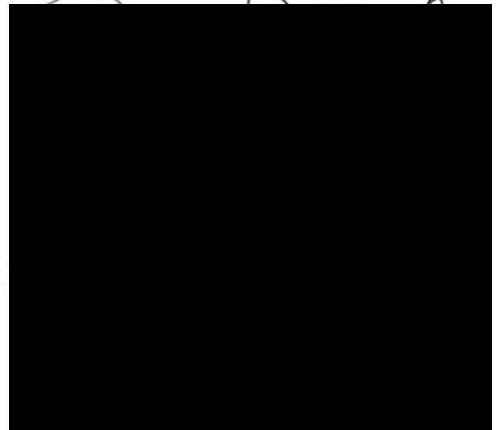
Il valore trasformato (Va) del terreno edificabile oggetto di stima ammonta ad € 110.000,00.

Torino, 06/07/2022

In fede

Il Consulente Tecnico

Arch. Giovanni ROSOTTO



Ministero per lo Sviluppo Economico

Liquidazione Coatta Amministrativa



Commissario liquidatore:

RAPPORTO DI STIMA DEL TERRENO SITO IN VINOVO (TO)

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Rosotto

ROSOTTO

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN LA LOGGIA (TO)

Sommario

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	2
2. Identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà del fallito, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.	5
3. Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;	11
4. Indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni del fallito o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;	12
4.1. Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione)	12
4.2. Servitù prediali	12
5.2. Diritto di superficie ed enfiteusi	12
5.3. Vincoli sull'immobile	12
5.4. Atti di asservimento urbanistico-edilizi	13
5.5. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	13
5.6. Altre limitazioni d'uso e/o informazioni	13
5.7. Formalità pregiudizievoli	13
5.7.1. Trascrizioni	13
4.8.1. Iscrizioni	14
4.9. Altre domande giudiziali	14
4.10. Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali	14
5. Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito ..	14
6. Descrizione dei beni	14



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Decreto ingiuntivo del 23/03/2018 trascritto ai nn. 1847/11756 rep. 1613

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Compendio immobiliare:

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Seminativo	Comune di Vinovo
Dati catastali	F. 26 part. 484 (dati catastali precedenti F. 26 part. 168)
Valore di base	€ 1.300,00
Consistenza	309 m ²
Stato di occupazione	Libero
Coerenze	Altra u.i.u (F. 26 part. 497), altra u.i.u. (F. 26 part. 450), Strada Tetti Griffa, altra u.i.u. (F. 26 part. 506)
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 06/08/2014 - attuale proprietario [REDACTED]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	TRASCRIZIONE del 09/07/2004 - Registro Particolare 22483 Registro Generale 34039 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8677/2004 del 12/06/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (cancellata) TRASCRIZIONE del 18/07/2008 - Registro Particolare 22701 Registro Generale 35443 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50589/24737 del 25/06/2008 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO TRASCRIZIONE del 23/07/2008 - Registro Particolare 23482 Registro Generale 36553 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50926/21956 del 27/06/2008 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO TRASCRIZIONE del 12/06/2009 - Registro Particolare 17093 Registro Generale 26485 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53949/27284 del 15/05/2009 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE TRASCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 15895 Registro Generale 25354 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 60343/32224 del 24/05/2011 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE TRASCRIZIONE del 06/08/2014 - Registro Particolare 20000 Registro Generale 27105 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 69012/38619 del 01/08/2014



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO SITO IN VINOVO (TO)

	ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE ISCRIZIONE del 19/12/2016 - Registro Particolare 9080 Registro Generale 50480 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 26924/1 del 23/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE del 30/08/2017 - Registro Particolare 6513 Registro Generale 35879 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 27098/2 del 16/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE del 23/03/2018 - Registro Particolare 1847 Registro Generale 11756 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1613 del 16/11/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
--	--



1. Premessa

L'esperto provveda a:

- 1) Controllo formale (sulla base di visure in conservatoria a livello nazionale) per ricercare le giuste proprietà affinché si possano identificare le reali proprietà;
- 2) Identificazione dei beni immobili, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
- 3) Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
- 4) Indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni oggetto della presente o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;
- 5) Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;
- 6) Descrizione dei beni;
- 7) Determinazione del valore di mercato dei beni.



2. Identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà del fallito, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

I beni oggetto della presente valutazione sono siti in Vinovo (TO).

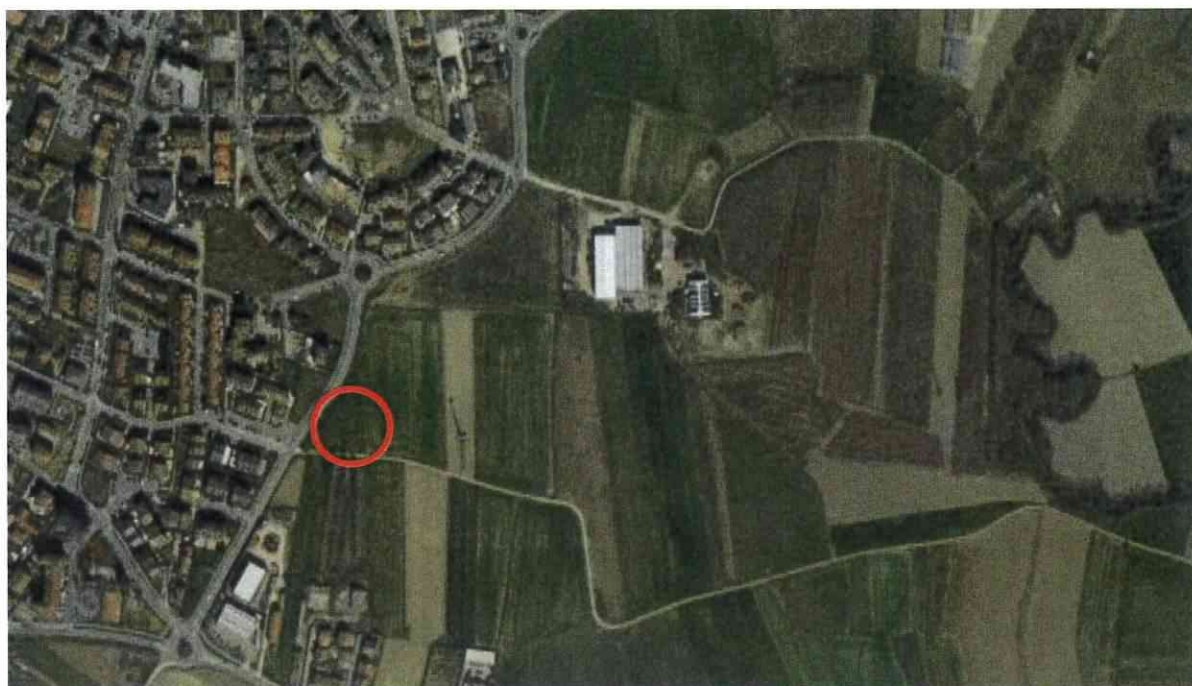


Figura 1: Immagine zenitale con evidenziato in rosso il bene oggetto della presente valutazione.

Il terreno oggetto di valutazione oggetto della presente è sito in un'area del Comune di Vinovo prettamente agricola.

Al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) della provincia di Torino, il bene risulta intestato alla [REDACTED]. Nello specifico:

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietario 1/1

Gli immobili risultano regolarmente denunciati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) dell'Ufficio Provinciale di Torino (TO) e così identificati:

Beni	Reddito dominicale	Reddito agrario
Nuovo Catasto Terreni Vinovo (TO):		
foglio 26, particella 484;	3,67 €	2,63 €

Fino al 31/03/1987 il terreno risultava denunciato al N.C.E.U. dell'Ufficio Provinciale di Torino (TO) come segue: F. 26 part. 168.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa dell'unità immobiliare oggetto della presente.

- Zona Agricola EE - art. 43 NTA.

ROSOTTO
CONSULENZA TECNICA FORENSE

Arch. Giovanni ROSOTTO
Consulenza tecnica forense

Si riporta di seguito estratto della NTA del Comune di Vinovo (TO).

Art. 43 Prescrizioni per la zona agricola - EE

Le aree comprese nella zona urbanistica EE riguardano parti del territorio generalmente inedificate dove sono in atto attività di tipo agricolo o forestale, che il P.R.G. intende mantenere.

Su tali aree sono ammessi interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere destinate:

- a) alla residenza rurale al servizio dell'azienda agricola;
- b) alle infrastrutture, strutture ed attrezzature per la produzione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli;
- c) alle infrastrutture, strutture ed attrezzature per l'allevamento e la commercializzazione dei prodotti zootecnici.

Per la residenza rurale, di cui al precedente punto a), valgono i seguenti parametri e prescrizioni:

- 1) indice di utilizzazione fondiaria, pari a:
 - 0.02 mq/mq (0.06 mc/mq per terreni a colture protette in serre fisse;
 - 0.05/3 mq/mq (0.05 mc/mq) per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
 - 0.01 mq/mq (0.03 mc/mq) per terreni a colture legnose specializzate;
 - 0.02/3 mq/mq (0.02 mc/mq) per terreni a seminativo ed a prato;
 - 0.01/3 mq/mq (0.01 mc/mq) per terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno ammessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ettari per azienda);
 - 0.001/3 mq/mq (0.001 mc/mq) per terreni a pascolo e prato-pascolo per abitazioni non superiori a 170 mq di Sul per ogni azienda;
- 2) gli indici di cui al precedente punto 1) si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto; gli eventuali cambiamenti di destinazione o sottocategoria e l'applicazione del relativo indice sono verificati dal Comune in sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi.
- 3) In ogni caso le dimensioni della residenza al servizio dell'azienda non possono, nel complesso, superare una Sul di 500 mq. Nel computo della Sul edificabile non sono conteggiate le strutture di cui ai precedenti punti b) e c) anche se comprese nel corpo dell'edificio in cui è collocata l'abitazione;
- 4) Nel computo della Sul edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti la singola azienda, anche non contigui o ubicati in Comuni limitrofi, con l'esclusione dei terreni incolti ed abbandonati; rientrano nei conteggi gli edifici residenziali eventualmente esistenti.
- 5) Il trasferimento dei volumi edificabili di cui sopra non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui capacità edificatoria è stata utilizzata sono classificate come "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove attrezzature, di cui alla lettera b) del presente articolo, i terreni la cui capacità edificatoria è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali;
- 6) entro i limiti di edificabilità stabiliti dal precedente punto 1) sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'art.2 della L.R. n.35 del 31.07.1984 (ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici rurali da destinare ad alloggi agrituristici o da utilizzare per la locazione ai turisti e l'allestimento di aree per la sosta ed il soggiorno, presso le aziende agricole, di turisti provvisti di tende o caravans).
- 7) I permessi per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:
 - a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi n. 153 del 9/5/1975 e n.352 del 10/5/1976 e delle leggi della Regione Piemonte n. 27 del 12/5/1975 e n. 18 del 23/8/82, anche quali soci di cooperative;



- b) ai proprietari dei fondi e di chi abbia titolo, e cioè gli imprenditori di cui al precedente punto a) ed i salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi delle direttive comunitarie specifiche.

Per le opere di supporto all'attività agricola di cui ai punti b) e c) del secondo comma del presente articolo, valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) il rapporto massimo di copertura è pari al 30% dell'appezzamento asservito al fabbricato da conteggiarsi al lordo degli edifici a destinazione residenziale;
- 2) i permessi per la edificazione sono rilasciati ai proprietari dei fondi ed a chi abbia titolo.

Il rilascio dei permessi per gli interventi edificatori nella zona EE è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di coltura in atto e in;
- c) il vincolo dell'eventuale trasferimento di Sul di cui al punto 3) del terzo comma del presente articolo;
- d) le sanzioni, oltre a quelle di cui all'art. 69 della l.u.r. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto, a cura ed a spese del concessionario, su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui sopra gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'Art.9 della legge n. 10 del 28/1/1977 (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari; modifiche interne necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche o statiche delle abitazioni; realizzazione di volumi tecnici necessari alla installazione di impianti tecnologici nonché di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti urbanistici).

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- nei limiti delle destinazioni agricole nell'ambito delle sottocategorie di cui all'art.12 delle presenti NTA;
- da residenza rurale a residenza civile (r), nei casi di morte, di invalidità o di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dal Commissione Comunale per l'agricoltura.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione d'uso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari.

L'edificazione in area agricola deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni di carattere formale-architettonico:

- conservare i caratteri tipologici e architettonici tipici delle residenze e delle strutture agricole locali;
- prevedere coperture a falde;
- impiegare materiali di copertura e di facciata in laterizio ed intonaco;
- utilizzare serramenti tradizionali in legno (per la residenza).

Possono derogare da tali prescrizioni le attrezzature tecnologiche (silos, serbatoi,) ed i fabbricati non riconducibili ad edifici residenziali.

Sono ammesse pavimentazioni (asfalto, stabilizzato di graniglia, masseli autobloccanti, ecc.) lungo i viali di accesso alle residenze e relative pertinenze (autorimesse, fabbricati accessori, ecc) per una larghezza massima di mt. 3,00.



All'interno della zona agricola EE sono individuate le aree urbanistiche EE/sa (zona agricola di salvaguardia ambientale) che riguardano parti del territorio non edificate ed attualmente utilizzate per attività agricole, forestali o boscate.

Per tali aree, in virtù della loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore ambientale oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, si richiedono particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G. in ogni caso conferma.

Per tali aree (EE/sa) valgono perciò le seguenti prescrizioni:

- a) è vietata qualsiasi forma di edificazione anche al servizio dell'attività agricola e forestale; sono consentite opere che si rendano necessarie per la stabilità dei versanti o per la realizzazione di opere pubbliche infrastrutturali, avuto il parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e degli enti competenti;
- b) è vietata ogni modificazione delle caratteristiche morfologiche dei siti fatta eccezione per quelle che dovessero servire per un corretto assetto idrogeologico e per la predisposizione di arredi pubblici (recinzioni, panchine, gazebi, tavoli, bacheche, ecc) dei luoghi;
- c) sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree agricole diverse da quelle EE/sa.

Analogamente alle aree agricole EE/sa anche per le parti di territorio agricolo comprese all'interno della fascia preordinata alla realizzazione di nuova struttura viaria valgono i divieti di cui ai punti a) e b) del precedente comma, rimanendo riconosciuti i diritti edificatori che dovranno essere trasferiti su altra area agricola.

Sulla base di una progettazione di dettaglio che definirà il tracciato della nuova viabilità prevista, sarà compito di una successiva variante urbanistica adeguare il PRGC eliminando la suddetta fascia preordinata alla realizzazione di nuova struttura viaria la quale perderà ogni aspetto previsionale.

Nella zona EE, ad esclusione delle aree EE/sa, è inoltre consentita la realizzazione di piccoli fabbricati ad uso deposito per attrezzi nei seguenti casi ed alle seguenti condizioni:

- i fabbricati non abbiano superficie superiore a 3 mq ed abbiano un'altezza inferiore a 2.5 m;
- i fabbricati siano costruiti in legno con tetto a falda, abbiano solamente una porta di ingresso e non siano dotati di finestre;
- per ogni lotto, avente superficie di almeno 1000 mq, si potrà edificare un solo fabbricato del tipo in oggetto: il frazionamento catastale del lotto deve essere avvenuto in data precedente all'adozione del progetto definitivo di Revisione del PRGC da parte del Comune di Vinovo;
- nei lotti di dimensione inferiore ai suddetti 1000 mq non sarà possibile realizzare i fabbricati ad uso deposito di cui in trattasi,
- la richiesta di edificazione potrà essere presentata esclusivamente dal proprietario del lotto;
- la proprietà di più lotti contigui aventi le caratteristiche dimensionali minime prescritte non costituisce diritto alla costruzione di più di un fabbricato per ricovero attrezzi;
- il fabbricato per il ricovero degli attrezzi dovrà essere collocato in posizione periferica rispetto al lotto di riferimento e potrà essere aggregato ad altri edifici per ricovero attrezzi eventualmente presenti nei lotti contigui, se di proprietà differenti;
- le recinzioni dei lotti dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni dell'art.51 delle presenti NTA per le aree agricole libere. I piccoli fabbricati in oggetto non potranno essere considerati quali "insediamenti o manufatti agricoli" (es. residenza del coltivatore, stalle, fienili, magazzini ...) e come tali non potranno essere recintati secondo le modalità, i materiali e le tipologie previsti per tali opere dall'apposito capitolo delle NTA;
- i piccoli fabbricati di cui trattasi saranno realizzati a titolo gratuito e potranno essere concessi anche senza documentazione a firma di professionista abilitato, sulla base di una dichiarazione dell'avente titolo inerente il luogo le caratteristiche del fabbricato e il rispetto delle NTA con indicazione del materiale utilizzato.



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO SITO IN VINOVO (TO)

EE																																															
ART: 43 NTA																																															
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th>r</th><th>p1</th><th>p2</th><th>p3</th><th>p4</th><th>p5</th><th>c1</th><th>c2</th><th>c3</th><th>d1</th><th>d2</th><th>tr1</th><th>tr2</th><th>tr3</th><th>tr4</th><th>tr5</th><th>tr6</th><th>tr7</th><th>tr8</th><th>a1</th><th>a2</th><th>a3</th><th>a4</th> </tr> <tr> <td>•</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td> </tr> </table>	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	•																			•	•	•	•
r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4																									
•																			•	•	•	•																									

Destinazione d'uso propria della zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TITOLO III NTA							
				TIPI DI INTERVENTO							
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività concessione	Vedi art 48 L. U.R. 56/77							
			SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione								
			SUE								
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività concessione				1,2	1,2		1,2	1,2
			SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione			1	1,2	1,2		1,2	1,2
			SUE								

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: 30 % per edifici a supporto delle attività agricole

Altezza massima delle costruzioni: esistente o 2 pft più eventuale sottotetto (H= 11,1 di cui H_v max= 3 m) ad eccezione dei volumi tecnici (serbatoi, silos, ...)

Indice di utilizzazione fondiaria: vedi 3° comma, art. 43 delle NTA per residenze rurali

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento delle quantità di parcheggio privato previste dalla L. 122/89 (1mq/10mc) limitatamente ai volumi a destinazione residenziale o destinati ad attività agnuntistiche.
- 2) Gli interventi sono subordinati alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto, con obbligo di trascrizione.



3. Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

Il ventennio antecedente oggetto di verifica risulta compreso tra il 23/03/2018 (trascrizione del decreto ingiuntivo) ed il 1998.

DAL 06/08/2014 - Attuale proprietario

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
			Proprietario 1/1

FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 06/08/2014 - Registro Particolare 20000 Registro Generale 27105. Rogante [REDACTED] Repertorio 69012/38619 del 01/08/2014

DAL 15/05/2009

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
			Proprietario 1/1

DIVISIONE del 12/06/2009 - Registro Particolare 17093 Registro Generale 26485. Rogante OSELLA PAOLO Repertorio 53949/27284 del 15/05/2009

DAL 27/06/2008

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
			Proprietario 1/3
			Proprietario 2/3

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 23482.1/2008) del 27/06/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2008 Repertorio n.: 50926 Rogante: [REDACTED] Sede: TORINO.

DAL 19/10/2007

DATI ANAGRAFICI	Nato	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
			Proprietario 1/3
			Proprietario 1/3
			Proprietario 1/3

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO SITO IN VINOVO (TO)

FRAZIONAMENTO del 19/10/2007 protocollo n. TO0700089 in atti dal 19/10/2007
Registrazione: (n. 700089.1/2007).

DAL 10/10/1986

DATI ANAGRAFICI	Nato	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
			Proprietario 1/3
			Proprietario 1/3
			Proprietario 1/3

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/1986 protocollo n. 572668 in atti dal 02/09/2002 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 17218 n: 40 del 06/10/1987 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 9600.1/1993)

DAL 07/03/1980

DATI ANAGRAFICI	Nato	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
			Proprietario 1/1

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/03/1980 Voltura in atti dal 31/03/1987 Repertorio n.: 33413 Rogante: Sede: CARIGNANO Registrazione: UR Sede: MONCALIERI. Volume: 96 n: 1903 del 21/03/1980 (n. 35680).

4. Indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni del fallito o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;

4.1. Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione)

Non rilevate.

4.2. Servitù prediali

5. Non rilevate.

5.2. Diritto di superficie ed enfiteusi

Non rilevati.

5.3. Vincoli sull'immobile

Non rilevati.



5.4. Atti di asservimento urbanistico-edilizi

Non rilevati.

5.5. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non rilevate.

5.6. Altre limitazioni d'uso e/o informazioni

Non rilevate.

5.7. Formalità pregiudizievoli

Le ispezioni ipotecarie sono stata effettuate ricercando le trascrizioni e le iscrizioni in capo a [REDACTED] attualmente proprietaria dei beni, e le società incorporate prima della fusione del 2014. Nello specifico:

- [REDACTED] le trascrizioni e le iscrizioni riscontrate non risultano relative ai beni oggetto della presente;
- [REDACTED] le trascrizioni e le iscrizioni riscontrate non risultano relative ai beni oggetto della presente;
- [REDACTED] non è stato rilevato alcun soggetto con il presente nominativo e codice fiscale.

5.7.1. Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 09/07/2004 - Registro Particolare 22483 Registro Generale 34039. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8677/2004 del 12/06/2004. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (cancellata)

TRASCRIZIONE del 18/07/2008 - Registro Particolare 22701 Registro Generale 35443. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50589/24737 del 25/06/2008. ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

TRASCRIZIONE del 23/07/2008 - Registro Particolare 23482 Registro Generale 36553. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50926/21956 del 27/06/2008. ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TRASCRIZIONE del 12/06/2009 - Registro Particolare 17093 Registro Generale 26485. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53949/27284 del 15/05/2009. ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 15895 Registro Generale 25354. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 60343/32224 del 24/05/2011. ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 06/08/2014 - Registro Particolare 20000 Registro Generale 27105. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 69012/38619 del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE.

4.8.1. Iscrizioni

ISCRIZIONE del 19/12/2016 - Registro Particolare 9080 Registro Generale 50480. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 26924/1 del 23/11/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 30/08/2017 - Registro Particolare 6513 Registro Generale 35879. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 27098/2 del 16/12/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 23/03/2018 - Registro Particolare 1847 Registro Generale 11756. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1613 del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

4.9. Altre domande giudiziali

Non rilevate.

4.10. Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali

A seguito del sopralluogo effettuato non sono emerse le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'estratto di mappa.

5. Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito

Attualmente i beni risultava di proprietà della società in liquidazione coatta amministrativa.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

6. Descrizione dei beni

Sono oggetto delle presenti valutazioni le unità immobiliari identificate al paragrafo 2, site in Vinovo (TO).

Il terreno risulta destinato a zona agricola EE.

7. Determinazione del valore di mercato dei beni

Secondo quanto si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 35/2020 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vinovo, il terreno ricade in zona Agricola EE.

Al fine di effettuare la stima del terreno vengono considerati i valori medi (VAM) forniti dall'Agenzia dell'Entrate relativi all'area agricola a cui è attualmente destinato il terreno.

L'Agenzia dell'Entrate per Candia fornisce i seguenti VAM:

- Seminativo = €/Ha 32396,00

Il terreno oggetto della presente memoria presenta una superficie pari a 309 m².

Sulla base dei VAM forniti dall'Agenzia dell'Entrate si ottiene che il valore dei terreni è pari a

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI UN TERRENO SITO IN VINOVO (TO)

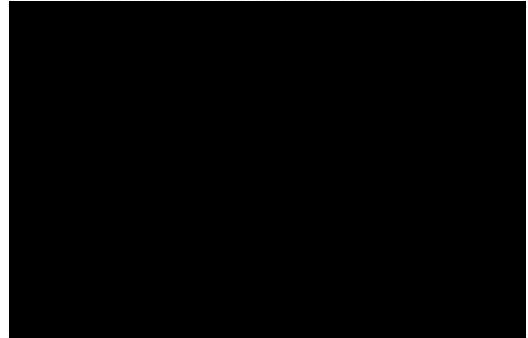
- foglio 26 e particella 484 risulta destinato a seminativo pari ad € 1.263,45 arrotondato ad € 1.300,00.

Torino 10 luglio 2022

In fede

Il Consulente Tecnico

Arch. Giovanni ROSOTTO



Ministero per lo Sviluppo Economico

Liquidazione Coatta Amministrativa



Commissario liquidatore:

RAPPORTO DI STIMA DEL TERRENO SITO IN COLLEGNO

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Rosotto

ROSOTTO

Sommario

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	2
2. Identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà del fallito, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti	4
3. Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;	6
4. Indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni del fallito o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;	6
4.1. Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione)	6
4.2. Servitù prediali	6
4.3. Diritto di superficie ed enfiteusi	6
4.4. Vincoli sull'immobile	6
4.5. Atti di asservimento urbanistico-edilizi	6
4.6. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	6
4.7. Altre limitazioni d'uso	6
4.8. Formalità pregiudizievoli	7
4.8.1. Trascrizioni	7
4.8.1. Iscrizioni	7
4.9. Altre domande giudiziali	7
4.10. Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali	7
5. Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito	7
6. Descrizione dei beni	8
7. Determinazione del valore di mercato dei beni	8



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Decreto ingiuntivo del 23/03/2018 trascritto ai nn. 1847/11756 rep. 1613

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Compendio immobiliare:

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Area rurale	Comune di Collegno
Dati catastali	F. 10 part. 1285 (dati catastali precedenti F. 10 part. 164)
Valore di base	€ 0,00
Consistenza	2 m ²
Stato di occupazione	Libera
Coerenze	Altra u.i.u (F. 10 part. 1298), altra u.i.u. (F. 10 part. 1287), altra u.i.u. (F. 10 part. 1403)
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 02/03/1998 - attuale proprietario [REDACTED]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	TRASCRIZIONE del 02/03/1998 - Registro Particolare 5333 Registro Generale 6892 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 342001/41840 del 18/02/1998 ATTO TRA VIVI - PERMUTA TRASCRIZIONE del 13/03/1998 - Registro Particolare 6331 Registro Generale 8320 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 342021/41850 del 20/02/1998 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA ISCRIZIONE del 23/03/2018 - Registro Particolare 1847 Registro Generale 11756 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1613 del 16/11/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



1. PREMESSA

L'esperto provveda a:

- 1) Controllo formale (sulla base di visure in conservatoria a livello nazionale) per ricercare le giuste proprietà affinché si possano identificare le reali proprietà;
- 2) Identificazione dei beni immobili, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
- 3) Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
- 4) Indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni oggetto della presente o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;
- 5) Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;
- 6) Descrizione dei beni;
- 7) Determinazione del valore di mercato dei beni.



2. Identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà del fallito, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

I beni oggetto della presente valutazione sono siti in Collegno (TO).



Figura 1: Immagine zenitale con evidenziato in rosso il bene oggetto della presente valutazione.

Il terreno oggetto di valutazione oggetto della presente ricade nel luogo di progetto Borgata Paradiso.

Al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) della provincia di Torino, il bene risulta intestato alla [REDACTED]. Nello specifico:

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietario 1/1

Gli immobili risultano regolarmente denunciati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) dell'Ufficio Provinciale di Torino (TO) e così identificati:

Beni	Reddito dominicale	Reddito agrario
Nuovo Catasto Terreni Collegno (TO):		
foglio 10, particella 1285;	//	//

Il terreno fino al 06/11/1996 risultava indetificato al N.C.E.U. come segue: F. 10 part. 164.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa dell'unità immobiliare oggetto della presente.



L'immobile oggetto di valutazione ricade in area normativa "Strumento urbanistico esecutivo 4.a." del PRGC del Comune di Collegno (TO).

Si allega di seguito estratto della tavola di piano



Figura 2: Stralcio tavola PRGC della Città di Collegno con evidenziato in rosso il bene oggetto della presente valutazione.



strumento urbanistico esecutivo

3. Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

Il ventennio antecedente oggetto di verifica risulta compreso tra il 23/03/2018 (trascrizione del decreto ingiuntivo) ed il 1998.

DAL 02/03/1998 - Attuale proprietario

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
			Proprietario 1/1

TRASCRIZIONE del 02/03/1998 - Registro Particolare 5333 Registro Generale 6892. Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 342001/41840 del 18/02/1998. PERMUTA

4. Indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni del fallito o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;

4.1. Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione)

Non rilevate.

4.2. Servitù prediali

Non rilevate

4.3. Diritto di superficie ed enfiteusi

Non rilevati.

4.4. Vincoli sull'immobile

Non rilevati.

4.5. Atti di asservimento urbanistico-edilizi

Non rilevati.

4.6. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non rilevate.

4.7. Altre limitazioni d'uso

Non rilevate.



4.8. Formalità pregiudizievoli

Le ispezioni ipotecarie sono stata effettuate ricercando le trascrizioni e le iscrizioni in capo a [REDACTED] attualmente proprietaria dei beni, e le società incorporate prima della fusione del 2014. Nello specifico:

- [REDACTED]: le trascrizioni e le iscrizioni riscontrate non risultano relative ai beni oggetto della presente;
- [REDACTED] le trascrizioni e le iscrizioni riscontrate non risultano relative ai beni oggetto della presente;
- [REDACTED]: non è stato rilevato alcun soggetto con il presente nominativo e codice fiscale.

4.8.1. Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 02/03/1998 - Registro Particolare 5333 Registro Generale 6892. Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 342001/41840 del 18/02/1998. ATTO TRA VIVI - PERMUTA.

TRASCRIZIONE del 13/03/1998 - Registro Particolare 6331 Registro Generale 8320. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 342021/41850 del 20/02/1998. ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

4.8.1. Iscrizioni

ISCRIZIONE del 23/03/2018 - Registro Particolare 1847 Registro Generale 11756. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1613 del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

4.9. Altre domande giudiziali

Non rilevate.

4.10. Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali

A seguito del sopralluogo effettuato non sono emerse le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'estratto di mappa.

5. Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito

Attualmente il bene risulta di proprietà della società in liquidazione coatta amministrativa.

Al momento del sopralluogo il terreno risultava libero.

6. Descrizione dei beni

Sono oggetto delle presenti valutazioni le unità immobiliari identificate al paragrafo 2, site in Collegno (TO).

Il terreno distinto al F. 10 part. 1285 risulta destinato ad area rurale e ricade nel luogo di progetto Borgata Paradiso in ambito normativo strumento urbanistico esecutivo.

Il PEC approvato dal Comune di Collegno prevede che il terreno sia destinato a "boulevard urbano".

7. Determinazione del valore di mercato dei beni



Il terreno oggetto di valutazione ha una supercie di 2 m².

Alla luce:

- (i) Delle dimensioni modeste del bene;
- (ii) Della destinazione d'uso del terreno;
- (iii) Delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno;
- (iv) Della assenza di dati VAM per le aree rurali;

si ritiene che il valore del terreno edificabile oggetto della presente memoria sia nullo.

Torino, 11 luglio 2022

In fede

Il Consulente Tecnico

Arch. Giovanni ROSOTTO

