



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

PROCEDURE CONCURSUALI

97/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maurizia GIUSTA

CUSTODE:

Dott. Mauro BINELLO VIGLIANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mauro Barotto

CF: BRTMRA58R29H355F

con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 43

telefono: 0121322598

email: studio.barotto@tin.it

PEC: mauro.barotto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 97/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VINOVO Strada Tetti Caglieri 1, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto, sito nel fabbricato di civile abitazione facente parte del complesso edilizio denominato "la Generala 2" in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, formato da cinque fabbricati residenziali a più piani fuori terra e uno entro terra ad uso box auto ed un fabbricato comune interno cortile ad uso centrale termica, il tutto entrostante ad area di mq. 9.834 individuata nella mappa catastale del Comune di Vinovo al Foglio 9 particella n. 180, è composto da ingresso su soggiorno, cucina, servizio igienico, antibagno ed un balcone, al piano primo (secondo fuori terra) e due camere, disimpegno e servizio igienico, al piano secondo (terzo fuori terra), il tutto collegato da scala interna e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio depositato con Atto Notaio Bertoncino in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459 e del Titolo di provenienza a rogito Notaio Terrone del 20/01/2017, repertorio nn. 2627/2134..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,80 media. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 180 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri, 1A, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2019 Pratica n. TO0149359
Coerenze: da nord, in senso orario, mappale al Foglio 9 n. 180, vano scala comune ai Sub. 46-47-50-51 e nuovamente mappale al Foglio 9 n. 180 da due lati

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 2018.

B **box singolo** a VINOVO Strada Tetti Caglieri 1, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rimessa al piano interrato, accessibile da rampa carraia comune, nel fabbricato facente parte del complesso edilizio sito in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, formato da cinque fabbricati residenziali a più piani fuori terra e uno entro terra ad uso box auto ed un fabbricato comune interno cortile ad uso centrale termica, il tutto entrostante ad area di mq. 9.834 individuata nella mappa catastale del Comune di Vinovo al Foglio 9 particella n. 180 e con essa sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio depositato con Atto Notaio Bertoncino in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459 e del Titolo di provenienza a rogito Notaio Terrone del 20/01/2017, repertorio nn. 2627/2134.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo, ha un'altezza interna di mt. 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 180 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 146,57 Euro, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri, 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2019 Pratica n. TO0149359

Coerenze: da nord in senso orario, terrapieno cortile comune, altra rimessa, disimpegno rimesse, locale contatori ENEL e sottoscala comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	182,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.950,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.500,00
Data di conclusione della relazione:	15/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente agli immobili oggetto di vendita:

- non risultano oggetto di vincoli riferiti agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c..

- non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il 21/10/2020 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 18478 di repertorio, trascritta il 26/10/2020 a Torino 2 ai nn. 36169/25486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Accertamento simulazione atti.

La formalità è riferita solamente a immobili in Vinovo censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 sub. 50,54,65,51,52,53,59 e 78, n. 182 e 183 e al Catasto Terreni al Foglio 9 n.ri 182 e 183.

Costi di cancellazione: €. 294,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2.452,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 167,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 11.702,00

Millesimi condominiali: 186,16 per

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: l'appartamento e

Ulteriori avvertenze: 61,03 per il box

Il condominio, in VINOVO, Strada Tetti Caglieri n.1/A, denominato Condominio "RESIDENZA LA GENERALA 2" è sottoposto al Regolamento di Condominio depositato con Atto a rogito del Notaio Maurizia BERTONCINO in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459, registrato a Torino 1 in data 06/08/2018 al n. 17853/1T e trascritto a Torino 2 in data 07/08/2018 ai nn.35015/24360.

L'intero complesso, a seguito di Piano di Recupero, adottato dal Consiglio Comunale del Comune di Vinovo con Deliberazioni n° 3 del 11/01/2006 e n° 24 del 30/05/2007, successiva Convenzione Edilizia stipulata con il Comune con Atto a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 27/07/2007, repertorio nn. 138049/56903, registrato a Torino 1 in data 09/08/2007 al n. 22089 e successiva modifica con Atto a Rogito notaio Maurizia Bertoncino in data 23/04/2019 repertorio n. 1008/897, registrato a Torino 1 in data 06/05/2019 al n. 9330/1T e trascritto a Torino 2 in data 09/05/2019 ai nn. 18794/13161, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e ampliamento.

Gli edifici di vecchio impianto fanno parte di fabbricati di interesse storico ed artistico ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 22/01/2004 n. 42, come risulta da vincolo trascritto a Torino 2 in data 31/10/2008 ai nn. 50458/32263.

Con Atto d'obbligo del 09/05/2011 a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo, repertorio nn. 147475/64119, trascritto a Torino 2 in data 17/05/2011 ai nn. 20329/12749 a favore del Ministero per i Beni e le Attività culturali, gli immobili al piano primo del fabbricato, del quale fanno parte alcune delle unità in oggetto, e lo scalone principale del fabbricato stesso, devono essere aperti al pubblico dalle ore 8,30 alle ore 12,30 del lunedì di ciascun mese nonché l'intera settimana di manifestazioni dedicate alla promozione e valorizzazione del patrimonio storico, artistico e culturale denominata "settimana della cultura", per la durata di quindici anni dall'erogazione di un contributo da parte del Ministero stesso, che al momento non risulta ancora erogato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza (dal 21/04/2022), con atto stipulato il 21/04/2022 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1767/2022 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in VINOVO, via Tetti Caglieri, 1A, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 sub. 50, 54 e altri.

A seguito della Sentenza di Revocatoria n. 1767/2022, pubblicata il 21/04/2022 (RG n. 18478/2020), Rep. n. 4289/2022 del 21/04/2022, è dichiarata l'inefficacia degli Atti Bertoncino del 21/05/2019, Rep. n. 1055/941 e del 25/06/2020, Rep. 1863/1686

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di sentenza revocatoria (dal 30/01/2025), con atto stipulato il 30/01/2025 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 112/2025 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in VINOVO, via Tetti Caglieri, 1A, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 sub. 50, 54 e altri.

A seguito della Sentenza di Revocatoria n. 112/2025 passata in giudicato, pubblicata il 04/02/2025 (RG n. 720/2022) Rep. n. 106/2025 del 04/02/2025, ove viene respinto l'appello proposto da Cascina Furia s.r.l, e per l'effetto confermata la sentenza n.1767/2022 del Tribunale di Torino, gli immobili risultano nella titolarità della Società Fallita "ALBA COSTRUZIONI SRL"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 07/12/2004), con atto stipulato il 16/05/1997 a firma di Notaio Gianfranco LEVATI ai nn. 36445 di repertorio, trascritto il 11/06/1997 a Torino 2 ai nn. 17784/12722.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Vinovo censito al Catasto Terreni al Foglio 9 n. 46

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2004 fino al 20/01/2017), con atto stipulato il 07/12/2004 a firma di Notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO ai nn. 129667/50427 di repertorio, registrato il 27/12/2004 a Torino 2 ai nn. 11903, trascritto il 28/12/2004 a Torino 2 ai nn. 62441/40863.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in VINOVO in mappa al Foglio 9 particella n. 180

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 20/01/2017 fino al 21/05/2019), con atto stipulato il 20/01/2017 a firma di Notaio Francesco TERRONE ai nn. 2627/2134 di repertorio, registrato il 27/01/2017 a Torino 3 ai nn. 1456 serie 1T, trascritto il 30/01/2017 a Torino 2 ai nn. 3800/2691.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in corso di ristrutturazione in VINOVO via Tetti Caglieri (Cantiere La Generala).

Assegnazione a seguito di atto di esecuzione del verbale di aggiudicazione in asta pubblica dei beni appartenenti al lotto 2 del Fallimento della "Società Cooperativa C.E.E.B."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/2019 fino al 30/01/2025), con atto stipulato il 21/05/2019 a firma di Notaio Maurizia BERTONCINO ai nn. 1055/941 di repertorio, registrato il 29/05/1919 a Torino 1 ai nn. 11028 Serie 1T, trascritto il 29/05/2019 a Torino 2 ai nn. 21781/15272.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, censiti a Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 subalterni 50,54 e altri

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. 9893** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di demolizione, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di nuova edificazione, presentata il 29/10/2007 con il n. 9893 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in VINOVO via Tetti Caglieri (Cantiere La Generala) _ fra i quali l'alloggio e la rimessa, ora identificati rispettivamente al subalterno 50 e al subalterno 54 della particella n° 180 al Foglio 9 di Vinovo.

Secondo le indicazioni del Piano di Recupero autorizzato con D.C.C. n. 24 del 30/05/2007 e relativo Atto convenzionale stipulato presso il Municipio di Vinovo con rogito notaio Quaglino di Torino in data 27/07/2007 e secondo quanto indicato negli elaborati allegati alla presente

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. 245/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria variazioni distributive interne e di prospetto, presentata il 16/11/2017 con il n. 15652 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in VINOVO via Tetti Caglieri (Cantiere La Generala)) _ fra i quali l'alloggio, ora identificato al subalterno 50 della particella n° 180 al Foglio 9 di Vinovo

S.C.I.A in Sanatoria **N. 25/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazioni distributive interne autorimesse, presentata il 01/02/2018 con il n. 1753 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in VINOVO via Tetti Caglieri (Cantiere La Generala) _ fra i quali la rimessa, ora identificata al subalterno 54 della particella n° 180 al Foglio 9 di Vinovo

Comunicazione di Fine Lavori **N. 12273**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 01/08/2019 con il n. 12273 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in VINOVO via Tetti Caglieri (Cantiere La Generala) _ fra i quali l'alloggio ora identificato al subalterno 50 della particella n° 180 al Foglio 9 di Vinovo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta della Regione Piemonte n. 11-14590 del 24/01/2005 e successive varianti parziali, l'immobile ricade in zona Consolidata Residenziale di impianto rurale - BR.IV. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 31 NTA

Interventi ammessi:

- ampliamenti una tantum max 20% Sul esistente;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia

. Il titolo è riferito solamente al Complesso La Generala 2 in Vinovo via Tetti Caglieri, 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rimozione di alcuni tramezzi interni all'appartamento (sub.

50), ai piani 1° e 2°. Per entrambe le unità immobiliari manca il provvedimento di Agibilità (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria opere interne (Art. 6 bis Dpr n. 380/2001) e inoltre Pratica per l'Agibilità (Art. 24 Dpr n. 380/2001)

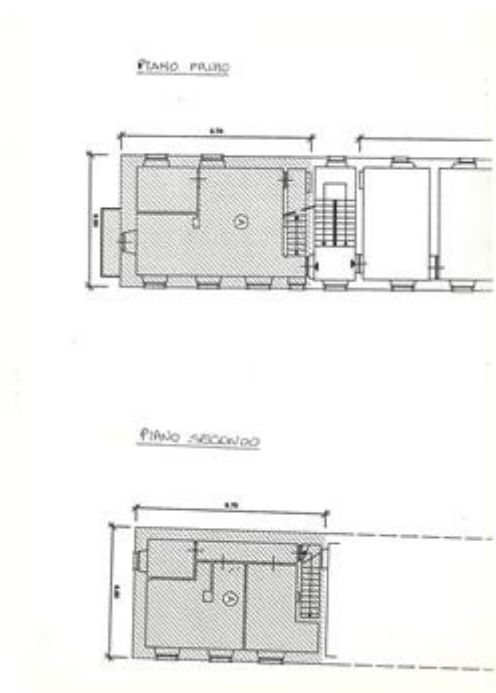
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

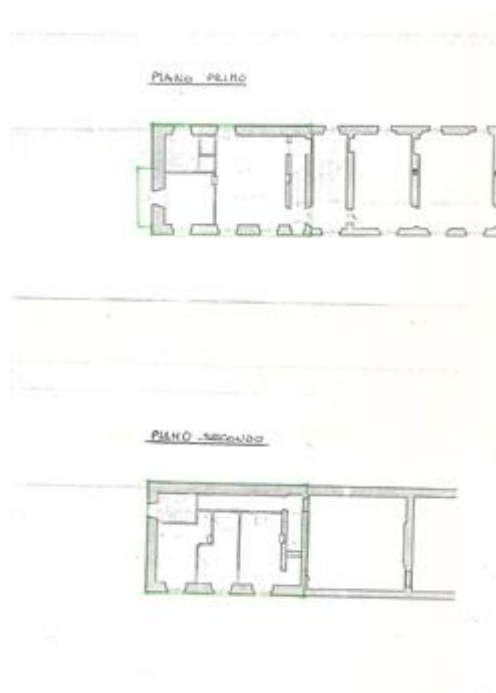
- Onorari ed esposti Pratica CILA in Sanatoria (Art. 6 bis Dpr n. 380/2001), Sanzione amministrativa e Diritti di Segreteria: €3.100,00
- Onorari ed esposti Pratica SCA per Agibilità (Art. 24 Dpr n. 380/2001) e Diritti di Segreteria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento (Foglio 9 n. 180 sub. 50) e rimessa (Foglio 9 n. 180 sub. 54) in Vinovo, via Tetti Caglieri, 1A



Planimetria Stato di Fatto (Foglio 9 n. 180 sub. 50)



Planimetria Stato Autorizzato (Foglio 9 n. 180 sub. 50)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito della sanatoria edilizia, necessità la regolarizzazione catastale (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione catastale

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

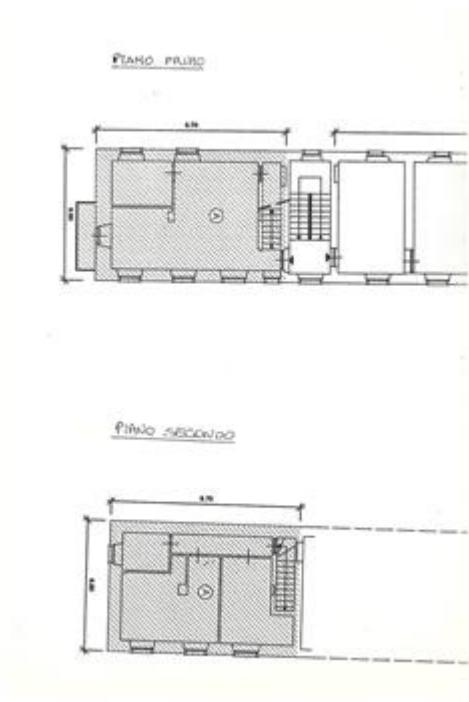
Costi di regolarizzazione:

- Onorari ed esposti per Pratica di Aggiornamento Atti Catastali (DOCFA 4.00.5) e Tributi: €1.500,00

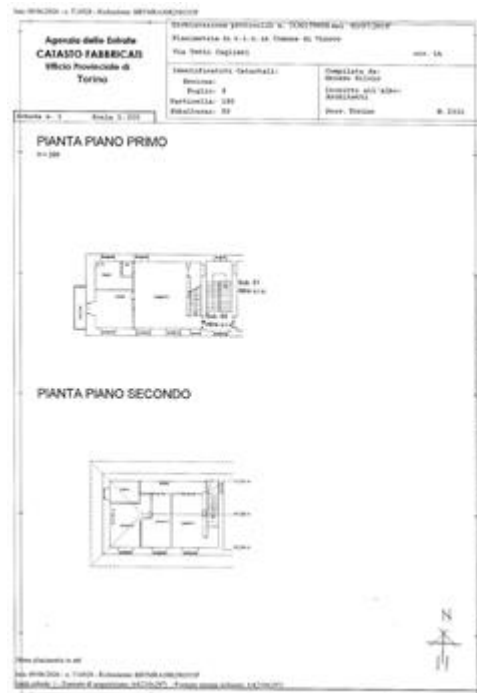
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento (Foglio 9 n. 180 sub. 50) in Vinovo, via Tetti

Caglieri, 1A



Planimetria stato di fatto alloggio Sub. 50



Planimetria catastale alloggio Sub. 50

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento (Foglio 9 n. 180 sub. 50) e rimessa (Foglio 9 n. 180 sub. 54) in Vinovo , via Tetti Caglieri, 1A

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento (Foglio 9 n. 180 sub. 50) e rimessa (Foglio 9 n. 180 sub. 54), in Vinovo , via Tetti Caglieri, 1A

BENI IN VINOVO STRADA TETTI CAGLIERI 1, FRAZIONE TETTI CAGLIERI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VINOVO Strada Tetti Caglieri 1, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'appartamento in oggetto, sito nel fabbricato di civile abitazione facente parte del complesso edilizio

denominato "la Generala 2" in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, formato da cinque fabbricati residenziali a più piani fuori terra e uno entro terra ad uso box auto ed un fabbricato comune interno cortile ad uso centrale termica, il tutto entrostante ad area di mq. 9.834 individuata nella mappa catastale del Comune di Vinovo al Foglio 9 particella n. 180, è composto da ingresso su soggiorno, cucina, servizio igienico, antibagno ed un balcone, al piano primo (secondo fuori terra) e due camere, disimpegno e servizio igienico, al piano secondo (terzo fuori terra), il tutto collegato da scala interna e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio depositato con Atto Notaio Bertoncino in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459 e del Titolo di provenienza a rogito Notaio Terrone del 20/01/2017, repertorio nn. 2627/2134..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,80 media. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 180 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri, 1A, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2019 Pratica n. TO0149359
Coerenze: da nord, in senso orario, mappale al Foglio 9 n. 180, vano scala comune ai Sub. 46-47-50-51 e nuovamente mappale al Foglio 9 n. 180 da due lati

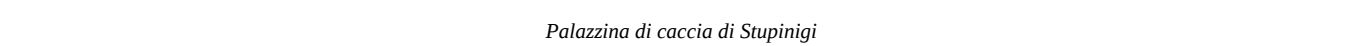
L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 2018.



Veduta prospetto sud del fabbricato A del complesso "la Generala 2"

DESCRIZIONE DELLA ZONA

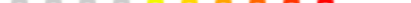
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzina di caccia di Stupinigi.



esposizione: al di sopra della media

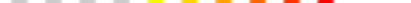
panoramicità: nella media

livello di piano: nella media 

stato di manutenzione: nella media 

luminosità: al di sopra della media 

qualità degli impianti: nella media 

qualità dei servizi: nella media 

L'edificio, già antica cascina ora ristrutturata, presenta struttura portante in

L'appartamento presenta tramezzi in mattoni, rivestimento pareti ad intonaco

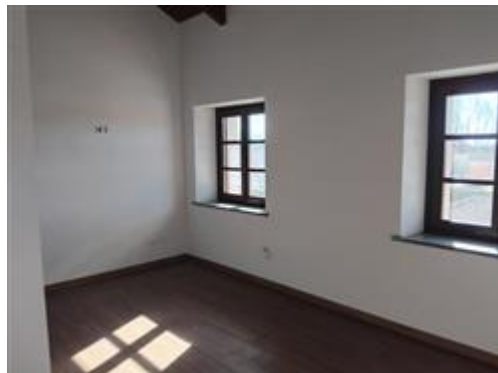
radianti tubolari in acciaio nei soli servizi igienici.

Veduta prospetti sud e ovest porzione fabbricato con appartamento ai piani 1° e 2°



Veduta interno appartamento: servizio igienico al piano 1°

Veduta interno appartamento: soggiorno al piano 1°



Veduta interno appartamento: camera da letto al piano 2°



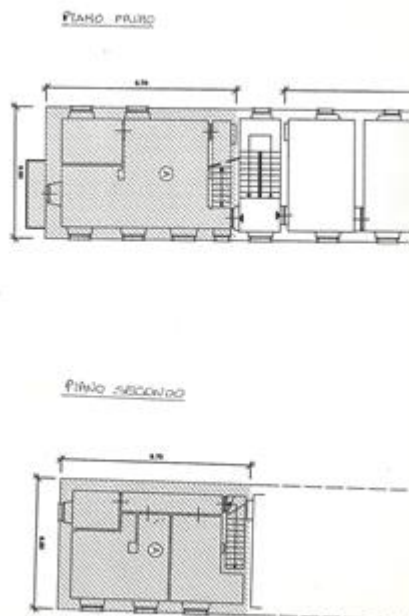
Veduta interno appartamento: servizio igienico al piano 2°

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	133,00	x	100 %	=	133,00
Totale:	133,00				133,00



Planimetria appartamento ai piani primo e secondo (Foglio 9 n. 180 sub. 50)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione e ristrutturazione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 1.300,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda dei locali dell'alloggio, per un terzo la superficie del balcone e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

$$\text{mq.}[(6,80 \times 9,70) + (6,80 \times 9,70)] + (3,50 \times 1,00) \times 1/3 = \text{mq.}133,08 = \text{mq.} 133,00$$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile

$$\text{mq.} 133,00 \times \text{€./mq.} 1.300,00 = \text{€.} 172.900,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 172.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 172.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 172.900,00

BENI IN VINOVO STRADA TETTI CAGLIERI 1, FRAZIONE TETTI CAGLIERI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a VINOVO Strada Tetti Caglieri 1, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rimessa al piano interrato, accessibile da rampa carraia comune, nel fabbricato facente parte del complesso edilizio sito in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, formato da cinque fabbricati residenziali a più piani fuori terra e uno entro terra ad uso box auto ed un fabbricato comune interno cortile ad uso centrale termica, il tutto entrostante ad area di mq. 9.834 individuata nella mappa catastale del Comune di Vinovo al Foglio 9 particella n. 180 e con essa sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio depositato con Atto Notaio Bertoncino in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459 e del Titolo di provenienza a rogito Notaio Terrone del 20/01/2017, repertorio nn. 2627/2134.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo, ha un'altezza interna di mt. 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 180 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 146,57 Euro, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri, 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2019 Pratica n. TO0149359

Coerenze: da nord in senso orario, terrapieno cortile comune, altra rimessa, disimpegno rimesse, locale contatori ENEL e sottoscala comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Veduta rimessa al piano interrato (Foglio 9 n. 180 subalterno 54)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzina di caccia di Stupinigi.



Palazzina di caccia di Stupinigi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La rimessa presenta solaio e pareti in cemento, pavimentazione in battuto di cemento e portone carraio in lamiera zincata di tipo a bilico ed è dotata di impianto elettrico.



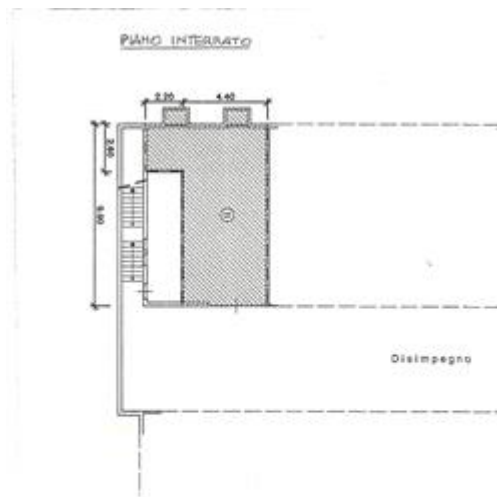
rimessa al piano interrato

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	49,00				49,00



Planimetria rimessa al piano interrato (Foglio 9 n. 180 subalterno 54)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'epoca della sua costruzione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 350,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda della rimessa al piano sotterraneo e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

$$\text{mq.}(9,90 \times 4,40) + (2,60 \times 2,20) = \text{mq.}49,28 = \text{mq.}49,00$$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile

$$\text{mq. } 49,00 \times \text{€/mq. } 350,00 = \text{€. } 17.150,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

17.150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 17.150,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 17.150,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accertare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicate in zone comparabili del territorio di Vinovo, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole fonte di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per comune e per Fasce (centrale, semiperiferica e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Vinovo, agenzie: Immobiliare.it, Tecnorete, Tecnocasa, Idealista

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	133,00	0,00	172.900,00	172.900,00
B	box singolo	49,00	0,00	17.150,00	17.150,00
				190.050,00 €	190.050,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.100,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 183.950,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: €. 9.197,50

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. -41,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 174.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 97/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a VINOVO Via Tetti Caglieri 1, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'ufficio, con finiture e impianti da completare, è composto da tre locali, al piano primo (secondo fuori terra) e da servizi igienici, al piano interrato, il tutto accessibile da scala comune, nel fabbricato facente parte del complesso edilizio sito in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, formato da cinque fabbricati residenziali a più piani fuori terra e uno entro terra ad uso box auto ed un fabbricato comune interno cortile ad uso centrale termica, il tutto entrostante ad area di mq. 9.834 individuata nella mappa catastale del Comune di Vinovo al Foglio 9 particella n. 180. Con l'ufficio sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detto locale spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio, depositato con Atto Notaio Bertoncino in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459 e del Titolo di provenienza a rogito Notaio Terrone del 20/01/2017, repertorio nn. 2627/2134, compreso l'uso esclusivo (con l'unità immobiliare Sub. 52) di un'area adibita a giardino, soprastante alle rimesse interrato, individuata nel citato Regolamento di Condominio e nelle planimetrie dello stato di fatto allegate alla presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-S1, ha un'altezza interna di 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 180 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri 1A, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/09/2014 Pratica n. TO0329767
Coerenze: da nord, in senso orario, mappale al Foglio 9 n. 180, vano scala comune ai Sub. 48-49-51-52, nuovamente il mappale al Foglio 9 n. 180 e vano scala comune ai Sub. 46-47-50-51, per l'ufficio al piano primo e terrapieno mappale al Foglio 9 n. 180, locale del Sub. 52, nuovamente terrapieno mappale al Foglio 9 n. 180 e vano scala comune ai Sub. 48-49-51-52, per il locale al piano interrato

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 2018.

B cantina a VINOVO Via Tetti Caglieri 1, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale ad uso deposito al piano interrato accessibile da rampa carraia comune, nel fabbricato facente parte del complesso edilizio sito in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, formato da cinque fabbricati residenziali a più piani fuori terra e uno entro terra ad uso box auto ed un fabbricato comune interno cortile ad uso centrale termica, il tutto entrostante ad area di mq. 9.834 individuata nella mappa catastale del Comune di Vinovo al Foglio 9 particella n. 180 e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detto locale spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio depositato con Atto Notaio Bertoncino in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459 e del Titolo di provenienza a rogito Notaio Terrone del 20/01/2017, repertorio nn.

2627/2134.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 180 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 30 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via tetti Caglieri 1A, piano: S1
Coerenze: da nord in senso orario, terrapieno cortile comune, rimessa privata, disimpegno rimesse, e altra rimessa privata.

L'intero edificio sviluppa uno piano, zero piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.300,00
Data di conclusione della relazione:	15/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente agli immobili oggetto di vendita:

- non risultano oggetto di vincoli riferiti agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c..
- non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/08/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 19271/2019 di repertorio, iscritta il 01/10/2019 a Torino 2 ai nn. 39381/7173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 14.139,39.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Vinovo censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 subalterni 51,52,53,59 e 78 e n.ri 181 e 182.

Costi di cancellazione €. 294,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/07/2020 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 8568/2020 di repertorio, trascritta il 31/07/2020 a Torino 2 ai nn. 26087/18306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Vinovo censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 subalterni 51,52,53,59 e 78 e n.ri 181 e 182.

Costi di cancellazione €. 294,00

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il 21/10/2020 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 18478 di repertorio, trascritta il 26/10/2020 a Torino 2 ai nn. 36169/25486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Accertamento simulazione atti.

La formalità è riferita solamente a immobili in Vinovo censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 sub. 50,54,65,51,52,53,59 e 78, n. 182 e 183 e al Catasto Terreni al Foglio 9 n.ri 182 e 183.

Costi di cancellazione: €. 294,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 4.364,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 442,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 6.225,00**

Millesimi condominiali: **207,87 per l'ufficio**

Ulteriori avvertenze: **e 39,43 per il loc. deposito**

Il condominio, in VINOVO, Strada Tetti Cagliari n.1/A, denominato Condominio "RESIDENZA LA GENERALA 2" è sottoposto al Regolamento di Condominio depositato con Atto a rogito del Notaio Maurizia BERTONCINO in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459, registrato a Torino 1 in data 06/08/2018 al n. 17853/1T e trascritto a Torino 2 in data 07/08/2018 ai nn.35015/24360.

L'intero complesso, a seguito di Piano di Recupero, adottato dal Consiglio Comunale del Comune di Vinovo con Deliberazioni n° 3 del 11/01/2006 e n° 24 del 30/05/2007, successiva Convenzione

Edilizia stipulata con il Comune con Atto a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 27/07/2007, repertorio nn. 138049/56903, registrato a Torino 1 in data 09/08/2007 al n. 22089 e successiva modifica con Atto a Rogito notaio Maurizia Bertoncino in data 23/04/2019 repertorio n. 1008/897, registrato a Torino 1 in data 06/05/2019 al n. 9330/1T e trascritto a Torino 2 in data 09/05/2019 ai nn. 18794/13161, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e ampliamento.

Gli edifici di vecchio impianto fanno parte di fabbricati di interesse storico ed artistico ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 22/01/2004 n. 42, come risulta da vincolo trascritto a Torino 2 in data 31/10/2008 ai nn. 50458/32263.

Con Atto d'obbligo del 09/05/2011 a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo, repertorio nn. 147475/64119, trascritto a Torino 2 in data 17/05/2011 ai nn. 20329/12749 a favore del Ministero per i Beni e le Attività culturali, gli immobili al piano primo del fabbricato, del quale fanno parte alcune delle unità in oggetto, e lo scalone principale del fabbricato stesso, devono essere aperti al pubblico dalle ore 8,30 alle ore 12,30 del lunedì di ciascun mese nonché l'intera settimana di manifestazioni dedicate alla promozione e valorizzazione del patrimonio storico, artistico e culturale denominata "settimana della cultura", per la durata di quindici anni dall'erogazione di un contributo da parte del Ministero stesso, che al momento non risulta ancora erogato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza (dal 21/04/2022), con atto stipulato il 21/04/2022 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1767/2022 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, censiti a Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 subalterni 51,59 e altri.

A seguito della Sentenza di Revocatoria n. 1767/2022, pubblicata il 21/04/2022 (RG n. 18478/2020), Rep. n. 4289/2022 del 21/04/2022, è dichiarata l'inefficacia degli Atti Bertoncino del 21/05/2019, Rep. n. 1055/941 e del 25/06/2020, Rep. 1863/1686

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Sentenza di revocatoria (dal 30/01/2025), con atto stipulato il 30/01/2025 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 112/2025 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in VINOVO, via Tetti Caglieri, 1A, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 sub. 51, 59 e altri.

A seguito della Sentenza di Revocatoria n. 112/2025 passata in giudicato, pubblicata il 04/02/2025 (RG n. 720/2022) Rep. n. 106/2025 del 04/02/2025, ove viene respinto l'appello proposto da Cascina Furia s.r.l, e per l'effetto confermata la sentenza n.1767/2022 del Tribunale di Torino, gli immobili risultano nella titolarità della Società Fallita "ALBA COSTRUZIONI SRL"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 07/12/2004), con atto stipulato il 16/05/1997 a firma di Notaio Gianfranco LEVATI ai nn. 36445 di repertorio, trascritto il 11/06/1997 a Torino 2 ai nn. 17784/12722.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Vinovo censito al Catasto Terreni al Foglio 9 n. 46

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2004 fino al 20/01/2017), con atto stipulato il 07/12/2004 a firma di Notaio Luisa Quaglino Rinaudo ai nn. 129667/50427 di repertorio, registrato il 27/12/2004 a Torino 2 ai nn. 11903, trascritto il 28/12/2004 a Torino 2 ai nn. 62441/40863.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in VINOVO in mappa al Foglio 9 particella n. 180

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 20/01/2017 fino al 25/06/2020), con atto stipulato il 20/01/2017 a firma di Notaio Francesco TERRONE ai nn. 2627/2134 di repertorio, registrato il 27/01/2017 a Torino 3 ai nn. 1456 serie 1T, trascritto il 30/01/2017 a Torino 2 ai nn. 3800/2691.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in corso di ristrutturazione in VINOVO via Tetti Caglieri (Cantiere La Generala).

Assegnazione a seguito di atto di esecuzione del verbale di aggiudicazione in asta pubblica dei beni appartenenti al lotto 2 del Fallimento della "Società Cooperativa C.E.E.B."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2020 fino al 30/01/2025), con atto stipulato il 25/06/2020 a firma di Notaio Maurizia BERTONCINO ai nn. 1863/1686 di repertorio, registrato il 08/07/2020 a Torino 1 ai nn. 25737 serie 1T, trascritto il 08/07/2020 a Torino 2 ai nn. 21770/15245.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, censiti a Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 subalterni 51,59 e altri

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività **N. 9893** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di demolizione, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di nuova edificazione, presentata il 29/10/2007 con il n. 9893 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in VINOVO via Tetti Caglieri (Cantiere La Generala) _ fra i quali l'ufficio ed il locale di deposito, ora identificati rispettivamente al subalterno 51 e al subalterno 59 della particella n° 180 al Foglio 9 di Vinovo.

Secondo le indicazioni del Piano di Recupero autorizzato con D.C.C. n. 24 del 30/05/2007 e relativo Atto convenzionale stipulato presso il Municipio di Vinovo con rogito notaio Quaglino di Torino in data 27/07/2007 e secondo quanto indicato negli elaborati allegati alla presente

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. 245/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria variazioni distributive interne e di prospetto, presentata il 16/11/2017 con il n. 15652 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in VINOVO via Tetti Caglieri (Cantiere La Generala)) _ fra i quali l'ufficio, ora identificato al subalterno 51 della particella n° 180 al Foglio 9 di Vinovo

Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria **N. 25/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazioni distributive interne autorimesse, presentata il 01/02/2018 con il n. 1753 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in VINOVO via Tetti Caglieri (Cantiere La Generala) _ fra i quali il locale di deposito, ora identificata al subalterno 59 della particella n° 180 al Foglio 9 di Vinovo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta della Regione Piemonte n. 43.10163 del 11/11/1991 e successive modifiche, integrazioni e revisione, l'immobile ricade in zona Consolidata Residenziale di impianto rurale - BR.IV. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 31 NTA

Interventi ammessi:

- ampliamenti una tantum max 20% Sul esistente;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia

. Il titolo è riferito solamente al Complesso La Generala 2 in Vinovo via Tetti Caglieri, 1.

L'unità catastalmente individuata al subalterno 51 si trova in *Edificio segnalato ai sensi dell'art.24 L.u.r. 56/77 (insediamenti di valore storico, artistico e ambientalistico)*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere di impiantistica e finizioni da completare nell'ufficio al piano primo e nei locali accessori al piano interrato, a carico degli assegnatari, previo inoltre nuove pratiche edilizie al Comune (normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ufficio (Foglio 9 n. 180 sub. 51) e locale ad uso deposito (Foglio 9 n. 180 sub. 59) in Vinovo , via Tetti Caglieri, 1A

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ufficio (Foglio 9 n. 180 sub. 51) [unità immobiliare correttamente iscritta quale categoria fittizia o provvisoria (Categoria F/3), priva di rendita catastale] e locale ad uso deposito (Foglio 9 n. 180 sub. 59) in Vinovo , via Tetti Caglieri, 1A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ufficio (Foglio 9 n. 180 sub. 51) e locale ad uso deposito (Foglio 9 n. 180 sub. 59) in Vinovo , via Tetti Caglieri, 1A

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ufficio (Foglio 9 n. 180 sub. 51) e locale ad uso deposito (Foglio 9 n. 180 sub. 59) in Vinovo , via Tetti Caglieri, 1A

BENI IN VINOVO VIA TETTI CAGLIERI 1, FRAZIONE TETTI CAGLIERI

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a VINOVO Via Tetti Caglieri 1, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'ufficio, con finiture e impianti da completare, è composto da tre locali, al piano primo (secondo fuori terra) e da servizi igienici, al piano interrato, il tutto accessibile da scala comune, nel fabbricato facente parte del complesso edilizio sito in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, formato da cinque fabbricati residenziali a più piani fuori terra e uno entro terra ad uso box auto ed un fabbricato comune interno cortile ad uso centrale termica, il tutto entrostante ad area di mq. 9.834 individuata nella mappa catastale del Comune di Vinovo al Foglio 9 particella n. 180. Con l'ufficio sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detto locale spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio, depositato con Atto Notaio Bertoncino in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459 e del Titolo di provenienza a rogito Notaio Terrone del 20/01/2017, repertorio nn. 2627/2134, compreso l'uso esclusivo (con l'unità immobiliare Sub. 52) di un'area adibita a giardino, soprastante alle rimesse interrato, individuata nel citato Regolamento di Condominio e nelle planimetrie dello stato di fatto allegate alla presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-S1, ha un'altezza interna di 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 180 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri 1A, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/09/2014 Pratica n. TO0329767

Coerenze: da nord, in senso orario, mappale al Foglio 9 n. 180, vano scala comune ai Sub. 48-49-51-52, nuovamente il mappale al Foglio 9 n. 180 e vano scala comune ai Sub. 46-47-50-51, per l'ufficio al piano primo e terrapieno mappale al Foglio 9 n. 180, locale del Sub. 52, nuovamente terrapieno mappale al Foglio 9 n. 180 e vano scala comune ai Sub. 48-49-51-52, per il locale al piano interrato

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 2018.



Veduta interno ufficio



Veduta interno ufficio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzina di caccia di Stupinigi.



Palazzina di caccia di Stupinigi

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio, già antica cascina ora ristrutturata, presenta struttura portante in muratura di mattoni, solai parte in latero-cemento, parte in legno a cassettoni e parte convolta a vela con decori, copertura con orditura in legno, manto in tegole di laterizio e lattoneria in lamiera preverniciata, rivestimenti esterni in intonaco a calce e cemento, balcone in pietra con modiglione e ringhiera in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno, con persiane ad ante al piano terreno e portoncini di ingresso in legno, pavimentazione atrio di accessi e scale in lastre di pietra ed è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a GPL, impianti citofoni e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui.

L'ufficio al piano primo presenta rivestimento pareti ad intonaco di tipo civile con affreschi, volte in legno a cassettoni, pavimenti in piastrelle di monocottura, porte interne mancanti, portoncino di ingresso di tipo blindato ed è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento incompleti, attualmente non collegati alla rete.

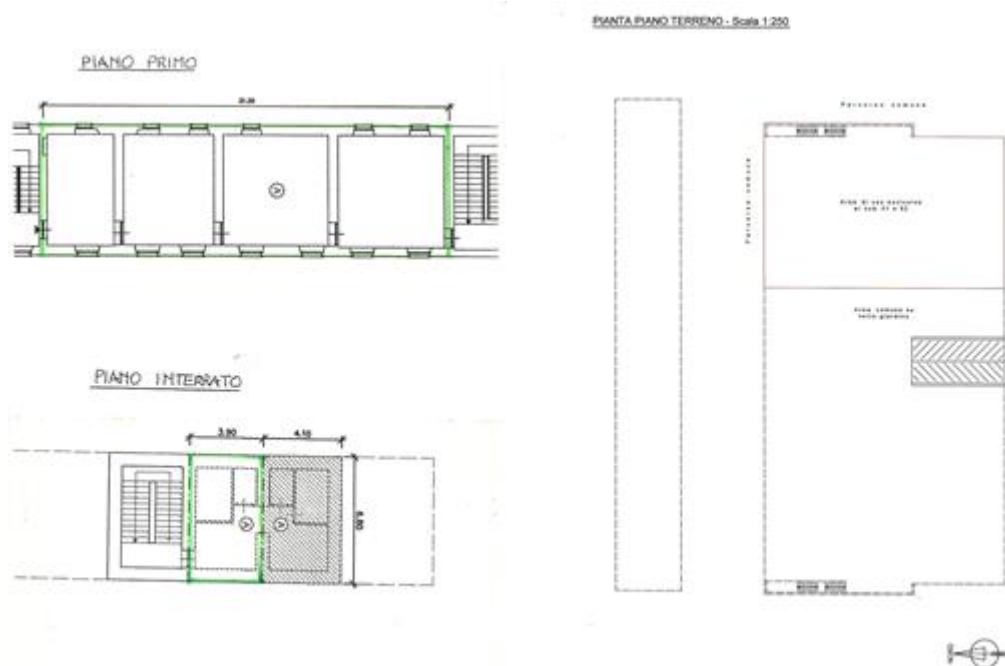
I locali al piano interrato, accessibili da scala comune, ove sono previsti i servizi igienici di pertinenza dell'ufficio al piano primo, presentano intonaci di tipo civile in parte ammalorati, pavimenti e parte delle pareti in piastrelle di ceramica e impianto elettrico non completato e sono mancanti di apparecchi sanitarie e gravati di servitù di passaggio a favore dell'adiacenti locali (sub. 52)

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	151,00	x	100 %	=	151,00
Totale:	151,00				151,00



Planimetria ufficio ai piani primo e interrato (Foglio 9 n. 180 subalterno 51)

Planimetria area di uso esclusivo ai Sub. 51-52

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione e ristrutturazione, dell'incompletezza degli impianti tecnologici, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che € 1.100,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda dei locali dell'ufficio al piano primo e per un quarto la superficie dei locali al piano sotterraneo e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, e la possibilità di uso esclusivo dell'area a giardino al piano terreno, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

$$\text{mq.} (6,80 \times 21,20) + (6,80 \times 3,90) \times 1/4 = \text{mq.} 150,79 = \text{mq.} 151,00$$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile

$$\text{mq.} 151,00 \times \text{€} / \text{mq.} 1.100,00 = \text{€} 166.100,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **166.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 166.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 166.100,00**

BENI IN VINOVO VIA TETTI CAGLIERI 1, FRAZIONE TETTI CAGLIERI

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a VINOVO Via Tetti Cagliari 1, frazione Tetti Cagliari, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale ad uso deposito al piano interrato accessibile da rampa carraia comune, nel fabbricato facente parte del complesso edilizio sito in Vinovo, via Tetti Cagliari n. 1A, formato da cinque fabbricati residenziali a più piani fuori terra e uno entro terra ad uso box auto ed un fabbricato comune interno cortile ad uso centrale termica, il tutto entrostante ad area di mq. 9.834 individuata nella mappa catastale del Comune di Vinovo al Foglio 9 particella n. 180 e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detto locale spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio depositato con Atto Notaio Bertoncino in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459 e del Titolo di provenienza a rogito Notaio Terrone del 20/01/2017, repertorio nn. 2627/2134.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 180 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 30 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via tetti Cagliari 1A, piano: S1
Coerenze: da nord in senso orario, terrapieno cortile comune, rimessa privata, disimpegno rimesse, e altra rimessa privata.

L'intero edificio sviluppa uno piano, zero piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Veduta interno locale di deposito al piano interrato (Foglio 9 n. 180 subalterno 59)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzina di caccia di Stupinigi.



Palazzina di caccia di Stupinigi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

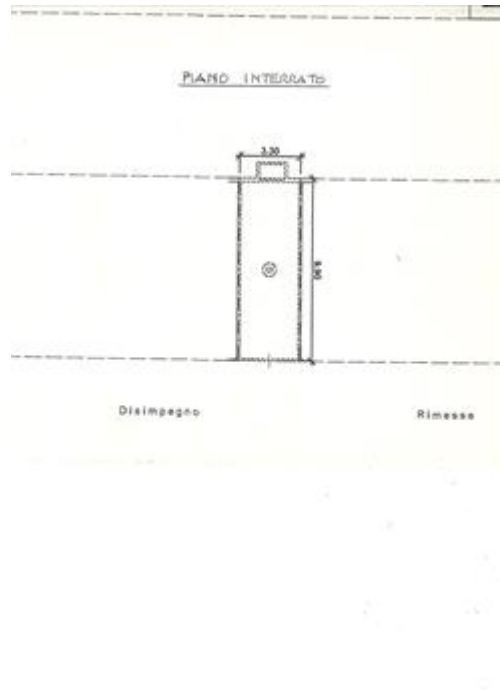
Il locale di deposito presenta pareti in cemento pavimentazione in battuto di cemento e porta di ingresso carraio in lamiera zincata ed è dotato di impianto elettrico.

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00



Planimetria locale di deposito al piano interrato (Foglio 9 n. 180 subalterno 59)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'epoca della sua costruzione e ristrutturazione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 300,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda del locale di deposito e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

$$\text{mq.}(9,90 \times 3,30) = \text{mq.}32,67 = \text{mq.}33,00$$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile

$$\text{mq. } 33,00 \times \text{€./mq. } 300,00 = \text{€. } 9.900,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accertare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicate in zone comparabili del territorio di Vinovo, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole fonte di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per comune e per Fasce (centrale, semiperiferica e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Vinovo, agenzie: Immobiliare.it, Tecnorete, Tecnocasa, Idealista

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	151,00	0,00	166.100,00	166.100,00
B	cantina	33,00	0,00	9.900,00	9.900,00
				176.000,00 €	176.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 8.800,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 882,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 18,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 166.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 97/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a VINOVO Via Tetti Caglieri 1A, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'ufficio, con finiture e impianti da completare, è composto da due locali, al piano primo (secondo fuori terra) e da locali accessori, al piano interrato, il tutto accessibile da scala comune, nel fabbricato facente parte del complesso edilizio sito in Vinovo, via Tetti Cagliero n. 1A, formato da cinque fabbricati residenziali a più piani fuori terra e uno entro terra ad uso box auto ed un fabbricato comune interno cortile ad uso centrale termica, il tutto entrostante ad area di mq. 9.834 individuata nella mappa catastale del Comune di Vinovo al Foglio 9 particella n. 180 e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio depositato con Atto Notaio Bertoncino in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459 e del Titolo di provenienza a rogito Notaio Terrone del 20/01/2017, repertorio nn. 2627/2134, compreso l'uso esclusivo (con l'unità immobiliare Sub. 51) di un'area adibita a giardino, soprastante alle rimesse interrato, individuata nel citato Regolamento di Condominio e nelle planimetrie dello stato di fatto allegate alla presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-S1, ha un'altezza interna di 5,20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 180 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri SNC, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/09/2014 Pratica n. TO0329767
Coerenze: da nord, in senso orario, mappale al foglio 9 n. 180 su tre lati e vano scala comune ai Sub. 48-49-51-52, per l'ufficio al piano primo, e mappale al foglio 9 n. 180 su tre lati e locale del Sub. 51, per il locale al piano interrato

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2018.

B **box singolo** a VINOVO Via Tetti Caglieri 1A, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rimessa al piano interrato, accessibile da rampa carraia comune, nel fabbricato facente parte del complesso edilizio sito in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, formato da cinque fabbricati residenziali a più piani fuori terra e uno entro terra ad uso box auto ed un fabbricato comune interno cortile ad uso centrale termica, il tutto entrostante ad area di mq. 9834 individuata nella mappa catastale del Comune di Vinovo al Foglio 9 particella n. 180 e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detto locale spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio depositato con Atto Notaio Bertoncino in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459 e del Titolo di provenienza a rogito Notaio Terrone del 20/01/2017, repertorio nn. 2627/2134.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 180 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq,

rendita 98,85 Euro, indirizzo catastale: Via Tetti Cagliari 1A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2019 Pratica n. TO0149359

Coerenze: da nord in senso orario, terrapieno cortile comune, altra rimessa privata, disimpegno rimesse e altra rimessa privata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.400,00
Data di conclusione della relazione:	15/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente agli immobili pignorati:

- non risultano oggetto di vincoli riferiti agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c..
- non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/08/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 19271/2019 di repertorio, iscritta il 01/10/2019 a Torino 2 ai nn. 39381/7173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 14.139,39.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Vinovo censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9 nn. 180 subalterni 51,52,53,59 e78 e nn. 181 e 182.

Costi di cancellazione: €. 294,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/07/2020 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 8568/2020 di repertorio, trascritta il 31/07/2020 a Torino 2 ai nn. 26087/18306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Vinovo censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9 nn. 180 subalterni 51,52,53,59 e78 e nn. 181 e 182.

Costi di cancellazione: €. 294,00

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il 21/10/2020 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 18478 di repertorio, trascritta il 26/10/2020 a Torino 2 ai nn. 36169/25486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Accertamento simulazione atti.

La formalità è riferita solamente a immobili in Vinovo censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 sub. 50,54,65,51,52,53,59 e 78, n. 182 e 183 e al Catasto Terreni al Foglio 9 n.ri 182 e 183.

Costi di cancellazione: €. 294,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 3.104,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 304,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.310,00**

Millesimi condominiali: **126,77 per l'ufficio
e 39,43 per il box**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio, in VINOVO, Strada Tetti Caglieri n.1/A, denominato Condominio "RESIDENZA LA GENERALA 2" è sottoposto al Regolamento di Condominio depositato con Atto a rogito del Notaio Maurizia BERTONCINO in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459, registrato a Torino 1 in data 06/08/2018 al n. 17853/1T e trascritto a Torino 2 in data 07/08/2018 ai nn.35015/24360.

L'intero complesso, a seguito di Piano di Recupero, adottato dal Consiglio Comunale del Comune di Vinovo con Deliberazioni n° 3 del 11/01/2006 e n° 24 del 30/05/2007, successiva Convenzione Edilizia stipulata con il Comune con Atto a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 27/07/2007, repertorio nn. 138049/56903, registrato a Torino 1 in data 09/08/2007 al n. 22089 e successiva modifica con Atto a Rogito notaio Maurizia Bertoncino in data 23/04/2019 repertorio n. 1008/897, registrato a Torino 1 in data 06/05/2019 al n. 9330/1T e trascritto a Torino 2 in data 09/05/2019 ai nn. 18794/13161, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e ampliamento.

Gli edifici di vecchio impianto fanno parte di fabbricati di interesse storico ed artistico ai sensi e per

gli effetti del D.lgs. 22/01/2004 n. 42, come risulta da vincolo trascritto a Torino 2 in data 31/10/2008 ai nn. 50458/32263.

Con Atto d'obbligo del 09/05/2011 a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo, repertorio nn. 147475/64119, trascritto a Torino 2 in data 17/05/2011 ai nn. 20329/12749 a favore del Ministero per i Beni e le Attività culturali, gli immobili al piano primo del fabbricato, del quale fanno parte alcune delle unità in oggetto, e lo scalone principale del fabbricato stesso, devono essere aperti al pubblico dalle ore 8,30 alle ore 12,30 del lunedì di ciascun mese nonché l'intera settimana di manifestazioni dedicate alla promozione e valorizzazione del patrimonio storico, artistico e culturale denominata "settimana della cultura", per la durata di quindici anni dall'erogazione di un contributo da parte del Ministero stesso, che al momento non risulta ancora erogato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza Tribunale di Torino (dal 21/04/2022), con atto stipulato il 21/04/2022 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 4289/2022 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, censiti a Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 subalterni 52, 65 e altri.

A seguito della Sentenza di Revocatoria n. 1767/2022, pubblicata il 21/04/2022 (RG n. 18478/2020), Rep. n. 4289/2022 del 21/04/2022, è dichiarata l'inefficacia degli Atti Bertoncino del 21/05/2019, Rep. n. 1055/941 e del 25/06/2020, Rep. 1863/1686

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di sentenza di revocatoria (dal 09/10/2025), con atto stipulato il 04/02/2025 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 112/2025 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, censiti a Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 subalterni 52, 65 e altri.

A seguito della Sentenza di Revocatoria n. 112/2025 passata in giudicato, pubblicata il 04/02/2025 (RG n. 720/2022) Rep. n. 106/2025 del 04/02/2025, ove viene respinto l'appello proposto da Cascina Furia s.r.l, e per l'effetto confermata la sentenza n.1767/2022 del Tribunale di Torino, gli immobili risultano nella titolarità della Società Fallita "ALBA COSTRUZIONI SRL"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 07/12/2004), con atto stipulato il 16/05/1997 a firma di Notaio Gianfranco LEVATI ai nn. 36445 di repertorio, trascritto il 11/06/1997 a Torino 2 ai nn. 17784/12722.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Vinovo censito al Catasto Terreni al Foglio 9 n. 46

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2004 fino al 20/01/2017), con atto stipulato il 07/12/2004 a firma di Notaio Maurizia Quaglino Rinaudo ai nn. 129667/50427 di repertorio, registrato il 27/12/2004 a Torino 2 ai nn. 11903, trascritto il 28/12/2004 a Torino 2 ai nn. 62441/40863.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in VINOVO in mappa al Foglio 9 particella n. 180

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 20/01/2017 fino al 21/05/2019), con atto stipulato il 20/01/2017 a firma di Notaio Francesco TERRONE ai nn. 2627/2134 di repertorio, registrato il 27/01/2017 a Torino 3 ai nn. 1456 serie 1T, trascritto il 30/01/2017 a Torino 2 ai nn. 3800/2691.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in corso di ristrutturazione in VINOVO via Tetti Cagliari (Cantiere La Generala), tra cui la porzione in seguito individuata al Fg. 9 n. 180 sub. 65..

Assegnazione a seguito di atto di esecuzione del verbale di aggiudicazione in asta pubblica dei beni appartenenti al lotto 2 del Fallimento della "Società Cooperativa C.E.E.B."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 20/01/2017 fino al 25/06/2020), con atto stipulato il 20/01/2017 a firma di Notaio Francesco TERRONE ai nn. 2627/2134 di repertorio, registrato il 27/01/2017 a Torino 3 ai nn. 1456 serie 1T, trascritto il 30/01/2017 a Torino 2 ai nn. 3800/2691.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in corso di ristrutturazione in VINOVO via Tetti Cagliari (Cantiere La Generala), tra cui la porzione in seguito individuata al Fg. 9 n. 180 sub. 52..

Assegnazione a seguito di atto di esecuzione del verbale di aggiudicazione in asta pubblica dei beni appartenenti al lotto 2 del Fallimento della "Società Cooperativa C.E.E.B."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/2019 fino al 30/01/2025), con atto stipulato il 21/05/2019 a firma di Notaio Maurizi BERTONCINO ai nn. 1055/941 di repertorio, registrato il 29/05/2019 a Torino 1 ai nn. 11028 serie 1T, trascritto il 29/05/2019 a Torino 2 ai nn. 21781/15272.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari in Vinovo, via Tetti Cagliari n. 1A, censiti a Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 subalterno 65 e altri

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2020 fino al 30/01/2025), con atto stipulato il 25/06/2020 a firma di Notaio Maurizia BERTONCINI ai nn. 1863/1686 di repertorio, registrato il 08/07/2020 a Torino 1 ai nn. 25737 serie 1T, trascritto il 08/07/2020 a Torino 2 ai nn. 21770/15245.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari in Vinovo, via Tetti Cagliari n. 1A, censiti a Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 subalterno 52 e altri

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività **N. 9893** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di demolizione, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di nuova edificazione, presentata il 29/10/2007 con il n. 9893 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in VINOVO via Tetti Cagliari (Cantiere La Generala)) _ fra i quali l'ufficio e la rimessa, ora identificati rispettivamente al subalterno 52 e al subalterno 65 della particella n° 180 al Foglio 9 di Vinovo.

Secondo le indicazioni del Piano di Recupero autorizzato con D.C.C. n. 24 del 30/05/2007 e relativo Atto convenzionale stipulato presso il Municipio di Vinovo con rogito notaio Quaglino di Torino in data 27/07/2007 e secondo quanto indicato negli elaborati allegati alla presente

Segnalazione Certificata Inizio Lavori **N. 245/2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria variazioni distributive interne e di prospetto, presentata il 16/11/2017 con il n. 15652 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in VINOVO via Tetti Cagliari (Cantiere La Generala)) _ fra i quali l'ufficio, ora identificato al subalterno 52 della particella n° 180 al Foglio 9 di Vinovo

Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria **N. 25/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazioni distributive interne autorimesse, presentata il 01/02/2018 con il n. 1753 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in VINOVO via Tetti Caglieri (Cantiere La Generala) _ fra i quali la rimessa, ora identificata al subalterno 59 della particella n° 180 al Foglio 9 di Vinovo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta della Regione Piemonte n. 43.10163 del 11/11/1991 e successive modifiche, integrazioni e revisione, l'immobile ricade in zona Consolidata Residenziale di impianto rurale - BR.IV. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 31 NTA

Interventi ammessi:

- ampliamenti una tantum max 20% Sul esistente;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia

. Il titolo è riferito solamente al Complesso La Generala 2 in Vinovo via Tetti Caglieri, 1.
L'unità catastalmente individuata al subalterno 52 si trova in Edificio segnalato ai sensi dell'art.24 L.u.r. 56/77 (insediamenti di valore storico, artistico e ambientalistico)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere di impiantistica e finizioni da completare nell'ufficio al piano primo e nei locali accessori al piano interrato, a carico degli assegnatari, previo inoltre nuove pratiche edilizie al Comune (normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ufficio (Foglio 9 n. 180 sub. 52) e rimessa (Foglio 9 n. 180 sub. 65) in Vinovo , via Tetti Caglieri, 1A

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ufficio (Foglio 9 n. 180 sub. 52) [unità immobiliare correttamente iscritta quale categoria fittizia o provvisoria (Categoria F/3), priva di rendita catastale] e rimessa (Foglio 9 n. 180 sub. 65) in Vinovo , via Tetti Caglieri, 1A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ufficio (Foglio 9 n. 180 sub. 52) e rimessa (Foglio 9 n. 180 sub. 65) in Vinovo , via Tetti Caglieri, 1A

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ufficio (Foglio 9 n. 180 sub. 52) e rimessa (Foglio 9 n. 180 sub. 65) in Vinovo , via Tetti Caglieri, 1A

BENI IN VINOVO VIA TETTI CAGLIERI 1A, FRAZIONE TETTI CAGLIERI

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a VINOVO Via Tetti Caglieri 1A, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'ufficio, con finiture e impianti da completare, è composto da due locali, al piano primo (secondo fuori terra) e da locali accessori, al piano interrato, il tutto accessibile da scala comune, nel fabbricato facente parte del complesso edilizio sito in Vinovo, via Tetti Cagliero n. 1A, formato da cinque fabbricati residenziali a più piani fuori terra e uno entro terra ad uso box auto ed un fabbricato comune interno cortile ad uso centrale termica, il tutto entrostante ad area di mq. 9.834 individuata nella mappa catastale del Comune di Vinovo al Foglio 9 particella n. 180 e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio depositato con Atto Notaio Bertoncino in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459 e del Titolo di provenienza a rogito Notaio Terrone del 20/01/2017, repertorio nn. 2627/2134, compreso l'uso esclusivo (con l'unità immobiliare Sub. 51) di un'area adibita a giardino, soprastante alle rimesse interrate, individuata nel citato Regolamento di Condominio e nelle planimetrie dello stato di fatto allegate alla presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-S1, ha un'altezza interna di 5,20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 180 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri SNC, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/09/2014 Pratica n. TO0329767

Coerenze: da nord, in senso orario, mappale al foglio 9 n. 180 su tre lati e vano scala comune ai Sub. 48-49-51-52, per l'ufficio al piano primo, e mappale al foglio 9 n. 180 su tre lati e locale del Sub. 51, per il locale al piano interrato

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2018.



Veduta interno ufficio



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzina di caccia di Stupinigi.



Palazzina di caccia di Stupinigi

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio, già antica cascina ora ristrutturata, presenta struttura portante in muratura di mattoni, solai parte in latero-cemento, parte in legno a cassettoni e parte con volta a vela con decori, copertura con orditura in legno, manto in tegole di laterizio e lattoneria in lamiera preverniciata, rivestimenti esterni in intonaco a calce e cemento, balcone in pietra con modiglione e ringhiera in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno, con persiane ad ante al piano terreno e portoncini di ingresso in legno, pavimentazione atrio di accessi e scale in lastre di pietra ed è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a GPL, impianti citofoni e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui.

L'ufficio al piano primo presenta rivestimento pareti ad intonaco di tipo civile con affreschi, volte in legno a cassettoni, pavimenti in piastrelle di monocottura, porte interne mancanti, portoncino di ingresso di tipo blindato ed è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento incompleti, attualmente non collegati alla rete.

I locali al piano interrato, accessibili, tramediante i locali adiacenti (Sub. 51), da scala comune, ed ove sono previsti i servizi igienici di pertinenza dell'ufficio al piano primo, presentano intonaci di tipo civile in parte ammalorati, pavimenti e parte delle pareti in piastrelle di ceramica e impianto elettrico non completato e sono mancanti di apparecchi sanitari

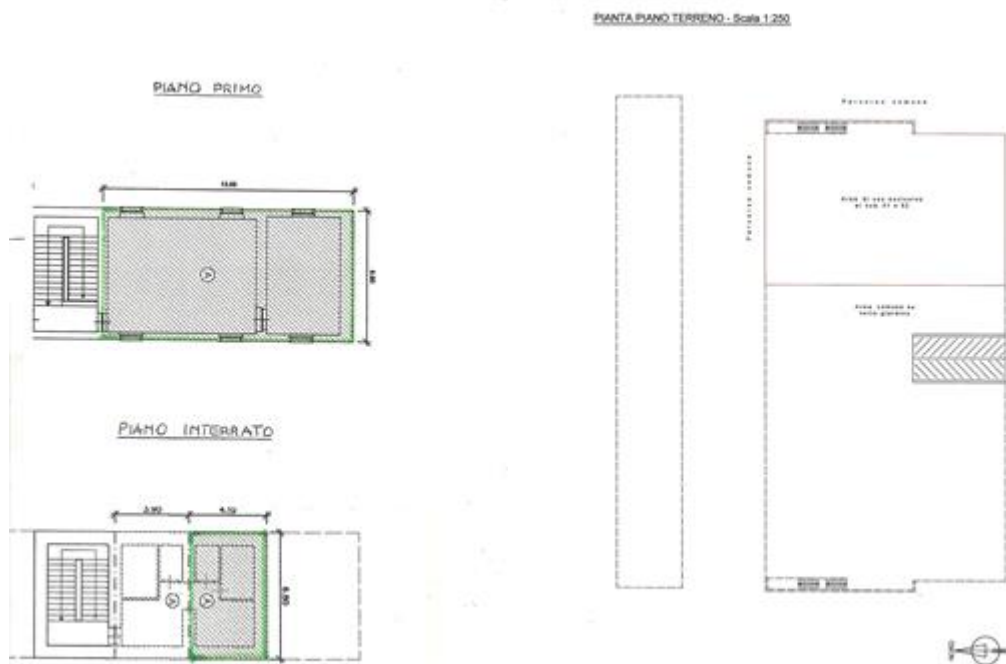
CONSISTENZA:

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	95,00	x	100 %	=	95,00

Totale:	95,00	95,00
----------------	--------------	--------------



Planimetria ufficio ai piani primo e interrato (Foglio 9 n. 180 subalterno 52)

Planimetria area di uso esclusivo ai Sub. 51-52

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione e ristrutturazione, dell'incompletezza degli impianti tecnologici, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che €1.100,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda dei locali dell'ufficio al piano primo e per un quarto la superficie dei locali al piano sotterraneo e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, e la possibilità di uso esclusivo dell'area a giardino al piano terreno, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

$$\text{mq.} [(6,80 \times 13,00) + (6,80 \times 4,10) \times 1/4] = \text{mq.} 95,37 = \text{mq.} 95,00$$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile

$$\text{mq.} 95,00 \times \text{€} / \text{mq.} 1.100,00 = \text{€} 104.500,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **104.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.500,00**

BENI IN VINOVO VIA TETTI CAGLIERI 1A, FRAZIONE TETTI CAGLIERI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a VINOVO Via Tetti Caglieri 1A, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rimessa al piano interrato, accessibile da rampa carraia comune, nel fabbricato facente parte del complesso edilizio sito in Vinovo, via Tetti Caglieri n. 1A, formato da cinque fabbricati residenziali a più piani fuori terra e uno entro terra ad uso box auto ed un fabbricato comune interno cortile ad uso centrale termica, il tutto entrostante ad area di mq. 9834 individuata nella mappa catastale del Comune di Vinovo al Foglio 9 particella n. 180 e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detto locale spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominiodepositato con Atto Notaio Bertoncino in data 19/07/2018, repertorio nn. 530/459 e del Titolo di provenienza a rogito Notaio Terrone del 20/01/2017, repertorio nn. 2627/2134.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 180 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 98,85 Euro, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri 1A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2019 Pratica n. TO0149359

Coerenze: da nord in senso orario, terrapieno cortile comune, altra rimessa privata, disimpegno rimesse e altra rimessa privata.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzina di caccia di Stupinigi.



Palazzina di caccia di Stupinigi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La rimessa presenta pareti in cemento, pavimentazione in battuto di cemento e portone di ingresso carraio in lamiera zincata di tipo a bilico ed è dotata di impianto elettrico.



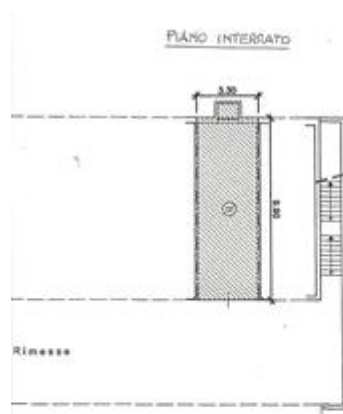
Veduta interno rimessa

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00



Planimetria rimessa al piano interrato (Foglio 9 n. 180 subalterno 65)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'epoca della sua costruzione e ristrutturazione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 350,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda della rimessa al piano sotterraneo e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

$$\text{mq.}(9,90 \times 3,30) = \text{mq.}32,67 = \text{mq.}33,00$$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile

$$\text{mq. } 33,00 \times \text{€/mq. } 350,00 = \text{€. } 11.550,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

11.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 11.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 11.550,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accertare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicate in zone comparabili del territorio di Vinovo, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole fonte di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per comune e per Fasce (centrale, semiperiferica e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Vinovo, agenzie: Immobiliare.it, Tecnorete, Tecnocasa, Idealista

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	95,00	0,00	104.500,00	104.500,00
B	box singolo	33,00	0,00	11.550,00	11.550,00
				116.050,00 €	116.050,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 116.050,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: €. 5.802,50

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 882,00

Arrotondamento del valore finale: €. -34,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 109.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 97/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Zona destinata a verde privato a VINOVO Via Tetti Caglieri SN, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **901,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'area in oggetto, di forma regolare e giacitura pianeggiante, superficie catastale pari a mq. 901, risulta attualmente in parte gravata da servitù di passaggio carraio e pedonale a favore del complesso immobiliare denominato "La Generala", lungo il confine sud per circa mq. 180, in parte occupata da *area serbatoi gas gpl interrati*, sempre a favore del complesso immobiliare denominato "La Generala", la porzione di ponente per circa mq. 140 e in parte occupato da un locale interrato ad uso magazzino, abbandonato e non accessibile, la porzione di levante per circa mq. 160 e trovasi urbanisticamente inserita nell'Area VP – Zona destinata a verde privato – regolamentata dall'Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune, ove è, in linea di massima, ammessa la realizzazione di costruzioni destinate al ricovero attrezzi, l'istallazione di piccole attrezzature per gioco bimbi e per lo sport, scoperte di uso strettamente privato, quali piscine, campi da tennis, arredi per spazi alberati per la sosta di autoveicoli, spazi interrati destinati ad uso autorimesse private, magazzini e depositi materiali, ecc., conformemente alle prescrizioni dell'Art. 48 delle NTA. del P.R.C.G..

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 181 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri SN, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/06/2019 Pratica n. TO0140010 in atti dal 25/06/2019 COSTITUZIONE (n. 2170.1/2019) Coerenze: da nord in senso orario, mappali al Foglio 9 nn. 182, 170, 50 e 180

Il terreno presenta una forma rettangolare pianeggiante

B Zona destinata a verde privato a VINOVO Via Tetti Caglieri SN, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **2.909,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'area in oggetto, di forma regolare e giacitura pianeggiante, superficie catastale pari a mq. 2909, risulta attualmente in parte occupata da un locale interrato con soprastante intelaiatura in cemento armato, il tutto abbandonato e non accessibile, e trovasi urbanisticamente inserita nell'Area VP – Zona destinata a verde privato – regolamentata dall'Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune, ove , in linea di massima, è ammessa la realizzazione di costruzioni destinate al ricovero attrezzi, l'istallazione di piccole attrezzature per gioco bimbi e per lo sport, scoperte di uso strettamente privato, quali piscine, campi da tennis, arredi per spazi alberati per la

sosta di autoveicoli, spazi interrati destinati ad uso autorimesse private, magazzini e depositi materiali, ecc., conformemente alle prescrizioni dell'Art. 48 delle NTA del P.R.C.G..

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 182 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri SN, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/06/2019 Pratica n. TO0131999 in atti dal 11/06/2019 COSTITUZIONE (n. 1996.1/2019)
Coerenze: da nord in senso orario i mappali al Foglio 9 nn. 183, 170, 181 e 180

C **Zona destinata a verde privato** a VINOVO Via Tetti Caglieri SN, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **593,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'area in oggetto, di forma regolare e giacitura pianeggiante, superficie catastale pari a mq. 593, risulta attualmente in parte occupata da isola ecologica per circa mq. 27, la porzione di ponente, e dotata di pavimentazione drenante con blocchetti in calcestruzzo, la porzione centrale, e trovasi urbanisticamente individuata nell'Area VP – Zona destinata a verde privato – regolamentata dall'Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune, ove, in linea di massima, è ammessa la realizzazione di costruzioni destinate al ricovero attrezzi, l'installazione di piccole attrezzature per gioco bimbi e per lo sport, scoperte di uso strettamente privato, quali piscine, campi da tennis, arredi per spazi alberati per la sosta di autoveicoli, spazi interrati destinati ad uso autorimesse private, magazzini e depositi materiali, ecc., conformemente alle prescrizioni dell'Art. 48 delle NTA del P.R.C.G..

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 183 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 593 mq, indirizzo catastale: via Tetti Caglieri SN, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 25/06/2019 Pratica n. TO0142739 in atti dal 26/06/2019 COSTITUZIONE (n. 2171.1/2019)
Coerenze: da nord in senso orario i mappali al Foglio 9 particelle nn.158, 170, 182 e 180

Il terreno presenta una forma rettangolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.403,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 244.800,00
Data di conclusione della relazione:	15/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Aree in stato di abbandono

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente agli immobili non risultano oggetto di vincoli riferiti agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c..

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/08/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 19271/2019 di repertorio, iscritta il 01/10/2019 a Torino 2 ai nn. 39381/7173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 14.139,39.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Vinovo censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9 nn. 180 subalterni 51,52,53,59 e78 e nn. 181 e 182.

Costi di cancellazione: €. 294,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/07/2020 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 8568/2020 di repertorio, trascritta il 31/07/2020 a Torino 2 ai nn. 26087/18306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Vinovo censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9 nn. 180 subalterni 51,52,53,59 e78 e nn. 181 e 182.

Costi di cancellazione: €. 294,00

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il 21/10/2020 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 18478 di repertorio, trascritta il 26/10/2020 a Torino 2 ai nn. 36169/25486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Accertamento simulazione atti.

La formalità è riferita solamente a immobili in Vinovo censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9 n. 180 sub. 50,54,65,51,52,53,59 e 78, n. 182 e 183 e al Catasto Terreni al Foglio 9 n.ri 182 e 183.

Costi di cancellazione: €. 294,00

Sentenza Dichiarativa di Fallimento, stipulata il 19/05/2022 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 104/2022 di repertorio, trascritta il 26/09/2025 a Torino 2 ai nn. 41844/30936, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Vinovo censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 25 n. 941 sub. 3, 953, 954 e 955 e Foglio 9 n.ri 170 e 181.

Costi di cancellazione: €. 294,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza (dal 21/04/2022), con atto stipulato il 21/04/2022 a firma di Tribunale di Torino.

Il titolo è riferito solamente a Area in mappa al Foglio 9 di VINOVO particelle n. 182-183.

A seguito della Sentenza di Revocatoria n. 1767/2022, pubblicata il 21/04/2022 (RG n. 18478/2020), Rep. n. 4289/2022 del 21/04/2022, è dichiarata l'inefficacia degli Atti Bertoncino del 21/05/2019, Rep. n. 1055/941 e del 25/06/2020, Rep. 1863/1686

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza di revocatoria (dal 04/02/2025), con atto stipulato il 04/02/2025 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 112/2025 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Area in mappa al Foglio 9 di VINOVO particelle n. 182-183.

A seguito della Sentenza di Revocatoria n. 112/2025 passata in giudicato, pubblicata il 04/02/2025 (RG n. 720/2022) Rep. n. 106/2025 del 04/02/2025, ove viene respinto l'appello proposto da Cascina Furia s.r.l, e per l'effetto confermata la sentenza n.1767/2022 del Tribunale di Torino, gli immobili risultano nella titolarità della Società Fallita "ALBA COSTRUZIONI SRL"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 07/12/2004), con atto stipulato il 16/05/1997 a firma di Notaio Gianfranco LEVATI ai nn. 36445 di repertorio, trascritto il 11/06/1997 a Torino 2 ai nn. 17784/12722.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Vinovo censito al Catasto Terreni al Foglio 9 n. 46

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2004 fino al 20/01/2017), con atto stipulato il 07/12/2004 a firma di Notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO ai nn. 129667/50427 di repertorio, registrato il 27/12/2004 a Torino 2 ai nn. 11903, trascritto il 28/12/2004 a Torino 2 ai nn. 62441/40863.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in VINOVO in mappa al Foglio 9 particella n. 180

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 20/01/2017 fino al 25/06/2025), con atto stipulato il 20/01/2017 a firma di Notaio Francesco TERRONE ai nn. 2627/2134 di repertorio, registrato il 27/01/2017 a Torino 3 ai nn. 1456 serie 1T, trascritto il 30/01/2017 a Torino 2 ai nn. 3800/2691.

Il titolo è riferito solamente a Area in mappa al Foglio 9 di VINOVO particelle n. 182-183

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2020 fino al 30/01/2025), con atto stipulato il 25/06/2020 a firma di Notaio maurizia BERTONCINO ai nn. 1863/1686 di repertorio, registrato il 08/07/2020 a Torino 1 ai nn. 25737 serie 1T, trascritto il 08/07/2020 a Torino 2 ai nn. 21770/15245.

Il titolo è riferito solamente a Area in mappa al Foglio 9 di VINOVO particelle n. 182-183

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie elencate, reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vinovo, si riferiscono a progetti, conformi alla normativa urbanistica, per la realizzazione di attrezzature sportive sull'intera area in vendita (Foglio 9 particelle n. 181-182-183), dotate inizialmente di piscina, in seguito di campi da tennis e per ultimo di campi da padel, zona gioco bimbi, parcheggi e locali di ricovero attrezzi; opere iniziate e successivamente sospese e non più ultimate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività **N. 9893**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di demolizione, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di nuova edificazione, presentata il 29/10/2007 con il n. 9893 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Complesso edilizio in via Tetti Caglieri a Vinovo, tra le quali le aree ora identificate al Foglio 9 mappali n. 181 , 182 e 183.

Secondo le indicazioni del Piano di Recupero autorizzato con D.C.C. n. 24 del 30/05/2007 e relativo Atto convenzionale stipulato presso il Municipio di Vinovo con rogito notaio Quaglino di Torino in data 27/07/2007 e secondo quanto indicato negli elaborati allegati alla presente

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. 243/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione attrezzature per attività sportiva, presentata il 03/12/2019 con il n. 18151/2019 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a aree identificate al Foglio 9 di Vinovo particelle n. 181, 182 e 183

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata **N. 1/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricollocazione area ecologica, presentata il 05/01/2021 con il n. 165/2021 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a aree identificate al Foglio 9 di Vinovo particelle n. 181, 182 e 183

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta della Regione Piemonte n. 43.10163 del 11/11/1991 e successive modifiche, integrazioni e revisione, l'immobile ricade in zona Zona destinata a verde privato VP. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 45 NTA

Ammessa la realizzazione di costruzioni destinate al ricovero attrezzi, l'istallazione di piccole attrezzature per gioco bimbi e per lo sport scoperte di uso strettamente privato, quali piscine, campi da tennis, arredi per spazi alberati per la sosta di autoveicoli, spazi interrati destinati ad uso autorimesse private, magazzini e depositi materiali, ecc., conformemente alle prescrizioni dell'Art. 48 delle NTA

. Il titolo è riferito solamente al Aree individuate a Catasto al Foglio 9 particelle nn. 181, 182 e 183

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere edilizie autorizzate non portate a termine (normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a aree identificate al Foglio 9 di Vinovo particelle n. 181, 182 e 183

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a aree identificate al Foglio 9 di Vinovo particelle n. 181, 182 e 183

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a aree identificate al Foglio 9 di Vinovo particelle n. 181, 182 e 183

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a aree identificate al Foglio 9 di Vinovo particelle n. 181, 182 e 183

BENI IN VINOVO VIA TETTI CAGLIERI SN, FRAZIONE TETTI CAGLIERI

ZONA DESTINATA A VERDE PRIVATO

DI CUI AL PUNTO A

Zona destinata a verde privato a VINOVO Via Tetti Caglieri SN, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **901,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'area in oggetto, di forma regolare e giacitura pianeggiante, superficie catastale pari a mq. 901, risulta attualmente in parte gravata da servitù di passaggio carraio e pedonale a favore del complesso immobiliare denominato "La Generala", lungo il confine sud per circa mq. 180, in parte occupata da *area serbatoi gas gpl interrati*, sempre a favore del complesso immobiliare denominato "La Generala", la porzione di ponente per circa mq. 140 e in parte occupato da un locale interrato ad uso magazzino, abbandonato e non accessibile, la porzione di levante per circa mq. 160 e trovasi urbanisticamente inserita nell'Area VP – Zona destinata a verde

privato – regolamentata dall'Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune, ove è, in linea di massima, ammessa la realizzazione di costruzioni destinate al ricovero attrezzi, l'istallazione di piccole attrezzature per gioco bimbi e per lo sport, scoperte di uso strettamente privato, quali piscine, campi da tennis, arredi per spazi alberati per la sosta di autoveicoli, spazi interrati destinati ad uso autorimesse private, magazzini e depositi materiali, ecc., conformemente alle prescrizioni dell'Art. 48 delle NTA. del P.R.C.G..

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 181 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri SN, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/06/2019 Pratica n. TO0140010 in atti dal 25/06/2019 COSTITUZIONE (n. 2170.1/2019) Coerenze: da nord in senso orario, mappali al Foglio 9 nn. 182, 170, 50 e 180

Il terreno presenta una forma rettangolare pianeggiante



veduta da est dell'area, con servitù di passaggio (mappale n. 181)



veduta sito servitù da serbatoi gas interrati (mappale n. 181)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzina di caccia di Stupinigi.



Palazzina di caccia di Stupinigi

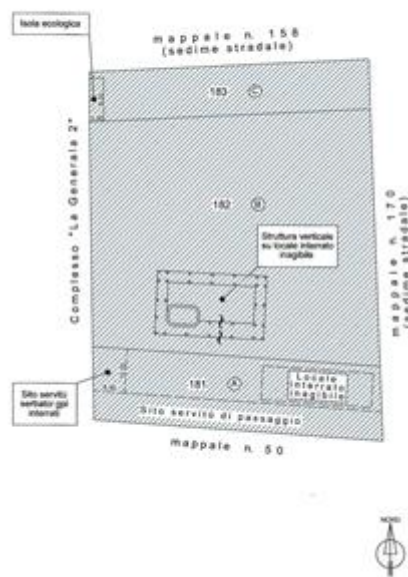
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	901,00	x	100 %	=	901,00
Totale:	901,00				901,00

PLANIMETRIA - Scala 1:500
(ESTRATTO - Foglio 9)



Planimetria area (mappale n. 181)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della specifica destinazione urbanistica dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento, della particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia e della presenza di porzioni gravate di servitù a favore di terzi (passaggio pedonale e carraio e serbatoi gas GPL interrati), considerando l'area come facente parte di un più ampio contesto urbanistico e il potenziale parziale riutilizzo e/o demolizione dei manufatti ivi esistenti, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona e nei Comuni limitrofi per realtà simili ed effettuate le opportune analisi comparative e impiegando il metro quadrato quale parametro di calcolo, si ritiene che 40,00 €/mq. sia il valore unitario medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene che tale valore sia in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili, e pertanto si

procede, utilizzando la superficie catastale, alla valutazione nel modo seguente:

- Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile:

mq. 901,00 x €/mq. 40 = €. 36.040,00 arrotondabili a **€. 36.000,00.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	36.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 36.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 36.000,00
---	---------------------

BENI IN VINOVO VIA TETTI CAGLIERI SN, FRAZIONE TETTI CAGLIERI

ZONA DESTINATA A VERDE PRIVATO

DI CUI AL PUNTO B

Zona destinata a verde privato a VINOVO Via Tetti Caglieri SN, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **2.909,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'area in oggetto, di forma regolare e giacitura pianeggiante, superficie catastale pari a mq. 2909, risulta attualmente in parte occupata da un locale interrato con soprastante intelaiatura in cemento armato, il tutto abbandonato e non accessibile, e trovasi urbanisticamente inserita nell'Area VP – Zona destinata a verde privato – regolamentata dall'Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune, ove, in linea di massima, è ammessa la realizzazione di costruzioni destinate al ricovero attrezzi, l'installazione di piccole attrezzature per gioco bimbi e per lo sport, scoperte di uso strettamente privato, quali piscine, campi da tennis, arredi per spazi alberati per la sosta di autoveicoli, spazi interrati destinati ad uso autorimesse private, magazzini e depositi materiali, ecc., conformemente alle prescrizioni dell'Art. 48 delle NTA del P.R.C.G..

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 182 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri SN, piano: S1-T, intestato a **** DATO OSCURATO ****, derivante da COSTITUZIONE del 10/06/2019 Pratica n. TO0131999 in atti dal 11/06/2019 COSTITUZIONE (n. 1996.1/2019) Coerenze: da nord in senso orario i mappali al Foglio 9 nn. 183, 170, 181 e 180



Veduta da sud-est dell'area (mappale n. 182)



Veduta da sud-est della struttura verticale esistente sull'area (mappale n. 182)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzina di caccia di Stupinigi.



Palazzina di caccia di Stupinigi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	2.909,00	x	100 %	=	2.909,00
Totale:	2.909,00				2.909,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 174.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 174.500,00

BENI IN VINOVO VIA TETTI CAGLIERI SN, FRAZIONE TETTI CAGLIERI

ZONA DESTINATA A VERDE PRIVATO

DI CUI AL PUNTO C

Zona destinata a verde privato a VINOVO Via Tetti Caglieri SN, frazione Tetti Caglieri, della superficie commerciale di **593,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'area in oggetto, di forma regolare e giacitura pianeggiante, superficie catastale pari a mq. 593, risulta attualmente in parte occupata da isola ecologica per circa mq. 27, la porzione di ponente, e dotata di pavimentazione drenante con blocchetti in calcestruzzo, la porzione centrale, e trovasi urbanisticamente individuata nell'Area VP – Zona destinata a verde privato – regolamentata dall'Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune, ove, in linea di massima, è ammessa la realizzazione di costruzioni destinate al ricovero attrezzi, l'istallazione di piccole attrezzature per gioco bimbi e per lo sport, scoperte di uso strettamente privato, quali piscine, campi da tennis, arredi per spazi alberati per la sosta di autoveicoli, spazi interrati destinati ad uso autorimesse private, magazzini e depositi materiali, ecc., conformemente alle prescrizioni dell'Art. 48 delle NTAdel P.R.C.G..

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 183 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 593 mq, indirizzo catastale: via Tetti Caglieri SN, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 25/06/2019 Pratica n. TO0142739 in atti dal 26/06/2019 COSTITUZIONE (n. 2171.1/2019)
Coerenze: da nord in senso orario i mappali al Foglio 9 particelle nn.158, 170, 182 e 180

Il terreno presenta una forma rettangolare



Veduta da nord-est dell'area (mappale n. 183)



Veduta da nord-ovest dell'area (mappale n. 183)

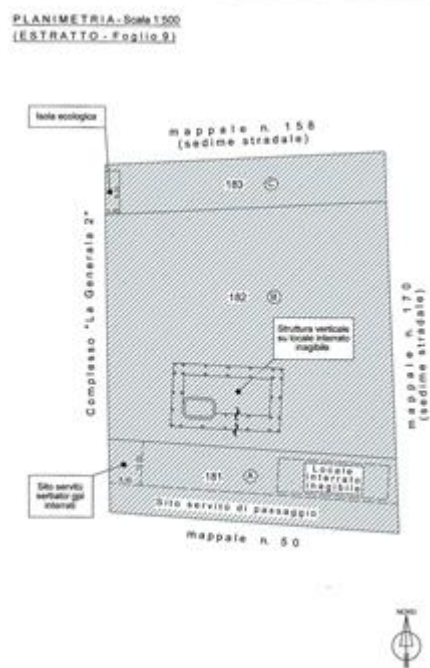
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzina di caccia di Stupinigi.



Palazzina di caccia di Stupinigi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Planimetria area (mappale n. 183)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	593,00	x	100 %	=	593,00
Totale:	593,00				593,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della specifica destinazione urbanistica dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento, della particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, considerando l'area come facente parte di un più ampio contesto urbanistico e il potenziale parziale utilizzo e/o demolizione dei manufatti e attrezzature al momento esistenti, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona e nei Comuni limitrofi per realtà simili ed effettuate le opportune analisi comparative e impiegando il metro quadrato quale parametro di calcolo, si ritiene che 60,00 €/mq. sia il valore unitario medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene che tale valore sia in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili, e pertanto si procede, utilizzando la superficie catastale, alla valutazione nel modo seguente:

- Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile:

mq. 593,00 x €/mq. 60,00 = €. 35.580,00 arrotondabili a €. 35.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	35.500,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 35.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 35.500,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accertare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicate in zone comparabili del Comune e del territorio a sud-ovest di Torino, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vinovo, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Vinovo, agenzie: Immobiliare.it, Tecnorete, Tecnocasa, Idealista

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Zona destinata a verde privato	901,00	0,00	36.000,00	36.000,00
B	Zona destinata a verde	2.909,00	0,00	174.500,00	174.500,00

	privato				
	Zona				
C	destinata a	593,00	0,00	35.500,00	35.500,00
	verde				
	privato				
				246.000,00 €	246.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 246.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del 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: **€. 1.176,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 24,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 244.800,00**

data 15/09/2026

il tecnico incaricato
Mauro Barotto