



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1189/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOBANK S.P.A. PER UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

AGGIORNAMENTO INTEGRAZIONE DEL 27/12/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIAN PAOLO PITZALIS

CF:PTZGPL56C31E336R
con studio in CUMIANA (TO) C.SO VITTORIO VENETO 24
telefono: 0119058250
fax: 0119058250
email: gianpaolo.pitzalis@virgilio.it
PEC: gp.pitzalis@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1189/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ABITAZIONE e LABORATORIO DI PANIFICAZIONE in PRAROSTINO VIA GRIGLI 56, frazione BORGATA MILONE

per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte dell'edificato di Borgata MILONE a nord est, oltre il centro abitato, di San Bartolomeo, in zona collinare isolata e ben esposta, si presenta indipendente su tre lati circondato da aree libere a cortile e a verde di proprietà esclusiva.

L'immobile di antica costruzione si sviluppa su tre livelli.

Al piano terra(1°f.t.) i locali originariamente destinati a sgombero, cantine, legnaia e forno (già di borgata), sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, regolarmente autorizzata con pratica edilizia nel 1997, e ospitano attualmente laboratorio di panificazione, forno, due magazzini, servizio igienico con doccia e disimpiego, oltre a conservare il forno originale non rimaneggiato.

Con scala esterna in gradini di pietra di Luserna si accede al primo piano (2°f.t.) ove con accesso direttamente sul balcone si trovano locale cucina, una camera, retrostante un disimpegno verandato per accesso al bagno.

Allo stesso piano, posizionati su altra manica dell'edificio, dalla balconata in legno si accede a due locali di sgombero, piccola latrina e vano sottotetto non usufruibile.

Al piano secondo (3°f.t.), collegato con scala e balconata in legno, trovano spazio due locali sottotetto fruibili ma non abitabili oltre a piccola latrina.

Tutti i locali hanno accesso dai balconi che, ad ogni piano collegano le due maniche dell'edificio.

Completa il lotto terreno circostante a verde e cortile, censito come area urbana (f9 n.405 sub 15).

Su quest'area è stata edificata, aderente il lato dell'edificio, una tettoria aperta per il deposito di attrezzature e legname; tale manufatto risulta privo di autorizzazione, nonché di presentazione di partica edilizia.

La strada comunale di collegamento alla la frazione MILONE è asfaltata fino all'accesso dei fabbricati, che risultano in parte abitati tutto l'anno.

L'immobile risulta totalmente da ristrutturare; sia nei locali di abitazione che per la parte a laboratorio e magazzini, sono necessari di interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento e messa a norma di tutti gli impianti oltre a revisione del tetto e pulizia delle parti a rustico.

Fanno parte della presente la procedura esecutiva immobiliare, tre piccoli appezzamenti di terreno agricolo a prato e a bosco, confinanti con all'area accessoria f.9 n.405 sub 15, a seguito descritti e valutati nel LOTTO 2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo e sottotetto, ha un'altezza interna di variabile nei locali.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 405 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani,
- derivante da FRAZ/FUSIONE DEI SUB 3-4-5-6-9
- indirizzo catastale: VIA GRIGLI 56, piano: T-1-2,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
Coerenze:

- L'unità immobiliare è coerente sul lato est con altra unità immobiliare del fabbricato al F.9 n.405 del CEU; mentre gli altri lati dell'edificio si affacciano su aree urbane di stessa proprietà, rispettivamente a est/sud-est F9 n.405 sub 16 e sub 17; ovest/nord-ovest f.9 n.405 sub 15

L'intero edificio sviluppa in 3 piani fuori terra, .

A.I

AREA URBANA DI PERTINENZA

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 405 sub. 15 (catasto fabbricati),
- categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA GRIGLI 56, piano: TERRENO,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da STRALCIO DI AREE URBANE frazionate dal F.9 n.405

confini: a NORD terreni di proprietà f.9 n. 416 e n.418; a EST area urbana f.9 n. 405 sub 16 di proprietà ; a SUD area urbana f.9 4045 sub 17 di proprietà, a OVEST terreno f.9 n.414 di proprietà

Sull'area è stata edificata tettoia aperta per ricovero attrezzature e legnane, priva di titoli edilizi.

Costituita da struttura in legno e travature della copertura in legno, manto in tegole di laterizio curvo, grondaie, faldali e pluviali in lamiera di metallo verniciato. Priva di impianti e pavimentazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	294,57 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,88 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.707,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.707,75
Data della valutazione:	27/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Durante il sopralluogo presso l'immobile il sig. Vivalda ha dichiarato che l'immobile risulta occupato dalla sua famiglia composta da tre soggetti ivi residenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI RILEVA CHE LE ISCRIZIONI DI IPOTECA VOLONTARIA DI CUI ALL'ATTO ROGITO NOTAIO PASCHETTA REP. 63915 del 25/07/2001 reg. A PINEROLO R.PP.936 RG 5825 E L'ISCRIZIONE DI IPOTECA IN RINNOVAZIONE REG. A PINEROLO IL 05/07/2021 R.P. 718 R.G. 6082 SI RIFERISCONO AI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

COMUNE DI PRAROSTINO

- 1) FG. 9, PART. 405, SUB 12, CAT. A3, 4,5 VANI;
- 2) FG. 9, PART. 405, SUB 16, F1;
- 3) FG. 9, PART. 405, SUB 17, F1;

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 **volontaria**, stipulata il 24/09/2009 a firma di NOTAIO PASCHETTA MAURO ai nn. 103057/9305 di repertorio, iscritta il 06/10/2009 a UFFICIO REGISTRO di PINEROLO ai nn. 7828/1339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **legale**, stipulata il 19/10/2016 a firma di RUOLO RISCOSSIONE EQUITALIA ai nn. 4057/11016 di repertorio, iscritta il 26/10/2016 a UFF. REG. di PINEROLO ai nn. 7402/1019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e addebito atto esecutivo.

Importo ipoteca: 170.115,34.

Importo capitale: 85.057,67

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/10/2018 a firma di Tribunale Ordinario di CUNEO ai nn. 1414/2018 di repertorio, iscritta il 21/11/2018 a UFF. REGISTRO di PINEROLO ai nn. 8920/1205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 57.000,00.

Importo capitale: 44.869,95.

La formalità è riferita solamente a NOTA: la cancellazione della formalità dovrà essere presenta per i soli immobili di proprietà VIVALDA ROBERTO elencati all'unità negoziale n.2 della trascrizione del Decreto Ingiuntivo promosso da UNIONE BANCHE ITALIANE SPA

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/07/2001 a firma di PASCHETTA MAURO ai nn. REP.63915 di repertorio, iscritta il 01/08/2001 a PINEROLO ai nn. 5825/936, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 85.000,00.

Durata ipoteca: 20 Anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/07/2001 a firma di PASCHETTA MAURO ai nn. 63915 di repertorio, iscritta il 05/07/2021 a PINEROLO ai nn. 6082/718, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 87.797,67.

Importo capitale: 43.898,83.

TRATTASI DI IPOTECA IN RINNOVAZIONE DELL'ATTO ORIGINARIO TRASCRITTO IL 01/08/2001 AL R.P. N° 936 R.G. N° 5825

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/09/2018 a firma di TRIB.CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. 21751 di repertorio, trascritta il 12/12/2018 a UFF. REGISTRO di PINEROLO ai nn. 9623/7374, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

pignoramento, stipulata il 08/10/2019 a firma di TRIBUNALE di TORINO ai nn. 21962/2019 di repertorio, trascritta il 15/11/2019 a UFF.REGISTRO di PINEROLO ai nn. 9008/6891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI (Precetto notificato per l'importo di € 51.012,10 oltre a interessi e spese)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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 insolte 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 atto di compravendita, con atto stipulato il 27/02/1997 a firma di Notaio ORTALI ai nn. 119458/22572 di repertorio, registrato il 12/03/1997 a Uff.PINEROLO ai nn. 609, trascritto il 12/03/1997 a Uff. Registro PINEROLO ai nn. 15296.1/1997

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si richiama l'allegato specifico alla presente relazione Relazione e che tratta in modo approfondito le prescrizioni del PRGC.

In particolare Il vigente PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE individua l'immobile in area RC2 e gli interventi ammissibili sono sinteticamente così previsti:

ART. 14 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi, ad attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione non nocive ne' moleste e ad attività terziarie in genere.

In particolare, le destinazioni non specificatamente residenziali o professionali ammissibili in connessione alla residenza, salvo disposizioni particolari per singoli ambiti, sono:

1. le attività artigianali al servizio della persona o della casa quali: sarti, calzolai, fabbri e le attività tradizionalmente esistenti, che non comportino più di 4 addetti;
2. le attività artigianali di piccola produzione e che non comportino più di 4 addetti; s'intende "piccola produzione" quella rapportabile al consumo comunale o che non occupi comunque più di 300 mq di superficie calpestio;
3. le attività terziarie in genere; in questa sede si dichiara la generica ammissibilità delle

attività commerciali e terziarie in ambito residenziali, demandando all'iniziativa del Comune la regolamentazione anche dimensionale degli interventi;

4. gli edifici o parti di essi, ad uso deposito-magazzino al servizio delle attività di cui ai punti precedenti, anche se non previsti nelle immediate coerenze dell'attività principale;
5. attività agricole/zootecniche non nocive di piccole dimensioni (produzione standard annuale inferiore a 25.000 euro e meno di 5 addetti).

... Omissis ...

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a: giardino, orto, frutteto, o pavimentate; in esse non è comunque consentito il perdurante accumulo di materiali, rottami o macerie a cielo aperto.

Art. 15 - Nuclei di interesse storico ambientale e paesaggistico rilevanti - area normativa R

Le zone di centro storico, sono quelle delimitate secondo l'art. 24 della legge Regionale 56/77 e definite ai sensi dall'articolo 27 della legge 457/78 zone di recupero.

Il P.R.G. si attua a mezzo di piani particolareggiati di cui all'art. 38 e seguenti della legge regionale 56/77 e di piani di recupero ai sensi dell'art. 28 della legge 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., anche di iniziativa privata. I piani di recupero si applicano all'interno delle zone di centro storico, alle parti di abitato ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico mediante interventi rivolti esclusivamente alla conservazione ed al risanamento del patrimonio stesso.

Gli ambiti degli strumenti attuativi sono definiti con delibera consigliare; essi possono comprendere complessi edilizi non comunque inferiori ad un intero isolato o quantomeno comprendenti tutte le unità edilizie costituenti un intero corpo di fabbrica.

Nelle zone R è fatto divieto di modificare i caratteri paesaggistici della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Sono ammessi circoscritti interventi per risolvere criticità viarie locali. Le aree libere devono restare inedificate come prescritto dal quarto comma, punto c) art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ai sensi degli artt. 13 e 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio di permesso di costruire è subordinato all'approvazione dei piani di recupero in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione.

In assenza di strumenti attuativi sono consentiti con titolo abilitativo edilizio diretto interventi di:

<>restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 24 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i. Per tutti gli interventi di cui sopra i materiali e gli elementi tradizionali strutturali e decorativi (coperture, volte, balconi, cornicioni, etc.) dovranno essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità a quelli caratteristici della zona, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture degli edifici e delle scale. Andranno inoltre rispettate le prescrizioni di cui ai successivi articoli 28 e 54.

Le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle preesistenze e caratteristiche ambientali; pertanto vengono concesse previa campionatura, del Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia.

Ai sensi dell'art. 49 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., il titolo abilitativo edilizio è subordinato al parere vincolante di cui all'articolo 7 della L.R. 32/2008 (commissione locale per il paesaggio), ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004.

Art. 16 - Zone residenziali esistenti - area normativa RC

Le zone RC (residenziali esistenti) sono quelle destinate, nel rispetto degli indici e dei vincoli contenuti nelle N.T.A., prevalentemente alla residenza.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo quando siano definiti topograficamente ambiti di destinazione d'uso impropria e che le attività esistenti diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica e salvo ancora le modificazioni della destinazione d'uso risultanti dalle tavole di Piano relative.

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle di zona allegate, è consentito operare, con permesso di costruire, nei seguenti casi:

< >interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in

partediverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici odei prospetti, nelrispetto di quanto previsto all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; è consentita l'utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, come definite nel successivo art. 18; nuovi interventi edilizi realizzabili nei lotti individuati con apposito retino sulle planimetrie del P.R.G.C. Tali interventi dovranno assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto circostante e dovranno comunque essere mantenuti gli allineamenti e le tipologie degli edifici contigui esistenti.

Andranno inoltre rispettate le prescrizioni di cui ai successivi articoli 28 e 54. L'indice di densità fondiario massimo è di 0,75 mc/mq.

Inoltre valgono le prescrizioni di cui alle tabelle di zona allegate alle presenti N.T.A.

Ogni unità abitativa, commerciale e artigianale può usufruire per una sola volta di un ampliamento non eccedente il 20% del volume totale esistente, con il limite di 100 mc, esclusivamente per miglioramenti igienico sanitari o funzionali, vale a dire:

<> Sono comunque sempre ammessi un minimo di 25 mq di superficie utile.

Dove indicato nelle tabelle di zona, le previsioni di P.R.G.C. si attuano a mezzo di Piani esecutivi convenzionati di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., redatti da privati, individuanti all'interno dei perimetri le aree da dismettere per i servizi pubblici ed estesi all'intero ambito.

Nel rispetto delle procedure fissate dall'art. 12, della L.R. 56/77 e s.m.i., in casi di provata necessità, e al fine di consentire l'edificazione, l'Amministrazione Comunale potrà procedere a modesti adeguamenti dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo.

Nei casi di richieste di riordino di bassi fabbricati ad uso deposito od autorimessa e delle tettoie permanenti, nell'ambito delle zone compromesse sarà possibile effettuare la demolizione e la ricostruzione degli stessi purché il risultato finale, a giudizio della C.I.E., sia nettamente migliorativo dell'esistente, le coperture vengano, senza eccezione, realizzate a falda, e la superficie lorda complessiva dei bassi fabbricati e delle tettoie permanenti risultante non superi quella preesistente, escludendo dal conteggio le tettoie a struttura precaria, ed in nessun caso sia superato l'indice di copertura indicato nelle tabelle di zona sul lotto d'intervento.

Sono salve in ogni caso tutte le norme sui bassi fabbricati e le tettoie permanenti di cui al successivo art. 41.

Decoro dell'ambiente:

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.

E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

Accessibilità:

Nelle tavole del Piano è indicato l'assetto della viabilità pubblica da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti esecutivi o di massima delle opere pubbliche interessate.

In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborate cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente, ove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito pubblico o privato secondo i casi, i percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.C., o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio del permesso di costruire.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. PRAT. ED. 1316/1997_DIA, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO TETTO IN LEGNO, COPERTURA IN LOSE E SOPRAELEVAZIONE DI CORDOLO IN C.A. CM.40, presentata il 12/04/1997 con il n. 563 di protocollo.

Progettista Geom. Luigi GIACONE -con studio Pinerolo

CONCESSIONE EDILIZIA N. PRAT. ED. 1338/1997_ C.E. 1062/1999, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO PER ATTIVITA' DI PANIFICAZIONE , OPERE DI ADEGUAMENTO IGIENICO E RESTAURO FABBRICATO ESISTENTE, presentata il 10/06/1997 con il n. 2436 di protocollo, rilasciata il 14/07/1999 con il n. 1062 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a dei locali del piano terreno.

Professionista Geom. Luigi GIACONE con studio in Pinerolo-Via Carlo alberto 38

DIA N. PRAT. ED. 1643/2000_DIA, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIFACIMENTO TETTO E MANUTENZIONE FACCIAE, presentata il 04/05/2000.

A firma del Geom. FOGLIAME Paolo con studio in San Secondo di Pinerolo. Denuncia Lavori in zona sismica al SERVIZIO GEOLOGICO di Pinerolo il 30/06/2000 prot. 891 a firma dell'Ing. MORINONE Marcello con studio in Pinerolo

DIA N. PRAT. ED. 2017/2004_DIA, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE FORNO PER ATTIVITA' DI PANIFICAZIONE, presentata il 04/03/2004 con il n. dal geom FOGLIAME Paolo di protocollo.

Per la tipologia delle opere da eseguirsi, segue necessaria presentazione della pratica al SUAP di Pinerolo in data 13/05/2004 prot. 25552 (dettagli nella partaica a seguire)

DIA - SUAP di PINEROLO N. PRAT. ED. 2041/2004_DIA SUAP, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI FORNO A FEGNA PER ATTIVITA' DI PANIFICAZIONE, presentata il 13/05/2004 con il n. prot. n 25552 di protocollo.

Registrata al SUAP Pinerolo al n. PRAT.ED. 124/2004. Elaborati grafici, relazioni e dichiarazioni asseverate, a firma del Geom. FOGLIAME Paolo, risultano uguali alla pratica presentata al Comune di Prarostino (cfr. PRAT. ED. 2017/2004)

DIA N. PRAT. ED. 2114/2005_DIA, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO TETTO, presentata il 10/02/2005 con il n. prot.650 di protocollo.

A firma del Geom. FOGLIAME Paolo con studio in San Secondo di P.lo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. N.116-10530 DEL 06/10/1981 e successive varianti ,

l'immobile ricade in zona **AREE AGRICOLE - Area Normativa A.**

Norme tecniche di attuazione ed indici: Indici e Paramenti sono dettagliati nella scheda normativa A allegata, e descritti nelle NTA di PRGC agli art.22, 28, 54, 57. **Si riporta integralmente dal PRGC:**

(omissis...)

Art. 22 - Aree agricole - area normativa A

In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti, compatibilmente con i vincoli esistenti o futuri,

nonché l'eventuale impianto di strutture per nuove aziende agricole.

Nelle aree agricole sono ammessi:

a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, compresi quelli finalizzati all'agriturismo; nei limiti di quanto previsto dalla L.R. 9/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", sono ammessi unicamente i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 300 metri cubi; tale mutamento d'uso potrà esclusivamente essere adottato qualora le parti di edificio da trasformare consentano i necessari ampliamenti di edifici residenziali esistenti in stretta contiguità;

b) nuove costruzioni residenziali agricole esclusivamente in funzione delle reali necessità di

conduzione del fondo, alle condizioni generali espresse successivamente;

c) l'incremento della volumetria abitabile esistente di abitazioni rurali o esclusivamente residenziali, in misura non superiore al 20% concessa una tantum, sino a 100 mc massima, anche in eccedenza alla densità fondiaria ammissibile. Tale incremento di cubatura e' concesso solamente in funzione di miglioramenti igienico sanitari di cui agli articoli precedenti;

d) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, allevamenti, silos, tettoie, secondo i limiti e le disposizioni seguenti.

E' ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi nonché di autorimesse, a norma dell'apposito articolo.

Gli interventi edilizi dovranno in ogni caso assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri fisici, morfologici e funzionali degli edifici e del contesto circostante.

Andranno inoltre rispettate le prescrizioni di cui ai successivi articoli 28 e 54.

Le zone rurali del territorio comunale destinate a colture vitivinicole esistenti alla data di adozione

del Progetto Preliminare di Variante Strutturale al P.R.G.C. ed indicate con apposito retino sulla Tavola n. 3 "Uso del suolo ed elementi di interesse paesaggistico" degli allegati tecnici al PRGC (categorie "Vigneti" e "Vigneti di particolare rilevanza visiva"), sono considerate di particolare interesse e pregio poiché caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche e, soprattutto, da un particolare rilievo paesaggistico e storico-culturale.

Per tali aree, è necessario tutelare la trama del paesaggio vitivinicolo tradizionale e la tessitura rurale degli insediamenti; sono pertanto vietati gli interventi che possano compromettere l'impianto

storico delle colture e/o pregiudicare la percezione del paesaggio, soprattutto per quanto riguarda

aree visibili da punti privilegiati di osservazione e con visivi. E' fatto obbligo di ricorrere a tecniche

di ingegneria naturalistica adeguata e rispettose della tipologia tradizionale dei luoghi (muri a secco

in pietra, ecc.) per gli interventi di sistemazione della viabilità rurale, di piccoli movimenti terra e di

costruzione di muri di sostegno.

Inoltre, tutti gli interventi di rilevante incidenza a livello paesaggistico (quali, a titolo di esempio:

consistenti interventi di movimento terra, riduzione o rimodulazione delle superfici agricole,

interventi sulla viabilità rurale e/o forestale, ecc.) che coinvolgono le suddette aree sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., il titolo abilitativo edilizio per l'edificazione di nuove

costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuto esclusivamente dai seguenti soggetti:

a) imprenditori agricoli professionali anche quali soci di cooperative;

b) proprietari di fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) imprenditori agricoli non a titolo professionale che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per gli interventi edificatori nelle zone agricole e'

subordinato alla presentazione al Sindaco di atto di impegno dell'avente diritto che preveda :

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio della attività' agricola;
- b) le classi di coltura in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- d) le sanzioni, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto e' trascritto a cura della Amministrazione Comunale ed a spese dell'intestatario sui registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di cui all'articolo 17, comma 3, lettere b) e c), del D.P.R. n. 380/2001.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m.i..

Gli indici di fabbricabilità fondiaria, per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq
- b) terreni a seminativo e a prato: 0,02 mc/mq
- c) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno: 0,01 mc/mq (conteggiati su non più di 5 ettari per azienda)
- d) terreni a pascolo e a prato-pascolo di aziende silvopastorali: 0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda
- e) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq
- f) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 2 della L.R. 31 luglio 1984, n. 35.

Ai fini della definizione del volume edificabile e' ammessa, con atto di vincolo, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie

utilizzata, fatti salvi da tale limite interventi di ampliamento o di nuova costruzione su lotti già interessati da fabbricati a specifica destinazione agricola (residenza agricola o strutture produttive) di aziende preesistenti; e' ammesso con gli stessi criteri anche l'accorpamento di cubature proprie degli ambiti a verde agricolo di fatto inedificabile.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma precedente, non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal

Comune nell'ambito dell'istruttoria per il titolo abilitativo, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'articolo 25 della Legge Regionale n.

56/77

e s.m.i..

La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 5% per le costruzioni a destinazione residenziale, e al 20% complessivamente.

L'altezza massima consentita di mt. 7,50 per gli edifici residenziali (con il limite di due piani f.t.) e di mt. 12 per le attrezzature produttive.

Le dimensioni massime delle strutture per allevamento sono fissate dalle capacità produttive di alimenti delle aziende agricole .

Il rapporto massimo ammesso, quale indice di autoapprovvigionamento, e' fissato in 50 q.li di bestiame vivo per ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola.

Le stalle, di tipo familiare o poderale sono permesse in posizione sottovento alle seguenti distanze:

- mt. 100 dai confini degli abitati residenziali;
- mt. 50 dalle case sparse di abitazione;
- mt. 20 dalla abitazione del conduttore.

Qualora, sempre nel rispetto del rapporto massimo consentito, si ottenga una concentrazione rilevante con insediamenti di più di 200 capi grandi (bovini, suini, ecc.), o di 2000 capi piccoli (polli,

conigli, ecc.), la distanza dai confini degli ambiti residenziali, artigianali ed industriali esistenti o di

nuovo insediamento individuati dal Piano e' elevata a 300 mt. mentre, fermo restando la distanza di

mt. 20 dall'abitazione del conduttore, la distanza dalle case sparse di abitazione e' fissata in mt.

60. Tra i richiamati allevamenti ad alta concentrazione e le aree residenziali di Piano potrà essere

richiesto dal Comune, in fase di permesso di costruire, la creazione di un filtro verde composto da alberi di medio e alto fusto.

Le distanze indicate nei due paragrafi precedenti sono derogabili nel caso di impianti agricoli già esistenti.

L'approvvigionamento idrico sarà assicurato mediante l'interposizione di vaschette munite di galleggiante la cui valvola si trovi sempre al di sopra del livello massima raggiunto dall'acqua nella

vaschetta stessa.

L'illuminazione artificiale sarà assicurata da energia elettrica.

Le concimaie, i pozzi neri, i pozzi per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti ad una distanza non inferiore a mt. 50 dai serbatoi e dai pozzi d'acqua potabile, ed a mt. 20 dalle abitazioni, fatte salve comunque norme più restrittive in materia sanitaria.

Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessa e' comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia. (omissis...)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: È presente un basso fabbricato/tettoia destinato a ricevere attrezzi e macchinari realizzato sul fronte nord ovest del corpo edificato originario del quale non esiste alcuna autorizzazione edilizia. Secondo le prescrizioni del vigente Strumento Urbanistico Comunale tale costruzione non è ammissibile ed è pertanto da considerare totalmente abusivo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 E S.M.I.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modeste variazioni distributive interne e leggere difformità delle aperture (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i. - PRGC Vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione Pratica edilizia e pagamento delle sanzioni: €2.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a CORPO EDIFICATO OGGETTO DI VALUTAZIONE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: È presente un basso fabbricato/tettoia destinato a ricevere attrezzi e macchinari realizzato sul fronte nord ovest del corpo edificato originario del quale non esiste alcuna autorizzazione edilizia. Secondo le prescrizioni del vigente Strumento Urbanistico Comunale tale costruzione non è ammissibile ed è pertanto da considerare totalmente abusivo. (normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale e Regolamento Edilizio)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

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

BENI IN PRAROSTINO VIA GRIGLI 56, FRAZIONE BORGATA MILONE

ABITAZIONE E LABORATORIO DI PANIFICAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE e LABORATORIO DI PANIFICAZIONE in PRAROSTINO VIA GRIGLI 56, frazione BORGATA MILONE

per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte dell'edificato di Borgata MILONE a nord est, oltre il centro abitato, di San Bartolomeo, in zona collinare isolata e ben esposta, si presenta indipendente su tre lati circondato da aree libere a cortile e a verde di proprietà esclusiva.

L'immobile di antica costruzione si sviluppa su tre livelli.

Al piano terra(1°f.t.) i locali originariamente destinati a sgombero, cantine, legnaia e forno (già di borgata), sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, regolarmente autorizzata con pratica edilizia nel 1997, e ospitano attualmente laboratorio di panificazione, forno, due magazzini, servizio igienico con doccia e disimpiego, oltre a conservare il forno originale non rimaneggiato.

Con scala esterna in gradini di pietra di Luserna si accede al primo piano (2°f.t.) ove con accesso direttamente sul balcone si trovano locale cucina, una camera, retrostante un disimpegno verandato

per accesso al bagno.

Allo stesso piano, posizionati su altra manica dell'edificio, dalla balconata in legno si accede a due locali di sgombero, piccola latrina e vano sottotetto non usufruibile.

Al piano secondo (3°f.t.), collegato con scala e balconata in legno, trovano spazio due locali sottotetto fruibili ma non abitabili oltre a piccola latrina.

Tutti i locali hanno accesso dai balconi che, ad ogni piano collegano le due maniche dell'edificio.

Completa il lotto terreno circostante a verde e cortile, censito come area urbana (f9 n.405 sub 15).

Su quest'area è stata edificata, aderente il lato dell'edificio, una tettoia aperta per il deposito di attrezzature e legname; tale manufatto risulta privo di autorizzazione, nonché di presentazione di partica edilizia.

La strada comunale di collegamento alla frazione MILONE è asfaltata fino all'accesso dei fabbricati, che risultano in parte abitati tutto l'anno.

L'immobile risulta totalmente da ristrutturare; sia nei locali di abitazione che per la parte a laboratorio e magazzini, sono necessari di interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento e messa a norma di tutti gli impianti oltre a revisione del tetto e pulizia delle parti a rustico.

Fanno parte della presente la procedura esecutiva immobiliare, tre piccoli appezzamenti di terreno agricolo a prato e a bosco, confinanti con all'area accessoria f.9 n.405 sub 15, a seguito descritti e valutati nel LOTTO 2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo e sottotetto, ha un'altezza interna di variabile nei locali.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 405 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani,
- derivante da FRAZ/FUSIONE DEI SUB 3-4-5-6-9
- indirizzo catastale: VIA GRIGLI 56, piano: T-1-2,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
Coerenze:
- L'unità immobiliare è coerente sul lato est con altra unità immobiliare del fabbricato al F.9 n.405 del CEU; mentre gli altri lati dell'edificio si affacciano su aree urbane di stessa proprietà, rispettivamente a est/sud-est F9 n.405 sub 16 e sub 17; ovest/nord-ovest f.9 n.405 sub 15

L'intero edificio sviluppa in 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile e le aree pertinenziali della presente esecuzione immobiliare sono ubicate nel comune di Prarostino nella fascia pedemontana distante da Pinerolo circa 7,5 Km, tra la val Chisone e della val Pellice, facente parte della Unione Montana del Pinerolese, della Città Metropolitana di Torino, e dista dal Capoluogo piemontese Km.43

Il territorio confina con i comuni di San Secondo di Pinerolo, Angrogna, San Germano Chisone, Bricherasio, si estende dalla zona collinare a quella montuosa, ed è suddiviso in Frazioni (San Bartolomeo, Gay) e diverse Borgate.

I beni eseguiti sono siti in Borgata MILONE, fuori dal centro abitato, nel territorio collinare pedemontano del comune, zona isolata a bosco e prati, scarsamente urbanizzata, servita dalla sola rete di acquedotto gestito dalla società ACEA-SMAT, la strada che la collega è priva di illuminazione e di rete fognaria pubblica.

Le infrastrutture e i servizi presenti nel comune sono minimi, la viabilità è consentita con vie e strade comunali, spesso a carattere sterrato.

La strada SP165 collega il territorio con la limitrofa San Secondo di Pinerolo, da qui con SP164 si raggiunge Pinerolo, la SPR 23 TO-Sestriere o l'autostrada A55, collega con il capoluogo regionale.

Il trasporto pubblico è svolto dalla società di autolinee SADEN verso PINEROLO con le sole linea 6 e linea 214/studenti.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

Sono presenti nel comune la scuola dell'infanzia ed elementare inferiore; media inferiore di zona a San Secondo di Pinerolo e media superiore (professionali Istituti Tecnici e Licei) a Pinerolo.

Non si rilevano sul territorio comunale negozi di vicinato, supermercati o altre attività commerciali.

Luogo collinare pedemontano ameno e verdeggiante consente escursioni e libere attività sportive all'aria aperta; non si rilevano impianti sportivi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Risulta che dell'unità immobiliare non sia mai stato redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a battente singolo e doppio realizzati in legno, alcuni con specchiature in vetro semplice	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto, senza coibentazione	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni e pietrame prive di coibentazione, davanzali e soglie in pietra gronde e pluviali in lamiera verniciata	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> le zone con marciapiede sono in semplice battuto di cls	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. Sono stati visionati tutti i locali e verificati i locali di abitazione, laboratorio e magazzini	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento per parte del fabbricato. e resante muratura in pietra a vista	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> nei locali abitazione realizzato in intonaco di cemento. soprastante tinteggiatura con idropittura da interni, bagno parzialmente rivestito in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> nel laboratorio panificazione, magazzini, accessori realizzato in intonaco di cemento. rivestimento in piastrelle	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ceramiche ad altezza mt. 2,00

rivestimento interno: altri locali al rustico

mediocre

Degli Impianti:

elettrico: prevalentemente di tipo esterno
conformità: non conforme. Vecchio impianto, completamente da rifare

pessimo

fognatura:. non è presente alcun allacciamento alla fognatura e le acque luride sono convogliate in fossa biologica a svuotamento periodico

scarso

gas:. non è presente l'impianto di alimentazione gas

idrico: con tubazioni a vista , Utenza allacciata alla rete di distribuzione dell'acquedotto di zona, conformità: non esibita

nella media

termico: conformità: no APE e certificazione impianti. Per i locali di abitazione il riscaldamento è con stufa a legna, nel laboratorio-forno è presente stufa a pellet, tutti gli altri vani sono privi di riscaldamento

mediocre

Delle Strutture:

balconi: costruiti in in legno. per balconata e balcone accesso locali deposito al piano primo e al sottotetto

molto scarso

balconi: costruiti in soletta in cls. per balcone al piano primo adiacente i vani di abitazione

molto scarso

copertura: tetto costruito a due falde con travature principali e piccole orditure in legno

scarso

fondazioni: muratura portante costruite in pietra

scale esterne: a rampa unica costruite in legno e pietra , il servoscala è no. La scala esterna è parte in muratura e gradini di pietra per il collegamento al piano primo e parte in struttura e gradini in legno dal piano primo al sottotetto

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. solai voltati in laterizio intonacato per i locali al piano terreno, voltini in laterizio e travi tipo IPE di ferro per i locali al piano primo

nella media

strutture verticali: costruite in muratura portante in pietra

nella media

travi: in legno

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
SUPERFICIE	LORDA		

COMMERCIALE LOCALE	67,32	x	100 %	=	67,32
LABORATORIO E FORNO					
SUPERFICIE					
LORDACOMMERCIALE	40,91	x	75 %	=	30,68
RETRO LABORATORIO E SERVIZI IGIENICI					
SUPERFICIE LORDA					
COMMERCIALE	21,50	x	75 %	=	16,13
MAGAZZINO 1- p.terra					
SUPERFICIE LORDA					
COMMERCIALE	35,39	x	75 %	=	26,54
MAGAZZINO 2 - p.terra					
SUPERFICIE LORDA					
COMMERCIALE	84,50	x	100 %	=	84,50
ABITAZIONE- p.primo					
SUPERFICIE LORDA					
COMMERCIALE LOCALI	59,02	x	50 %	=	29,51
DEPOSITO E SGOMBERO - p.primo					
SUPERFICIE LORDA					
COMMERCIALE	37,41	x	25 %	=	9,35
SOTTOTETTO/SGOMBERO NON ABITABILE - p.secondo					
SUPERFICIE LORDA					
COMMERCIALE	67,29	x	25 %	=	16,82
SOTTOTETTO/SGOMBERO NON ABITABILE - p.secondo					
SUPERFICIE LORDA					
COMMERCIALE BALCONE, VANO SCALA, LATRINE	54,85	x	25 %	=	13,71
Totale:	468,19				294,57

ACCESSORI:**AREA URBANA DI PERTINENZA**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 405 sub. 15 (catasto fabbricati),
- categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA GRIGLI 56, piano: TERRENO,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da STRALCIO DI AREE URBANE frazionate dal F.9 n.405

confini: a NORD terreni di proprietà f.9 n. 416 e n.418; a EST area urbana f.9 n. 405 sub 16 di proprietà ; a SUD area urbana f.9 4045 sub 17 di proprietà, a OVEST terreno f.9 n.414 di proprietà

Sull'area è stata edificata tettoia aperta per ricovero attrezzature e legnane, priva di titoli edilizi.

Costituita da struttura in legno e travature della copertura in legno, manto in tegole di laterizio curvo,

grondaie, faldali e pluviali in lamiera di metallo verniciato. Priva di impianti e pavimentazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	294,57	x	500,00	=	147.283,75
Valore superficie accessori:	5,88	x	500,00	=	2.940,00
					150.223,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150.223,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 150.223,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di PINEROLO, conservatoria dei registri immobiliari di PINEROLO, ufficio tecnico di PRAROSTINO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ABITAZIONE E LABORATORIO DI PANIFICAZIONE	294,57	5,88	150.223,75	150.223,75
				150.223,75 €	150.223,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.516,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 147.707,75**

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: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 147.707,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1189/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a PRAROSTINO VIA GRIGLI 56, frazione BORGATA MILONE, della superficie catastale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 414 (catasto terreni), qualità/classe prato cl.2, superficie 170, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,53 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N particella 416 terreno stessa proprietà; E- S/E particella n.405 sub 15 area urbana stessa proprietà; O-N/O particella n.413 terreno altra proprietà

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno di forma trapezoidale non recintato, pianeggiante a prato, posto a nord-ovest e contiguo all'area urbana f.9 n.405 sub 15 di pertinenza dell'unità immobiliare di cui al LOTTO1.

Non sono presenti sistemi irrigui, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato

B

terreno agricolo a PRAROSTINO VIA GRIGLI 56, frazione BORGATA MILONE, della superficie catastale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 416 (catasto terreni), qualità/classe cast frutto, superficie 74, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,10 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: N: particella n.418 di proprietà e terreno n.415 di altra proprietà E-S/E-S : area urbana f.9 n.405 sub 15 stessa proprietà; O: particella n. 414 stessa proprietà

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno, di forma trapezoidale non recintato, ortograficamente in pendenza, la coltura originaria a castagneto da frutto è ormai inesistente impoverita dalla presenza di essenze di altro genere che ne danno aspetto e carattere di incolto, ubicato a nord dell'area urbana censita al f.9 n.405 sub 15 di cui al LOTTO 1

C

terreno agricolo a PRAROSTINO VIA GRIGLI 56, frazione BORGATA MILONE, della superficie catastale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno 74, di forma trapezoidale non recintato, ortograficamente in pendenza, la coltura originaria a castagneto da frutto è ormai inesistente impoverita dalla presenza di essenze di altro genere che ne danno aspetto e carattere di incolto, ubicato a nord dell'area urbana censita al f.9 n.405 sub 15 di cui al LOTTO 1

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 418 (catasto terreni), qualità/classe cast frutto, superficie 39, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,05 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N: terreno particella n.417 altra proprietà; E-S-O: terreno particella n.416 e area urbana f.9 n.405 sub 15 stessa proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	283,00 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:	€ 1.415,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.415,00
Data della valutazione:	27/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 **legale**, stipulata il 19/10/2016 a firma di RUOLO RISCOSSIONE EQUITALIA ai nn. 4057/11016 di repertorio, iscritta il 26/10/2016 a UFF. REG. di PINEROLO ai nn. 7402/1019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e addebito atto esecutivo.

Importo ipoteca: 170.115,34.

Importo capitale: 85.057,67

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/10/2018 a firma di Tribunale Ordinario di CUNEO ai nn. 1414/2018 di repertorio, iscritta il 21/11/2018 a UFF. REGISTRO di PINEROLO ai nn. 8920/1205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 57.000,00.

Importo capitale: 44.869,95.

La formalità è riferita solamente a NOTA: la cancellazione della formalità dovrà essere presente per i soli immobili di proprietà VIVALDA ROBERTO elencati all'unità negoziale n.2 della trascrizione del Decreto Ingiuntivo promosso da UNIONE BANCHE ITALIANE SPA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/10/2019 a firma di TRIBUNALE di TORINO ai nn. 21962/2019 di repertorio, trascritta il 15/11/2019 a UFF.REGISTRO di PINEROLO ai nn. 9008/6891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI (Precetto notificato per l'importo di € 51.012,10 oltre a interessi e spese)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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 atto di compravendita, con atto stipulato il 27/02/1997 a firma di Notaio Giancarlo ORTALI ai nn. 119458/22572 di repertorio, registrato il 12/03/1997 a PINEROLO ai nn. 609.
per i TERRENI identificati catastalmente al F.09 N. 414-416-418

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di terreni agricoli classati a prato e castagneto da frutto, pertanto immobili privi di titoli edilizi

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. N. 116-10530 del 06/10/1981 e successive varianti, l'immobile ricade in zona AREE AGRICOLE - Area Normativa A. Quali terreni coltivati a bosco e prato, non risultano Pratiche Edilizie inerenti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PRAROSTINO VIA GRIGLI, FRAZIONE BORGATA MILONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PRAROSTINO VIA GRIGLI 56, frazione BORGATA MILONE, della superficie catastale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 414 (catasto terreni), qualità/classe prato cl.2, superficie 170, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,53 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N particella 416 terreno stessa proprietà; E- S/E particella n.405 sub 15 area urbana stessa proprietà; O-N/O particella n.413 terreno altra proprietà

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno di forma trapezoidale non recintato, pianeggiante a prato, posto a nord-ovest e contiguo all'area urbana f.9 n.405 sub 15 di pertinenza dell'unità immobiliare di cui al LOTTO1.

Non sono presenti sistemi irrigui, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PINEROLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

Trattasi di terreni a destinazione rurale di proprietà dell'esecutato, adiacenti l'area urbana F.9 n.405 sub 15 di pertinenza del fabbricato di Via Grigli 56 di cui al LOTTO 1.

SERVIZI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO A PRATO	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,00 x 5,00 = **850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 850,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 850,00

BENI IN PRAROSTINO VIA GRIGLI, FRAZIONE BORGATA MILONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PRAROSTINO VIA GRIGLI 56, frazione BORGATA MILONE, della superficie catastale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

foglio 9 particella 416 (catasto terreni), qualità/classe cast frutto, superficie 74, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,10 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: N: particella n.418 di proprietà e terreno n.415 di altra proprietà E-S/E-S : area urbana f.9 n.405 sub 15 stessa proprietà; O: particella n. 414 stessa proprietà

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno, di forma trapezoidale non recintato, ortograficamente in pendenza, la coltura originaria a castagneto da frutto è ormai inesistente impoverita dalla presenza di essenze di altro genere che ne danno aspetto e carattere di incolto, ubicato a nord dell'area urbana censita al f.9 n.405 sub 15 di cui al LOTTO 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PINEROLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

Trattasi di terreni a destinazione rurale di proprietà dell'esecutato, adiacenti l'area urbana F.9 n.405 sub 15 di pertinenza del fabbricato di Via Grigli 56 di cui al LOTTO 1.

SERVIZI



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO A CASTAGNETO DA FRUTTO	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	74,00				74,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,00 x 5,00 = **370,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 370,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 370,00**

BENI IN PRAROSTINO VIA GRIGLI, FRAZIONE BORGATA MILONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a PRAROSTINO VIA GRIGLI 56, frazione BORGATA MILONE, della superficie catastale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno 74, di forma trapezoidale non recintato, ortograficamente in pendenza, la coltura originaria a castagneto da frutto è ormai inesistente impoverita dalla presenza di essenze di altro genere che ne danno aspetto e carattere di incolto, ubicato a nord dell'area urbana censita al f.9 n.405 sub 15 di cui al LOTTO 1

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 418 (catasto terreni), qualità/classe cast frutto, superficie 39, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,05 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N: terreno particella n.417 altra proprietà; E-S-O: terreno particella n.416 e area urbana f.9 n.405 sub 15 stessa proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PINEROLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

Trattasi di terreni a destinazione rurale di proprietà dell'esecutato, adiacenti l'area urbana F.9 n.405 sub 15 di pertinenza del fabbricato di Via Grigli 56 di cui al LOTTO 1.

SERVIZI



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO A CASTAGNETO DA FRUTTO	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 5,00 = **195,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 195,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 195,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di PINEROLO, conservatoria dei registri immobiliari di PINEROLO, ufficio tecnico di PRAROSTINO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	170,00	0,00	850,00	850,00
B	terreno agricolo	74,00	0,00	370,00	370,00
C	terreno agricolo	39,00	0,00	195,00	195,00
				1.415,00 €	1.415,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

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: **€ 1.415,00**

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: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 1.415,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

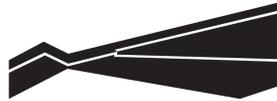
data 27/12/2021

il tecnico incaricato
GIAN PAOLO PITZALIS

ISCRITTO 2068

ordine _

architetti



Dr. Arch. Gian Paolo Pitzalis
Corso Vittorio Veneto, 24
10040 Cumiana (Torino)

Tel. Fax: 0119058250
+39 348 0184118
gianpaolo.pitzalis@virgilio.it
gp.pitzalis@architettitorinopec.it
P. IVA 02986080014
C.F. PTZGPL56C31E336R