

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzaro Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2022 + 136/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

G.E. Stefania FROJO

UDIENZA: 17.01.2025

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	15
Incarico	19
Premessa.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
LOTTO N° 1	23
Titolarità.....	23
N° 2 CAPANNONI UBICATI A BROZOLO (TO) - VIA PER MARCORENGO, 1	23
Confini.....	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	25
Stato conservativo.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Regolarità edilizia.....	28
N° 3 TERRENI AGRICOLI UBICATI A BROZOLO (TO) - VIA PER MARCORENGO, 1.....	30
Consistenza	30
Dati Catastali.....	30
Provenienze Ventennali	31
N° 2 TERRENI AGRICOLI UBICATI A BROZOLO (TO)	32
Consistenza	32
Dati Catastali.....	32
Provenienze ventennali.....	33
N° 2 TERRENI AGRICOLI UBICATI A BROZOLO (TO)	34
Consistenza	34
Dati Catastali.....	34
Provenienze Ventennali.....	35
N° 34 TERRENI AGRICOLI UBICATI NEL COMUNE DI BROZOLO E N° 3 TERRENI AGRICOLI UBICATI NEL COMUNE DI BRUSASCO – FRAZIONE MARCORENGO (TO)	36
Consistenza	38
Dati Catastali.....	39
Provenienze Ventennali	40
Stima	42
fabbricati	42

terreni.....	43
LOTTO N° 2	45
Titolarità.....	45
N° 1 TERRENO AGRICOLO UBICATO A BROZOLO (TO)	45
Consistenza	45
Dati Catastali.....	46
Provenienze Ventennali.....	46
Stima	47
Riepilogo bando d'asta	50
Lotto 1	50
Lotto 2	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2022 + 136/2024 del R.G.E.	51
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 760.525,00	51
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 41.330,00	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	53



Trascrizione pignoramento Conservatoria di Torino 2	nota del 31.10.2022 nn. 47690/34831
Trascrizione pignoramento Conservatoria di Torino 2	nota del 25.07.2024 nn. 32613/24702

LOTTO 1

Quota colpita:	piena proprietà per la quota $1/2+1/2 = 1$
N° 2 Capannoni agricoli	Comune di Brozolo (TO), Catasto Fabbricati: Foglio 4, p. 284, sub. 1-2 (graffati), D/10, Rendita € 7.491,88, piano T Foglio 4, p. 285, sub. 1-2-3 (graffati), D/10, Rendita € 1.926,00, piano T
N° 3 Terreni in Brozolo (TO) – via per Marcorengo, 1 (area pertinenziale capannoni agricoli)	Comune di Brozolo (TO), Catasto Terreni: Foglio 4, p. 168, p. 169 e p. 184
N° 2 Terreni agricoli in Brozolo (TO)	Comune di Brozolo (TO), Catasto Terreni: Foglio 4, p. 14 e p. 15
N° 2 Terreni agricoli in Brozolo (TO) (centro urbano)	Comune di Brozolo (TO), Catasto Terreni: Foglio 5, p. 73 e p. 74
N° 34 Terreni agricoli in Brozolo (TO)	Comune di Brozolo (TO), Catasto Terreni: Foglio 4, p. 163, p. 198 Foglio 5, p. 28, p. 112, p. 34, p. 35, p. 39, p. 40, p. 44, p. 84, p. 86, p. 100 p. 101, p. 102, p. 111AA, p. 111AB, Foglio 6, p. 148, p. 19AA, p. 19AB, p. 28 p. 100, p. 106, p. 107, p. 195, p. 196, p. 20, p. 111, p. 149 Foglio 7, p. 179, p. 44, p. 101, p. 110, p. 105, p. 112
N° 3 Terreni agricoli in Brusasco (TO)	Comune di Brusasco – frazione Marcorengo (TO), Catasto Terreni: Foglio 7, p. 144, p. 152, p. 154

VALORE MERCATO	€ 848.359,33
VALORE A BASE D' ASTA	€ 760.525,00

LOTTO 2

Quota colpita:	piena proprietà per la quota 1/1
N° 1 Terreno agricolo in Brozolo (TO)	Comune di Brozolo (TO), Catasto Terreni: Foglio 15, p. 128
VALORE MERCATO	€ 45.919,00
VALORE A BASE D' ASTA	€ 41.330,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono
Documentazione ex art. 567 cpc: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: per il lotto 1 non risulta trascritta la denuncia di successione in morte della sig.ra **** Omissis ****.
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: sussistono (vedi Note del CTU)
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione beni: alla data del sopralluogo del 06.02.2023 occupati da uno dei due debitori e presenza di capi di bestiame non di proprietà (vedi Note del CTU)

NOTE DEL CTU

Con la presente Perizia di stima, che integra e sostituisce quella depositata il 06.03.2023, la sottoscritta ha provveduto:

- ad aggiornare la documentazione con riferimento all'unità immobiliare identificata al Foglio 4, mappale n. 285, subb. 1, 2 e 3 graffati, sottoposta a pignoramento del 23.05.2024 trascritto a Torino 2 il 25.07.2024 ai nn. 32613/24702;
- a formare n° 2 LOTTI e a stimarne il valore.

Si precisa che:

- il sig. **** Omissis **** è deceduto il 24.05.2019 e la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell' [REDACTED] con studio in Vercelli, via Duomo, 6;

Sussiste:

- **Successione in morte di **** Omissis ****, deceduto il 24.05.2019** registrata il 23.07.2021 al numero di repertorio 321808/88888 Ufficio del Registro di Torino a favore di **** Omissis **** **trascritta a Torino 2 il 27.07.2021 ai nn. 34966/25537** (Allegato P alla Perizia di stima).

- Risulta **Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 24.07.2019**, numero di repertorio 16391/12618 dott. DRAGONE Andrea Notaio in Santhià (VC) **trascritta a Torino 2 il 26.07.2019 ai nn.32637/22957** a favore di **** Omissis **** (Allegato Q alla Perizia di stima).

- A margine risulta: **Annotazione a trascrizione nn. 35779/3584 del 29.07.2021** derivante da **rilascio beni ai creditori del 12.07.2021** dott. DRAGONE Andrea Notaio in Santhià (VC) numero di repertorio 19434/14888 (Allegato R alla Perizia di stima).

- la sig.ra **** Omissis **** è deceduta il 17.08.2021. Dal Certificato notarile depositato dalla dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO Notaio in Corleone (PA) il 03.09.2024 si apprende che **non risulta trascritta la denuncia di successione.**

Sussiste:

- **Accettazione espressa di eredità di **** Omissis **** da parte dell'erede **** Omissis ****** nascente da atto dott.ssa CALLIARI Paola Notaio in Torino del 04.04.2024 trascritta il 05.04.2024 ai nn. 14396/10991 (Allegato T alla Perizia di stima).

- I sig.ri **** Omissis **** risultano titolari **** Omissis ****.
- Le due unità immobiliari a destinazione agricola (D/10) sono identificate a Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale n. 284, subb. 1 e 2 graffati e foglio 4, mappale n. 285, subb. 1, 2 e 3 graffati e formano un compendio immobiliare unico, costituito da due capannoni affiancati, strutturalmente autonomi, ma comunicanti e funzionali uno all'altro (il capannone denominato sulla pratica edilizia con la lettera "B" funge da magazzino dei foraggi per i bovini e il capannone

denominato con la lettera "A" è una stalla per bovini).

- **I due capannoni sono soggetti a vincolo di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola** (Vincolo edilizio del 08.3.1993 rogito dott. Carlo Alberto Ferreri Notaio in Chivasso repertorio 74422/5526, trascritto il 30.03.1993 ai nn. 8600/6125, correlato al rilascio della concessione edilizia 1/81 per la realizzazione del capannone "A" e Vincolo edilizio del 17.09.2003 rogito dott. Antonio FORNI Notaio in Caluso repertorio 68486/266011, trascritto il 11.10.2003 ai nn. 45562/30900, correlato al rilascio del P.d.C. 1/2005 e s.m.i. per la realizzazione del capannone "B") (Allegati N e O alla Perizia di stima).
- Al momento del sopralluogo del 06.02.2023 il capannone "A" adibito a stalla per bovini risultava occupato da circa 300 capi di proprietà della "**** Omissis ****" per contratto di soccida non registrato, già agli atti.
- Si osserva che le visure catastali di tutti gli immobili, fabbricati e terreni, risultano intestate oltre che al sig. **** Omissis ****, deceduto il 24.05.2019. La visura catastale del fabbricato identificato al Foglio 4, mappale 285, subb. 1-2-3 graffati risulta ancora intestata anche alla sig.ra **** Omissis ****, deceduta il 17.08.2021.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 02/12/2022, il sottoscritto Arch. Bazzaro Paola, con studio in Via Dora Baltea, 15 - 10015 - Ivrea (TO), email pbazzaro@gmail.com, PEC paola.bazzaro@architettitorinopec.it, Tel. 0125 635 973, Fax 0125 635 973, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente, il pignoramento R.G.E. 192/2022 è stato riunito al pignoramento R.G.E. 136/2024 (avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Brozolo, e distinta al C.F. come foglio 4, particella 285, subalterni 1,2,3 graffati) e all'udienza del 07/11/2024 la sottoscritta veniva incaricata di integrare la Perizia depositata il 06.03.2023 onde procedere alla vendita dell'intero compendio immobiliare.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento formano i seguenti **DUE LOTTI**:

LOTTO N° 1

- N° 2 Capannoni agricoli ubicati a Brozolo (TO) - via per Marcorengo, 1 (Catasto Fabbricati, Foglio 4, p. 284, sub. 1-2 (graffati), D/10, Rendita € 7.491,88, piano T e p. 285, sub. 1-2-3 (graffati), D/10, Rendita € 1.926,00, piano T)
- N° 3 terreni agricoli (area pertinenziale capannoni agricoli) via per Marcorengo, 1 (Catasto Terreni, Foglio 4, n. 168, n. 169 e n. 184);
- N° 2 Terreni agricoli ubicati a Brozolo (TO) - Foglio 4, n. 14 e n. 15
- N° 2 Terreni agricoli ubicati nel centro urbano di Brozolo (TO) - Foglio 5, n. 73 e n. 74
- N° 34 Terreni agricoli ubicati nel Comune di Brozolo (Foglio 4, n. 163, n. 198; Foglio 5, n. 28, n. 112, n. 34, n. 35, n. 39, n. 40, n. 44, n. 84, n. 86, n. 100 n. 101, n. 102, n. 111AA, n. 111AB; Foglio 6, n. 148, n. 19AA, n. 19AB, n. 28 n. 100, n. 106, n. 107, n. 195, n. 196, n. 20, n. 111, n. 149; Foglio 7, n. 179, n. 44, n. 101, n. 110, n. 105, n. 112)
- N° 3 Terreni agricoli ubicati nel Comune di Brusasco - frazione Marcorengo (TO) (Foglio 7, n. 144, n. 152, n. 154)

LOTTO N° 2

- N° 1 Terreno agricolo ubicato a Brozolo (TO) - Foglio 15, n. 128

Alle provenienze e formalità desunte dal **Certificato notarile depositato dalla dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO Notaio in Corleone (PA)** il 31.10.2022, integrato il 20.01.2023 e successivamente il **03.09.2024**, sono state allegate:

- l'ispezione ipotecaria del debitore aggiornata al 03.02.2023 (Allegato A alla Perizia di stima);
- l'estratto di matrimonio per riassunto del debitore rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Brozolo (TO) il 02.01.2023 (Allegato B alla Perizia di stima);
- la successione in morte del debitore deceduto il 24.05.2019 (Allegato P alla Perizia di stima);
- la nota di trascrizione dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario (Allegato Q alla Perizia di stima);
- la annotazione all'accettazione di eredità con beneficio di inventario (Allegato R alla Perizia di stima)
- la accettazione espressa di eredità (Allegato T alla Perizia di stima);
- la nota di trascrizione dell'accettazione espressa di eredità (Allegato U alla Perizia di stima);
- i titoli di provenienza a favore dei debitori di cui agli Allegati C-M alla Perizia di stima;
- le note di trascrizione degli atti di costituzione vincolo di destinazione d'uso (Allegati N e O alla Perizia di stima).

Formalità pregiudizievoli derivanti dall'ultimo Certificato notarile depositato dalla dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO Notaio in Corleone (PA) datato 03.09.2024:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 25/06/2008
Reg. gen. 30302 - Reg. part. 6457
Importo: € 760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: dott. Pietro RONDANO Notaio in Trino Vercellese (VC)
Data: 17/06/2008
N° repertorio: 6984
N° raccolta: 2779
Grava sugli immobili in Brozolo (TO) al Foglio 4, n. 284, subb. 1-2 graffiati e n. 285, subb. 1-2-3 graffiati

Ipoteca volontaria derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Torino 2 il 02/12/2015
Reg. gen. 42377 - Reg. part. 6808
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: dott. Stefano BERTONE Notaio in Asti (AT)
Data: 27/11/2015
N° repertorio: 133721
N° raccolta: 18152
Grava sugli immobili in Brozolo (TO) al Foglio 4, n. 284, subb. 1-2 graffiati, n. 169, n. 284, al Foglio 5, n. 356 (ex 180), n. 356 sub. 1, n. 356 sub. 2, n. 356 sub. 3, n. 356 sub. 4, n. 356 sub. 5, n. 111, n. 28, n. 44, al Foglio 6, n. 106, n. 148, al Foglio 7, n. 44. Interessa gli immobili in Brusasco (TO), Foglio 5, n. 34, n. 79 e n. 8.
Note: Si rileva Annotazione n. 3945 del 17.12.2022 (RESTRIZIONE DI BENI) (Allegato S alla Perizia di stima.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 31/10/2022
Reg. gen. 47690 - Reg. part. 34831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Tra gli altri immobili, grava sull'immobile in Brozolo (TO), Foglio 4, n. 284, subb. 1-2 graffiati
- **Pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 25/07/2024
Reg. gen. 32613 - Reg. part. 24702
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Tra gli altri immobili, grava sull'immobile in Brozolo (TO), Foglio 4, n. 285, subb. 1-2-3 graffiati

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio, alla data odierna il costo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità ammonta a:

- € 294,00 per il pignoramento;
- € 35,00 per l'ipoteca volontaria

oltre agli onorari dovuti per la predisposizione della nota, la presentazione all'Agenzia del Territorio e il successivo ritiro delle copie.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Brozolo (TO) è dotato di Variante generale al PRGC adottata con D.C.C. n. 7 del 23.05.2012 e della Variante al Piano Regolatore Intercomunale vigente approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 10-5024 del 11.12.2012

I terreni e gli immobili oggetto di pignoramento ricadono all'interno delle Aree destinate ad attività agricola di cui all'art. 42 delle N.T.A. (Allegato 9 alla Perizia di stima), come risulta dai C.D.U. rilasciati dal Comune di Brozolo il 18.01.2023 (Allegato 19 alla Perizia di stima).

Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ove sono consentite principalmente abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole.

Il Comune di Brusasco (TO) è dotato di Variante generale al PRGC approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 22-11638 del 22.06.2009 e s.m.i.

I terreni ricadono nella zona agricola "A" di cui all'art. 17 delle N.T.A., come risulta dai C.D.U. rilasciati dal Comune di Brusasco il 23.01.2023 (Allegato 20 alla Perizia di stima).

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

N° 2 CAPANNONI UBCATI A BROZOLO (TO) - VIA PER MARCORENGO, 1

N° 2 fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole a un piano fuori terra adibiti a stalla (capannone "A") e ricovero foraggi e macchine agricole (capannone "B"). I fabbricati insistono su terreni identificati a C.T. al Foglio 4, n. 284 ente urbano di 3.664 mq e n. 285 ente urbano di 3.843 mq.

Il sopralluogo dei capannoni agricoli è stato svolto il 06.02.2023 in presenza del debitore, della custode e della sottoscritta.



CONFINI

I due capannoni paralleli sono eretti a scavalco dei mappali n. 284 e 285 del Foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Brozolo (TO): essi confinano a nord con i mappali n. 169 e n. 170, a ovest con i mappali n. 180 e n. 216, a sud con i mappali n. 216, n. 185 e n. 186 del Foglio 4 mentre confinano a est con i mappali n. 119, n. 120, e n. 316 del Foglio 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoia aperta antistante il capannone "A"	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	5,00 m	T
capannone "A" - stalla per bovini	1632,00 mq	1680,00 mq	1,00	1680,00 mq	5,00 m	T
capannone "B" - magazzino foraggi e macchine agricole	1440,00 mq	1480,00 mq	1,00	1480,00 mq	6,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				3320,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3320,00 mq		

Le superfici sono state dedotte dalle planimetrie catastali e dagli elaborati di progetto allegati alle pratiche edilizie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Particella n. 284, sub. 1 e 2 graffati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2013 al 17/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 284, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 5.874,00 Piano T Graffato 2
Dal 17/01/2014 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 284, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 7.491,88 Piano T Graffato 2

- Particella n. 285, sub. 1, 2 e 3 graffati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2013 al 17/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 285, Sub. 1

		Categoria D10 Rendita € 1.926,00 Piano T Graffato 2-3
Dal 17/01/2014 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 284, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 1.926,00 Piano T Graffato 2-3

Il mappale n. 284 del Foglio 4 a Catasto Terreni del Comune di Brozolo (TO), ente urbano di 3.664 mq, origina dalla soppressione delle particelle n. 199 (seminativo di 2.350 mq) e n. 183 (seminativo arborato di 1.314 mq) del 25.01.2006.

Il mappale n. 285 del Foglio 4 a Catasto Terreni del Comune di Brozolo (TO), ente urbano di 3.843 mq, origina dalla soppressione della particella n. 181 (seminativo di 3.843 mq) del 25.01.2006.

Sono stati reperiti l'elaborato planimetrico del mappale n. 284 ed un identico elaborato planimetrico del mappale confinante n. 285, depositati il 01.02.2013, data di deposito delle planimetrie catastali delle due unità immobiliari. In questa data entrambe le u.i. risultano costituite a catasto con Pratica n. TO0041308.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	284	1		D10				7.491,88 €	T	2
	4	285	1		D10				1.926 €	T	2,3

Corrispondenza catastale

Con sopralluogo del 06.02.2023 si sono riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale dei due immobili depositata il 01.02.2013:

- il capannone "A" non presenta i muri divisorii di separazione tra le tre zone adibite a ricovero macchine agricole, tettoia foraggi e stalla: la stalla occupa interamente il capannone;
- il capannone "B" presenta al suo interno un box adibito a ripostiglio-deposito non presente nella planimetria catastale.

Le difformità riscontrate sono state indicativamente rappresentate sulla planimetria catastale (Allegato 10 alla Perizia di stima).

I costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili allo stato dei luoghi verranno definiti da un tecnico appositamente incaricato e sono stimati €. 1.000,00.

STATO CONSERVATIVO

Il capannone "A" è stato realizzato all'inizio degli anni Ottanta del Novecento (circa 40 anni di vita) e risulta allestito internamente a stalla per bovini. Esso risulta in discreto stato di conservazione ed utilizzato continuativamente per gli usi specifici. La tettoia antistante risulta realizzata in tempi più recenti (2005) e si trova in buone condizioni.

Il capannone "B" è stato realizzato all'inizio degli anni Duemila (circa 18 anni di vita) e viene utilizzato come "tettoia" destinata al ricovero dei foraggi e delle macchine agricole: esso risulta in buono stato di conservazione ed utilizzato continuativamente per gli usi specifici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili a destinazione agricola (D/10) pignorati, identificati a Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale n. 284, sub. 1 e sub. 2 graffati e n. 285, sub. 1, sub. 2 e sub. 3 graffati, **consistono in due porzioni di un unico compendio immobiliare, formato da due capannoni affiancati lungo il lato maggiore.**

I due capannoni sono stati realizzati in momenti successivi e risultano posizionati a scavalco di due mappali confinanti (mappale n. 284 e mappale n. 285 del Foglio 4 del Catasto Terreni).

Le due porzioni degli immobili sono identificate come unità immobiliari distinte, identificate una a Catasto Fabbricati al Foglio 4, mappale n. 284, sub. 1 e sub. 2 graffati e l'altra al mappale n. 285, sub. 1, sub. 2 e sub. 3 graffati.

Il complesso immobiliare unico è formato da due capannoni affiancati (indicati sulle pratiche edilizie come capannone "A" e capannone "B"), strutturalmente autonomi, ma comunicanti internamente e funzionali uno all'altro (il capannone "B" funge da magazzino dei foraggi per i bovini della stalla – capannone "A").

Il capannone più antico (capannone "A") è stato realizzato all'inizio degli anni Ottanta del Novecento con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura, copertura a due falde con tegole in laterizio interposte tra le travi in c.a. e manto in tegole portoghesi; i serramenti sono in ferro a vetro singolo.

Lo spazio interno adibito a stalla per bovini è stato allestito con separatori o cuccette e mangiatoie ai lati della corsia centrale. In un secondo tempo sul fronte nord è stata realizzata una tettoia aperta adibita a deposito dei foraggi.

Il secondo capannone (capannone "B") realizzato successivamente, presenta una struttura portante in elementi prefabbricati in cemento armato precompresso (c.a.p.) e tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati in calcestruzzo (con apertura superiore per la ventilazione), copertura a due falde con manto in lamiera preverniciata. Esso è adibito a ricovero dei foraggi e delle macchine agricole.

I due capannoni risultano affiancati lungo il lato maggiore ma non in aderenza. La luce del primo immobile è di circa 16 metri mentre la luce del secondo è di 21 metri circa; le altezze interne nette variano tra i 4,30 metri e i 6,25 metri al colmo del primo capannone e i 6,50 metri dell'imposta delle travi di copertura del secondo.

La tipologia costruttiva utilizzata (struttura portante in c.a., con campate regolari di 6 metri tra i pilastri, tamponature in muratura o pannelli prefabbricati e copertura a due falde su travi in c.a.) è comunemente utilizzata per i capannoni industriali, anche se nel caso in oggetto non sono presenti impianti di carattere industriale se non quelli destinati all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque reflue.

Gli immobili, infatti, sono soggetti a vincolo di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola (Allegati N e O alla Perizia di stima) che ne definiscono l'utilizzo presente e futuro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo del 06.02.2023 gli immobili risultavano nella disponibilità del proprietario: la stalla (capannone "A") risultava occupata da circa 300 bovini di proprietà della **** Omissis ****, sulla base del contratto di soccida stipulato con la **** Omissis ****, con sede in Brozolo (TO), privo di data certa e registrazione, già agli atti.

PROVENIENZE VENTENNALI

- **Immobile in Brozolo (TO), Foglio 4, particella ex 183 (ora 284)**
 - **Donazione accettata del 22.03.1989** rogito dott. Carlo Alberto FERRERI Notaio in Chivasso repertorio n. 3347 **trascritta a Torino 2 il 18.04.1989 ai nn. 12541/8532** da potere di **** Omissis **** (**Titolo di provenienza a favore dei debitori** per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno) (Allegato M alla Perizia di stima).
- **Immobile in Brozolo (TO), Foglio 4 particella ex 199 (ora 284)**
 - **Annotazione a trascrizione del 29.07.2021 nn. 35779/3584** derivante da **rilascio beni ai creditori del 12.07.2021** dott. DRAGONE Andrea Notaio in Santhià (VC) numero di repertorio 19434/14888 a favore di **** Omissis **** per la quota complessiva di 100/200 (Allegato R alla Perizia di stima).
 - **Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 24.07.2019**, numero di repertorio 16391/12618 dott. DRAGONE Andrea Notaio in Santhià (VC) **trascritta a Torino 2 il 26.07.2019 ai nn.32637/22957** a favore di **** Omissis **** (Allegato Q alla Perizia di stima).
 - **Successione in morte di **** Omissis ***, deceduto il 24.05.2019** registrata il 23.07.2021 al numero di repertorio 321808/88888 Ufficio del Registro di Torino a favore di **** Omissis ****, **trascritta a Torino 2 il 27.07.2021 ai nn. 34966/25537** (Allegato P alla Perizia di stima).
 - **Successione in morte di **** Omissis **** deceduto il 17.12.1995** registrata A Chivasso il 07.02.1997 al numero di repertorio 24/834 trascritta a Torino 2 il 05.05.1997 ai nn. 13346/9636, devoluta per legge (**Titolo di provenienza a favore dei debitori** per la quota di 100/200 di piena proprietà ciascuno) (Allegato F alla Perizia di stima).

L'accettazione tacita di eredità del 17.06.2008 risulta trascritta il 25.06.2008 ai nn. 30303/19445.

Titoli precedenti:

 - A **** Omissis **** la quota intera di piena proprietà era pervenuta per atto di compravendita del 24.6.1976 repertorio 5063 dott. Angelo Berruto Notaio trascritto il 13.08.1976 ai nn 16761/14047 da potere di **** Omissis ****.
- **Immobile in Brozolo (TO), Foglio 4 particella ex 181 (ora 285)**
 - **Accettazione espressa di eredità di **** Omissis **** da parte dell'erede **** Omissis ****** nascente da atto dott.ssa CALLIARI Paola Notaio in Torino del 04.04.2024 **trascritta il 05.04.2024 ai nn. 14396/10991 con cui risulta devoluta la quota di ¼ di proprietà** (Allegati T e U alla Perizia di stima).
 - **Successione in morte di **** Omissis **** deceduta il 17.08.2021. Non risulta trascritta la denuncia di successione.**
 - **Annotazione a trascrizione del 29.07.2021 nn. 35779/3584** derivante da **rilascio beni ai creditori del 12.07.2021** dott. DRAGONE Andrea Notaio in Santhià (VC) numero di repertorio 19434/14888 a favore di **** Omissis **** per la quota complessiva di 100/200 (Allegato R alla Perizia di stima).
 - **Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 24.07.2019**, numero di repertorio 16391/12618 dott. DRAGONE Andrea Notaio in Santhià (VC) **trascritta a Torino 2 il 26.07.2019 ai nn.32637/22957** a favore di **** Omissis **** (Allegato Q alla Perizia di stima).

- **Successione in morte di **** Omissis ****, deceduto il 24.05.2019** registrata il 23.07.2021 al numero di repertorio 321808/88888 Ufficio del Registro di Torino a favore di **** Omissis **** **trascritta a Torino 2 il 27.07.2021 ai nn. 34966/25537** (Allegato P alla Perizia di stima).

- **Successione in morte di **** Omissis **** deceduto il 17.12.1995** registrata A Chivasso il 07.02.1997 al numero di repertorio 24/834 trascritta a Torino 2 il 05.05.1997 ai nn. 13346/9636, devoluta per legge (**Titolo di provenienza a favore dei debitori** per la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno (Allegato F alla Perizia di stima).

L'accettazione tacita di eredità del 17.06.2008 risulta trascritta il 25.06.2008 ai nn. 30303/19445. Nel quadro "D" si precisa che il mappale terreni n. 181 del foglio 4 (descritto al quadro b e denunciato in successione) ad oggi ha generato il mappale n. 285 del foglio 4.

Titoli precedenti:

- A **** Omissis **** la quota di ½ ciascuno di piena proprietà era pervenuta per atto di permuta del 17.04.1981, repertorio 121093 dott. Giuseppe PAVESE Notaio trascritta il 05.05.1981 ai nn. 13292/10300 da potere di, tra gli altri, **** Omissis ****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brozolo **le due unità immobiliari pignorate formano due capannoni per funzioni produttive connesse alle attività agricole (categoria D/10)**, realizzati in momenti successivi. Il primo e più antico (capannone "A") faceva parte del più ampio progetto di "nuovo centro aziendale agricolo" comprendente anche un edificio residenziale, mai realizzato (C.E. 1/1981). Sono state rinvenute anche le ulteriori concessioni per le opere di sistemazione dell'area (realizzazione di un muro di sostegno, trivellazione di un pozzo, recinzione completa dell'area, ecc...).

Nell'ottobre del 1992 viene richiesta e rilasciata una nuova concessione per la realizzazione del fabbricato civile annesso alla azienda agricola che si configura come una "variante" alla C.E. n. 1/1981, ma che non verrà conclusa. A partire dall'aprile del 2003, infatti, il progetto dell'abitazione risulta definitivamente accantonato a favore del solo ampliamento del capannone "A", che si configura come realizzazione di un nuovo capannone a uso tettoia dei foraggi, da erigere a fianco di quello già esistente (P.d.C n. 1/2003 e successive varianti).

Riepilogo pratiche edilizie

1. **C.E. n. 1/1981** per *Nuovo centro aziendale agricolo* (le opere comprendono un *fabbricato ad uso abitazione e ricovero attrezzi agricoli, stalla per bovini, ricovero macchine agricole, tettoia foraggi, concimaia* (richiedenti sig.ri **** Omissis ****, progettista [REDACTED]) richiesta il 09.05.1981 e rilasciata il 15.06.1981. Del progetto risulta realizzato esclusivamente il capannone. Alla documentazione allegata manca la tavola grafica n. 3 che rappresentava in dettaglio il capannone da costruire. Non è pertanto possibile accertare la conformità delle opere riscontrate con sopralluogo del 06.02.2023 al progetto autorizzato. E' possibile, tuttavia, attestare la non esatta conformità di alcune opere interne del capannone "A" riscontrate con sopralluogo del 06.02.2023 rispetto alla planimetria catastale: la stalla risulta occupare l'intero fabbricato annullando gli spazi destinati a ricovero macchine agricole e deposito foraggi, posizionati nel nuovo capannone "B", costruito successivamente (Allegato 11 alla Perizia di stima);
2. **C.E. gratuita n. 4/1989** per *Costruzione di un fabbricato seminterrato per ricovero attrezzi e macchinari agricoli e di un silos a platea per trinciati* (richiedenti sig.ri **** Omissis ****, progettista [REDACTED]) richiesta il 25.02.1989 e rilasciata il 25.03.1989. I lavori risultano iniziati il 24.02.1990. Il 28.02.1991 la pratica risulta volturata ai figli sig.ri **** Omissis ****. I lavori risultano terminati il 23.02.1993 (Allegato 12 alla Perizia di stima);
3. **C.E. gratuita n. 89/1992** per *Realizzazione di fabbricato ad uso abitazione bifamiliare annesso alla loro azienda agricola in Brozolo Strada per Marcorengo mediante sopraelevazione del ricovero attrezzi agricoli di cui alla concessione edilizia n. 4/1989* (richiedenti sig.ri **** Omissis ****, progettista studio tecnico associato [REDACTED] di Chivasso) richiesta il 29.10.1992 e rilasciata il 15.04.1993 (Allegato 13 alla Perizia di stima). Alla concessione risulta collegato l'atto di vincolo di destinazione d'uso del

08.3.1993 rogito dott. Carlo Alberto Ferreri Notaio in Chivasso repertorio 74422/5526 trascritto il 30.03.1993 ai nn. 8600/6125 a favore di comune di Brozolo (TO) con il quale si subordinava il rilascio della concessione al mantenimento del fabbricato a servizio dell'attività agricola (Allegato N alla Perizia di stima);

4. **Permesso di Costruire n. 1/2003** per *Costruzione di capannone agricolo ad uso tettoia – Ampliamento di capannone esistente* (richiedenti sig.ri **** Omissis ****, progettista [REDACTED] (TO)) richiesto il 14.04.2003 e rilasciato il 29.10.2003. L'intervento consiste nell'ampliamento del fabbricato a destinazione agricola già esistente (capannone "A") che era stato adibito a stalla e deposito foraggi, per ricavarne uno nuovo (capannone "B") da adibire esclusivamente a ricovero macchine agricole e deposito foraggi. Nella relazione si legge che, poiché sul fondo di proprietà insisteva una struttura in c.a. ad un piano fuori terra, a suo tempo eretta per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione mai ultimato, l'ampliamento veniva realizzato unendo il capannone "A" esistente a tale struttura per ricavare un nuovo spazio da adibire a deposito foraggi (Allegato 14 alla Perizia di stima). Al rilascio del P.d.C. risulta collegato l'atto di vincolo di destinazione del 17.09.2003 numero di repertorio 68486/266011 rogito dott. Antonio FORNI Notaio in Caluso trascritto e il 11.10.2003 ai nn. 45562/ 30900 a favore di comune di Brozolo (Allegato O alla Perizia di stima).
5. **P.d.C n. 4/2003 in variante del P.d.C n. 1/2003** richiesto il 03.12.2003 e rilasciato il 30.12.2003 (richiedenti sig.ri **** Omissis **** in qualità di comproprietaria per la quota di ½ del mappale n. 181, progettista [REDACTED] (TO)) Il progetto prevedeva la sostituzione della struttura prevista in acciaio con una struttura in cemento armato precompresso (c.a.p.) della ditta PREBABBRICATI GENOLA SRL con sede in Genola (CN) e copertura in lamiera grecata preverniciata (Allegato 15 alla Perizia di stima);
6. **P.d.C n. 6/2003 - seconda variante al P.d.C n. 1/2003** richiesto il 26.02.2004 e rilasciato il 07.04.2004 (richiedenti **** Omissis **** in qualità di comproprietaria per la quota di ½ del mappale n. 181, progettisti delle strutture [REDACTED]). Il progetto consisteva nella riduzione dell'ampliamento previsto tramite demolizione della porzione di struttura preesistente e conseguente tamponamento dell'apertura; veniva inoltre realizzata una tettoia aperta in testa al capannone "A" realizzato con struttura in c.a.p.. I lavori risultano iniziati il 31.07.2004 e terminati il 12.01.2005. Il collaudo statico risulta depositato il 08.02.2005 (Allegato 16 alla Perizia di stima).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Con sopralluogo del 06.02.2023 si è potuto appurare che:

- in assenza della tavola grafica n. 3 allegata al progetto (C.E. 1/1981) che costituiva la tavola esecutiva del primo capannone (capannone "A"), non rinvenuta, non è possibile dichiarare la conformità delle opere riscontrate con sopralluogo del 06.02.2023. La tavola 1 di impostazione generale prevedeva la suddivisione interna in tre zone: una adibita a stalla, una a deposito foraggi e una a deposito macchine agricole: l'annullamento dei divisori interni previsti originariamente fu deciso, presumibilmente, al momento della realizzazione del capannone "B" che avrebbe svolto la funzione di ricovero macchine agricole e foraggi, destinando a stalla l'intero capannone "A".

- all'interno del capannone "B" risulta presente un box adibito a deposito realizzato con blocchi di cemento alleggerito tipo Gasbeton, non previsto nel progetto autorizzato (P. d. C n. 1/2003 e successive varianti).

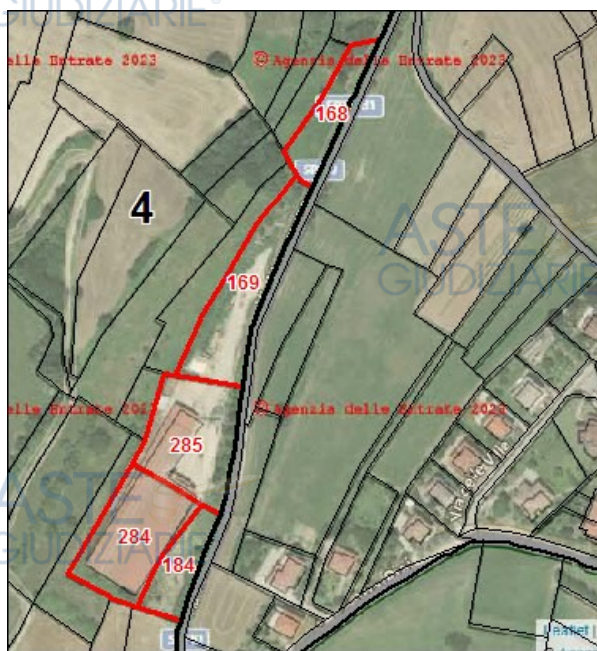
Le difformità potranno essere regolarizzate. I costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate comprensivi di istanza di sanatoria, oblazione, doppio degli oneri ecc.. e imprevisi verranno definiti da un tecnico appositamente incaricato e sono stimate in circa 2.000,00 euro.

Al riguardo si richiama l'art. 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n° 47 art. 13), sottolineando che, l'istanza di dichiarazione in sanatoria, deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria così come dettato dall'art. 46 comma 5 del disposto sopra richiamato.

N° 3 TERRENI AGRICOLI UBICATI A BROZOLO (TO) - VIA PER MARCORENGO, 1

N° 3 Terreni agricoli (pertinenza dei fabbricati agricoli) identificati a C.T. al Foglio 4:

- n. 184 seminativo di 1.590 mq;
- n. 168 seminativo di 1.766 mq;
- n. 169 seminativo di 3.698 mq.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Foglio 4, p. 169 - seminativo (area di lavoro e manovra)	3698,00 mq	3698,00 mq	1,00	3698,00 mq	0,00 m	
Foglio 4, p. 168 - seminativo (area di lavoro e manovra)	1766,00 mq	1766,00 mq	1,00	1766,00 mq	0,00 m	
Foglio 4, p. 184 - seminativo (area di lavoro e manovra)	1590,00 mq	1590,00 mq	1,00	1590,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7054,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7054,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	169				Seminativo	2	3698 mq	25,78 €	21,01 €	
4	168				Seminativo	2	1766 mq	12,31 €	10,03 €	
4	184				Seminativo	2	1590 mq	11,09 €	9,03 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

- **Terreno in Brozolo (TO), Foglio 4, particella 168**

- **Compravendita del 20.01.2004** rogito FORNI Antonio Notaio in Caluso repertorio n. 70477/27086 **trascritta a Torino 2 il 07.02.2004 ai nn. 6000/4178** da potere di **** Omissis **** (**Titolo di provenienza a favore dei debitori** per la quota di ½ ciascuno) (Allegato D alla Perizia di stima).

Titoli precedenti:

- A **** Omissis **** la quota dell'intero in piena proprietà era pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** deceduto il 08.02.1996, registrata il 04.02.1997 al numero di repertorio 31/836, trascritta il 05.05.1997 ai nn. 13353/9643.

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a Torino 2 il 17.01.2023 ai nn. 1856/1416 (già presente nel fascicolo telematico).

- **Terreno in Brozolo (TO): Foglio 4 particella 169**

- **Compravendita del 10.12.1998** rogito dott. FERRERI Carlo Alberto Notaio in Chivasso (TO) repertorio n. 102401/8465 **trascritta a Torino 2 il 30.12.1998 ai nn. 42936/29247** da potere di **** Omissis **** (**Titolo di provenienza a favore dei debitori** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno) (Allegato G alla Perizia di stima).

- **Terreno in Brozolo (TO), Foglio 4, particella 184**

- **Compravendita rogito dott. Armando ACETO Notaio in Casale Monferrato del 09.02.1990** rep. n. 101936 **trascritta a Torino 2 il 12.03.1990 ai nn. 8583/6220** da potere di **** Omissis **** (**Titolo di provenienza a favore dei debitori** per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno) (Allegato L alla Perizia di stima).

N° 2 TERRENI AGRICOLI UBICATI A BROZOLO (TO)

N° 2 Terreni agricoli identificati a C.T. al Foglio 4:

- n. 14 seminativo di 2.303 mq;
- n. 15 seminativo di 131 mq.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Foglio 4, p. 14 - seminativo	2303,00 mq	2303,00 mq	1,00	2303,00 mq	0,00 m	
Foglio 4, p. 15 - seminativo	131,00 mq	131,00 mq	1,00	131,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2434,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2434,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	14				Seminativo	2	2303 mq	16,06 €	13,08 €	

4	15			Seminativo	1	131 mq	1,12 €	0,81 €	
---	----	--	--	------------	---	--------	--------	--------	--

PROVENIENZE VENTENNALI

- N° 2 Terreni in Brozolo (TO), Foglio 4, particelle 14 e 15**
 - **Compravendita del 03.06.1991** rogito dott. Carlo Alberto Ferreri Notaio in Chivasso, rep. n. 63339, trascritta a Torino 2 il 25.06.1991 ai nn. 20147/13821 da potere di **** Omissis **** (**Titolo di provenienza a favore dei debitori** per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno) (Allegato I alla perizia di stima).



N° 2 TERRENI AGRICOLI UBICATI A BROZOLO (TO)

N° 2 Terreni agricoli identificati a C.T. al Foglio 5:

- n. 73 prato di 121 mq;
- n. 74 prato di 101 mq.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Foglio 5, p. 74 - prato	121,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	0,00 m	
Foglio 5, p. 75 - prato	101,00 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				222,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				222,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	74				Prato	2	121 mq	0,5 €	0,5 €	
5	73				Prato	2	101 mq	0,42 €	0,42 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

- **Terreno in Brozolo (TO), Foglio 5, particella 73**

- **Successione in morte di **** Omissis **** deceduto il 17.12.1995** registrata a Chivasso il 07.02.1997 al numero di repertorio 24/834 **trascritta a Torino 2 il 05.05.1997 ai nn. 13346/9636**, devoluta per legge (**Titolo di provenienza a favore dei debitori per la quota di 100/200** di piena proprietà ciascuno) (Allegato F alla Perizia di stima).

Risulta accettazione tacita di eredità del 17.06.2008 trascritta il 25.06.2008 ai nn. 30303/19445.

Titoli precedenti:

- piena proprietà a **** Omissis **** la per la quota di 1/2 ciascuno pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 1969.

- **Terreno in Brozolo (TO), Foglio 5, particella 74**

- **Compravendita del 20.01.2004** rogito FORNI Antonio Notaio in Caluso repertorio n. 70475/27085 **trascritta a Torino 2 il 04.02.2004 ai nn. 5400/3833** da potere di **** Omissis **** (**Titolo di provenienza a favore dei debitori per la quota di ¼** ciascuno di piena proprietà) (Allegato E alla Perizia di stima)

- **Successione in morte di **** Omissis **** deceduto il 17.12.1995** registrata a Chivasso il 07.02.1997 al numero di repertorio 24/834, **trascritta a Torino 2 il 05.05.1997 ai nn. 13346/9636**, devoluta per legge (**Titolo di provenienza a favore dei debitori per la quota di ¼** ciascuno di piena proprietà) (Allegato F alla Perizia di stima).

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a Torino 2 il 17.01.2023 ai nn. 1860/1420 (già presente nel fascicolo telematico)

Titoli precedenti:

- a **** Omissis **** la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà era pervenuta per successione In morte di **** Omissis **** e ivi deceduto il 13.05.1979 registrata al numero di repertorio 50/621 ufficio del registro di Chivasso, trascritta il 25.10.1980 ai nn. 25966/20688 devoluta per testamento trascritto il 21.11.1979 ai nn. 25418/20615.

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a Torino 2 il il 17.01.2023 ai nn. 1857/1417 (già presente nel fascicolo telematico).

N° 34 TERRENI AGRICOLI UBICATI NEL COMUNE DI BROZOLO EN° 3 TERRENI AGRICOLI UBICATI NEL COMUNE DI BRUSASCO – FRAZIONE MARCORENGO (TO)

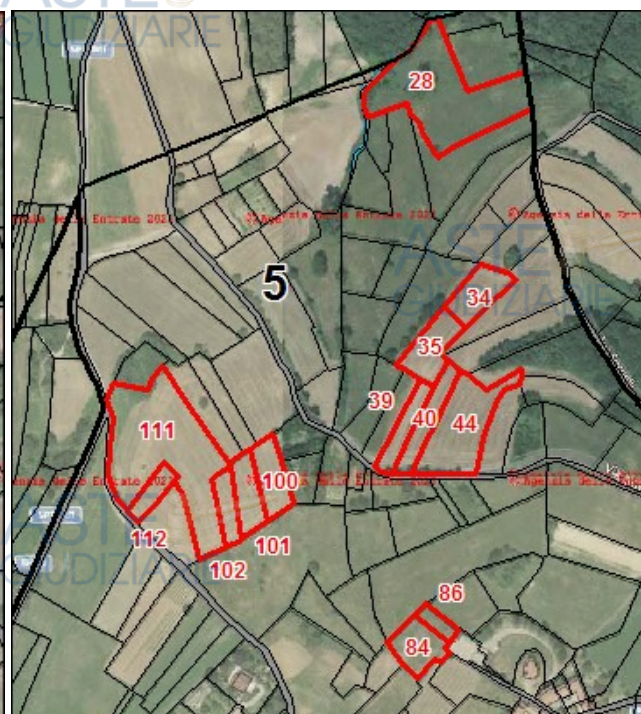
COMUNE DI BROZOLO (TO)

N° 2 Terreni agricoli identificati a C.T. al Foglio 4:

- n. 163 vigneto di 48 mq; - n. 198 seminativo di 18 mq

N° 14 Terreni agricoli identificati a C.T. al Foglio 5:

- n. 28 seminativo di 6.784 mq; - n. 112 seminativo di 792 mq; - n. 34 seminativo di 1.489 mq; - n. 35 seminativo di 1.679 mq; - n. 39 seminativo di 1.129 mq, - n. 40 seminativo di 1.391 mq, - n. 44 seminativo di 3.623 mq, - n. 84 seminativo di 1.430 mq, - n. 86 seminativo di 456 mq; - n. 100 seminativo arborato di 1.453 mq; - n. 101 seminativo di 1.317 mq; - n. 102 seminativo di 900 mq; - n. 111AA seminativo arborato di 6.949 mq e n 111AB seminativo arborato di 1.091 mq.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

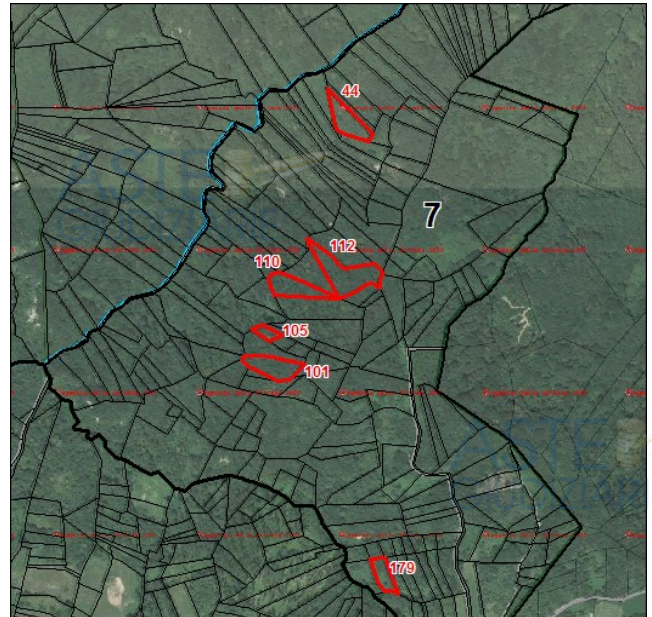
ASTE GIUDIZIARIE®

N° 12 Terreni agricoli identificati a C.T. al Foglio 6:

- n. 148 seminativo di 5.010 mq; - n. 19AA seminativo di 500 mq e n. 19AB prato di 82 mq; - n. 28 seminativo di 1.645 mq; - n. 100 bosco ceduo di 1.275 mq; - n. 106 seminativo di 12.018 mq; - n. 107 bosco ceduo di 284 mq; - n. 195 seminativo di 1.418 mq; - n. 196 seminativo di 1.419 mq; - n. 20 seminativo arborato di 1.647 mq; - n. 111 seminativo di 1.116 mq; - n. 149 seminativo arborato di 1.558 mq.

N° 6 Terreni agricoli identificati a C.T. al Foglio 7:

- n. 179 seminativo di 1.174 mq; - n. 44 bosco ceduo di 2.046 mq; - n. 101 bosco ceduo di 2.156 mq; - n. 110 bosco ceduo di 1.945 mq; - n. 105 bosco ceduo di 567mq; - n. 112 bosco ceduo di 3.578 mq.



COMUNE DI BRUSASCO (TO) - FRAZIONE MARCORENGO

N° 3 Terreni agricoli identificati a C.T. al Foglio 7:

- n. 144 seminativo di 2.412 mq; - n. 152 seminativo di 2.700 mq; - n. 154 seminativo di 770 mq.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Brusasco (TO) Foglio 7, n. 144 - seminativo	2.412,00 mq	2.412,00 mq	1,00	2.412,00 mq	0,00 m	
Brusasco (TO) Foglio 7, p.152 - seminativo	2.700,00 mq	2.700,00 mq	1,00	2.700,00 mq	0,00 m	
Brusasco (TO) Foglio 7, p.154 - seminativo	770,00 mq	770,00 mq	1,00	770,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 4, p.163 - vigneto	48,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 4, p.198 - seminativo	18,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 28 - seminativo	6.784,00 mq	6.784,00 mq	1,00	6.784,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 112 - seminativo	792,00 mq	792,00 mq	1,00	792 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 34 - seminativo	1.489,00 mq	1.489,00 mq	1,00	1.489,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 35 - seminativo	1.679,00 mq	1.679,00 mq	1,00	1.679,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 39 - seminativo	1.129,00 mq	1.129,00 mq	1,00	1.129,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 40 - seminativo	1.391,00 mq	1.391,00 mq	1,00	1.391,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 44 - seminativo	3.623,00 mq	3.623,00 mq	1,00	3.623,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 84 - seminativo	1.430,00 mq	1.430,00 mq	1,00	1.430,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 86 - seminativo	456,00 mq	456,00 mq	1,00	456,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 100 - seminativo arborato	1.453,00 mq	1.453,00 mq	1,00	1.453,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 101 - seminativo	1.317,00 mq	1.317,00 mq	1,00	1.317,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 102 - seminativo	900,00 mq	900,00 mq	1,00	900,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 111AA - seminativo arborato	6.949,00 mq	6.949,00 mq	1,00	6.949,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 5, p. 111AB - pascolo arborato	1.091,00 mq	1.091,00 mq	1,00	1.091,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 6, p. 148 - seminativo	5.010,00 mq	65.010,00 mq	1,00	5.010,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 6, p. 19AA - seminativo	500,00 mq	500,00 mq	1,00	500,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 6, p. 19AB - prato	82,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 6, p. 28 - seminativo	1.645,00 mq	1.645,00 mq	1,00	1.645,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 6, p. 100 - bosco ceduo	1.275,00 mq	1.275,00 mq	1,00	1.275,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 6, p. 106 - seminativo	12.018,00 mq	12.018,00 mq	1,00	12.018,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 6, p. 107 - bosco ceduo	284,00 mq	284,00 mq	1,00	284,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 6, p. 195 - seminativo	1.418,00 mq	1.418,00 mq	1,00	1.418,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 6, p. 196 - seminativo	1.419,00 mq	1.419,00 mq	1,00	1.419,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 6, p. 20 - seminativo arborato	1.647,00 mq	1.647,00 mq	1,00	1.647,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 6, p. 111 - seminativo	1.116,00 mq	1.116,00 mq	1,00	1.116,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 6, p. 149 - seminativo arborato	1.558,00 mq	1.558,00 mq	1,00	1.558,00 mq	0,00 m	
Brozolo (TO) Foglio 7, p. 179 - seminativo	1.174,00 mq	1.174,00 mq	1,00	1.174,00 mq	0,00 m	

Brozolo (TO) Foglio 7, p. 44 – bosco ceduo	2.046,00 mq	2.046,00 mq	1,00	2.046,00 mq	0,00 m
Brozolo (TO) Foglio 7, p. 101 – bosco ceduo	2.156,00 mq	2.156,00 mq	1,00	2.156,00 mq	0,00 m
Brozolo (TO) Foglio 7, p. 110 – bosco ceduo	1.945,00 mq	1.945,00 mq	1,00	1.945,00 mq	0,00 m
Brozolo (TO) Foglio 7, p. 105 – bosco ceduo	567,00 mq	567,00 mq	1,00	567,00 mq	0,00 m
Brozolo (TO) Foglio 7, p. 112 – bosco ceduo	3.578,00 mq	3.578,00 mq	1,00	3.578,00 mq	0,00 m

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT) Brusasco (TO)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	144				Seminativo	2	2412 mq	17,44 €	12,46 €		
7	152				Seminativo	2	2700 mq	19,52 €	13,94 €		
7	154				Seminativo	3	770 mq	4,97 €	3,58 €		
Catasto terreni (CT) Brozolo (TO)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	163				Vigneto	2	48 mq	0,37 €	0,29 €		
4	198				Seminativo	3	18 mq	0,11 €	0,99 €		
5	28				Seminativo	3	6784 mq	42,04 €	35,04 €		
5	112				Seminativo	2	792 mq	5,52 €	4,5 €		
5	34				Seminativo	3	1489 mq	9,23 €	7,69 €		
5	35				Seminativo	2	1679 mq	11,71 €	9,54 €		
5	39				Seminativo	3	1129 mq	7 €	5,83 €		
5	40				Seminativo	3	1391 mq	8,62 €	7,18 €		
5	44				Seminativo	2	3623 mq	25,26 €	20,28 €		
5	84				Seminativo	2	1430 mq	10,03 €	8,17 €		
5	86				Seminativo	2	456 mq	3,18 €	2,59 €		
5	100				Seminativo arborato	3	1453 mq	9 €	7,5 €		
5	101				Seminativo	2	1317 mq	9,18 €	7,48 €		
5	102				Seminativo	2	900 mq	6,27 €	5,11 €		
5	111AA				Seminativo arborato	2	6949 mq	48,45 €	39,48 €		
5	111AB				Pascolo arborato	U	1091 mq	1,07 €	0,28 €		
6	148				Seminativo	2	5010 mq	34,93 €	28,46 €		
6	19AA				Seminativo	2	500 mq	3,49 €	2,84 €		
6	19AB				Prato	2	82 mq	0,34 €	0,34 €		
6	28				Seminativo	2	1645 mq	11,47 €	9,35 €		
6	100				Bosco ceduo	1	1275 mq	1,98 €	0,33 €		
6	106				Seminativo	3	12018 mq	74,48 €	62,07 €		
6	107				Bosco ceduo	2	284 mq	0,28 €	0,07 €		
6	195				Seminativo	2	1418 mq	9,89 €	8,06 €		
6	196				Seminativo	2	1419 mq	9,89 €	8,06 €		
6	20				Seminativo arborato	3	1647 mq	10,21 €	8,51 €		
6	111				Seminativo	2	1116 mq	7,78 €	6,34 €		
6	149				Seminativo arborato	2	1558 mq	10,86 €	8,85 €		
7	179				Seminativo	2	1174 mq	8,19 €	6,67 €		
7	44				Bosco ceduo	3	2046 mq	1,59 €	0,42 €		
7	101				Bosco ceduo	3	2156 mq	1,67 €	0,45 €		

7	110			Bosco ceduo	2	1945 mq	1,91 €	0,5 €	
7	105			Bosco ceduo	2	567 mq	0,56 €	0,15 €	
7	112			Bosco ceduo	3	3578 mq	2,77 €	0,74 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

- **Per i Terreni in Brozolo (TO):**
Foglio 4, particelle n. 163, n. 198;
Foglio 5, particelle n. 28, n. 74, n. 112;
Foglio 6, particelle n. 148, n. 19, n. 28, n. 100, n. 106, n. 107, n. 195, n. 196;
Foglio 7, particelle n. 44, n. 101, n. 110, n. 105, n. 112;

e

- **Per i Terreni in Brusasco (TO) - frazione Marcorenago:**
Foglio 7, particelle n. 144, n. 152, n. 154

- **Compravendita del 20.01.2004** rogito FORNI Antonio Notaio in Caluso repertorio n.. 70475/27085 trascritta a Torino 2 il 04.02.2004 ai nn. 5400/3833 da potere di **** Omissis **** (**Titolo di provenienza a favore dei debitori per la quota di ¼ ciascuno di piena proprietà**) (Allegato E alla Perizia di stima);

- **Successione in morte di **** Omissis **** deceduto il 17.12.1995** registrata a Chivasso il 07.02.1997 al numero di repertorio 24/834 trascritta a Torino 2 il 05.05.1997 ai nn. 13346/9636, devoluta per legge (**Titolo di provenienza a favore dei debitori per la quota di ¼ ciascuno di piena proprietà**) (Allegato F alla Perizia di stima).

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a Torino 2 il 17.01.2023 ai nn. 1860/1420 (già presente nel fascicolo telematico).

Titoli precedenti:

- a **** Omissis **** la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà era pervenuta per **successione in morte di **** Omissis **** e ivi deceduto il 13.05.1979** registrata a Chivasso al numero di repertorio 50/621, trascritta a Torino 2 il 25.10.1980 ai nn. 25966/20688, devoluta per testamento trascritto il 21.11.1979 ai nn. 25418/20615 (**per i beni al Foglio 5, particella 112, 28, 74; Foglio 6, particella 148; Foglio 7, particelle 101, 44, 110; Brusasco fraz. Marcorenago Foglio 7, particella 144**).

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a Torino 2 il 17.01.2023 ai nn. 1857/1417 (già presente nel fascicolo telematico).

- a **** Omissis **** la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà era pervenuta per **atto di divisione del 08.11.1966** repertorio 13651 dott. Tommaso PREVER Notaio, trascritto a Torino 2 il 23.11.1966 al numero particolare 23882 (**per i beni in Brusasco (TO) frazione Marcorenago Foglio 7 particelle 152, 154 e Brozolo (TO) Foglio 4, particelle 163,198**);

- a **** Omissis **** la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà era pervenuta **per giusti e legittimi titoli anteriori al 1969 (per i beni in Brozolo (TO) Foglio 5 particella 167, Foglio 6 particelle 100, 106, 107, 148, 19, 195, 196, 28; Foglio 7, particelle 105, 112).**

- **Per i Terreni in Brozolo (TO):**
Foglio 5, particelle n. 100, n. 40, n. 44, n. 84, n. 101, n. 102, n. 86, n. 111
Foglio 6, particelle n. 111, n. 149, n. 20
Foglio 7, particella n. 179

- **Compravendita del 13.11.1998** rogito dott. Carlo Alberto FERRERI Notaio in Chivasso rep. n. 102254 trascritta a Torino 2 il 11.12.1998 ai nn. 40335/27538 da potere di **** Omissis **** (**Titolo di provenienza a favore dei debitori per la quota di 100/200 di piena proprietà ciascuno**) (Allegato H alla

- **Per Terreni in Brozolo (TO): Foglio 5, particelle n. 34, n. 35, n. 39**
- **Compravendita del 13.11.1998** rogito dott. Carlo Alberto FERRERI Notaio in Chivasso, rep. n. 102254
trascritta a Torino 2 il 11.12.1998 ai nn. 40335/27537 da potere di **** Omissis **** (**Titolo di provenienza a favore dei debitori per la quota di 100/200 di piena proprietà ciascuno**) (Allegato H alla Perizia di stima).

N° 2 fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole a un piano fuori terra adibiti a stalla e ricovero foraggi e macchine agricole, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 4, particella n. 284, sub. 1-2 graffati, Categoria D/10 e al Foglio 4, particella n. 285, sub. 1-2-3 graffati, Categoria D/10.

Gli immobili in oggetto sono classificati di categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) e consistono in due capannoni con tipologia costruttiva propria dei capannoni industriali con alcune differenze dovute alle specifiche esigenze imposte dalla destinazione d'uso, quali gli allestimenti interni a uso stalla del primo capannone, la predisposizione a "tettoia-ricovero" dei foraggi con pareti esterne di chiusura non tamponate nella parte superiore del secondo, e una dotazione impiantistica limitata all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque reflue (vincolo imposto dalla destinazione d'uso di cui agli Allegati N e O alla Perizia di stima).

Nella stima è stato tenuto conto della diversa tipologia ed età costruttiva degli immobili e del loro stato di conservazione, riscontrato con sopralluogo del 06.02.2023, estrapolando un valore di mercato al metro quadro differenziato per il capannone "A" (realizzato all'inizio degli anni Ottanta del Novecento con struttura mista in c.a. e muratura, allestito a stalla per bovini), per il capannone "B" (realizzato all'inizio degli anni Duemila in elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p. con funzione di ricovero foraggi e macchine agricole) e per la tettoia antistante il capannone "A" aperta su tre lati realizzata all'inizio degli anni Duemila:

Valore di mercato capannone "A" = 210,00 euro/mq

Valore di mercato capannone "B" = 220,00 euro/mq

Valore di mercato tettoia aperta = 150,00 euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Capannone "A" Brozolo (TO) - via per Marcorengo, 1	1.680,00 mq	210,00 €/mq	€ 352.800,00	100,00%	€ 352.800,00
Capannone "B" Brozolo (TO) - via per Marcorengo, 1	1.480,00 mq	220,00 €/mq	€ 325.600,00	100,00%	€ 325.600,00
Tettoia aperta Brozolo (TO) - via per Marcorengo, 1	160,00 mq	150,00 €/mq	€ 24.000,00	100,00%	€ 24.000,00
Valore di stima:					€ 702.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Regolarizzazione opere interne non autorizzate capannone "B"	2000,00	€
Aggiornamento catastale per la conformità della planimetria allo stato dei luoghi riscontrato con sopralluogo del 06.02.2023	1000,00	€

Valore finale di stima immobili LOTTO 1: € 629.160,00

ASTE
GIUDIZIARIE® TERRENI

ASTE
GIUDIZIARIE®

I 44 terreni agricoli sono distribuiti sul territorio di Brozolo (TO) ai Fogli 4, 5 e 6 (terreni pianeggianti o collinari, adibiti a seminativo, prato e incolto) e al Foglio 7 (terreni boschivi prevalentemente collinari, formanti appezzamenti distanziati tra loro e di difficile accesso) e sul territorio di Brusasco (TO) al Foglio 7. Essi sono valutati sulla base del valore di mercato al mq stabilito dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Valori agricoli medi della Provincia di Torino annualità 2023 in base alla qualità culturale, per la Regione agraria 12 (comprendente i comuni di Brusasco, Brozolo):

Seminativo = 19.536,00 €/ha
 Seminativo arborato = 18.635,00 €/ha
 Pascolo arborato = 4.056,00 €/ha
 Prato = 18.635,00 €/ha
 Bosco ceduo = 3.908,00 €/ha

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
29 terreni a seminativo	60.735,00 mq	1,954 €/mq	€ 118676,19	100,00%	€ 118676,19
4 terreni a seminativo arborato	11607,00 mq	1,864 €/mq	€ 21635,44	100,00%	€ 21635,44
7 terreni a bosco ceduo	11851,00 mq	0,391 €/mq	€ 4633,74	100,00%	€ 4633,74
1 terreno a pascolo arborato	1091,00 mq	0,410 €/mq	€ 447,31	100,00%	€ 447,31
3 terreni a prato	304 mq	1,864 €/mq	€ 566,65	100,00%	€ 566,65
Valore di stima:					€ 145.959,33

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima terreni LOTTO 1: € 131.363,40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO LOTTO 1	
N° 2 Capannoni ubicati a Brozolo (TO) - via per Marcoengo, 1	€ 629.160,00
N° 44 Terreni agricoli ubicati a Brozolo (TO) e a Brusasco (TO)	€ 131.363,40
Valore finale di stima LOTTO 1:	€ 760.523,40

diritti di proprietà: $1/2+1/2 = 1$

€ 760.523,40 x 1 = € 760.523,40

arrotondato a

€ 760.525,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

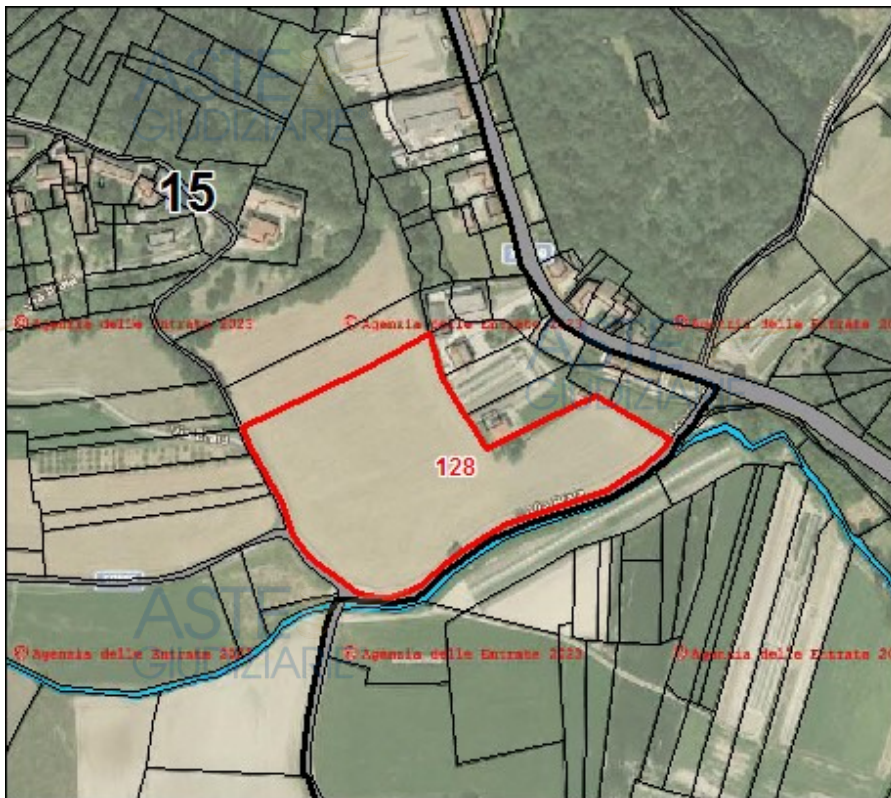
TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- Il sig. **** Omissis **** risulta deceduto il 24.05.2019 (curatore dell'eredità giacente [redacted]).

N° 1 TERRENO AGRICOLO UBICATO A BROZOLO (TO)

- Foglio 15, n. 128, seminativo di 23.500 mq



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Foglio 15, n. 128	23500,00 mq	23500,00 mq	1,00	23500,00 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	23500,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	23500,00 mq	

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	128				Seminativo	1	23500 mq	200,26 €	145,64 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

- **Compravendita del 04.11.2013** rogito GILI Gustavo Notaio in Torino repertorio n. 10671/5672 **trascritta a Torino 2 il 08.11.2013 ai nn. 39189/27352** da potere di **** Omissis **** nata a Torino il 19.04.1954, C.F.: RLFGL54D59L219E (**Titolo di provenienza a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/1**) (Allegato C alla Perizia di stima).

Titoli precedenti:

- A **** Omissis **** la piena proprietà per la quota pari a 1/6 ciascuno era pervenuta per **successione in morte di **** Omissis **** deceduta il 22.02.2005**, registrata a Chivasso il 17.02.2006 al numero di repertorio 22/976 ufficio del registro, **trascritta il 15.03.2006 ai nn. 13138/8262**.

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a Torino 2 il 17.01.2023 ai nn. 1858/1418 (già presente nel fascicolo telematico)

- A **** Omissis **** la piena proprietà per la quota pari a 1/3 ciascuno era pervenuta per **successione in morte di **** Omissis **** deceduto il 20.07.1978**, registrata a Chivasso volume 82 n.66 in data 05.09.1979 **trascritta il 25.07.1980 ai nn. 19739/15885** devoluta per legge.

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a Torino 2 il 17.01.2023 ai nn. 1859/1419 (già presente nel fascicolo telematico)

Il terreno di qualità seminativo forma un ampio lotto pianeggiante confinante con la viabilità principale e facilmente accessibile.

Esso é valutato sulla base del valore di mercato al mq stabilito dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Valori agricoli medi della Provincia di Torino annualità 2023 in base alla qualità colturale, per la Regione agraria 12 (comprendente i comuni di Brusasco, Brozolo):

Terreno a seminativo = 19.536,00 €/ha

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
N° 1 Terreno Brozolo (TO) Foglio 15, p. 128	23500,00 mq	1,954 €/mq	€ 45.919,00	100,00%	€ 45.919,00
Valore di stima:					€ 45.919,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 41.327,10

diritti di proprietà: 1/1

€ 41.327,10 x 1 = € 41.327,10

arrotondato a

€ 41.330,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ivrea, li 09.12.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bazzaro Paola

LOTTO 1 - n° 2 FABBRICATI AGRICOLI E n° 44 TERRENI AGRICOLI

- ✓ N° 1 - Estratto di mappa Foglio 4, particella n. 284, scala 1: 1.500
- ✓ N° 2 - Elaborato planimetrico immobile identificato a C.F. al Foglio 4, particella n. 284 depositato alla data del 01.02.2013
- ✓ N° 3 - Visura storica catastale immobile identificato a C.F. al Foglio 4, particella n. 284, sub. 1 - 2 graffiati e Planimetria catastale (01.02.2013)
- ✓ N° 4 - Visure storiche catastali immobili identificati a C.T. al Foglio 4, particella n. 284, particella n. 199 (soppressa) e particella n. 183 (soppressa)
- ✓ N° 5 - Visura storica catastale ente urbano identificato a C.T al Foglio 4, particella n. 285; Visura storica catastale immobile identificato a C.F al Foglio 4, n. 285, subb. 1-2-3 graffiati e Planimetria catastale (01.02.2013)
- ✓ N° 6 - Visure storiche catastali n. 3 terreni agricoli in Brozolo (TO) via per Marcorengo, 1 identificati a C.T. al Foglio 4, particella 184, particella 168 e particella 169
- ✓ N° 7 - Visure storiche catastali n. 38 terreni agricoli nel comune di Brozolo (TO) (C.T., Foglio 4: p. 14, p. 15, p. 73, p. 74, p. 163, p. 198; Foglio 5, p.28, p. 112, p. 34, p. 35, p.39, p. 40, p.44, p.84, p. 86, p. 100, p.101, p. 102, p. 111; Foglio 6, p. 148, p. 19, p. 28, p. 100, p. 106, p. 107, p. 195, p. 196, p. 20, p. 111, p. 149; Foglio 7, p. 179, p. 44, p. 101, p. 110, p. 105, p. 112) e n. 3 terreni agricoli nel comune di Brusasco (TO) frazione Marcorengo (C.T., Foglio 7: p. 144, p. 152, p. 154).
- ✓ N° 8 - Documentazione fotografica alla data del sopralluogo (06.02.2023)
- ✓ N° 9 - Estratto di PRGC e N.T.A. Comune di Brozolo (TO)
- ✓ N° 10 - Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale
- ✓ N° 11 - C.E. n. 1/1981 del 15.06.1981
- ✓ N° 12 - C.E. gratuita n. 4/1989 del 25.03.1989
- ✓ N° 13 - C.E. gratuita n. 89/1992 del 15.04.1993
- ✓ N° 14 - Permesso di costruire n. 1/2003 del 29.10.2003
- ✓ N° 15 - Permesso di costruire n. 4/2003 del 30.12.2003
- ✓ N° 16 - Permesso di costruire n. 6/2003 del 07.04.2004
- ✓ N° 17 Quadro di unione terreni ed enti urbani
- ✓ N° 18 Quadro di unione n° 2 LOTTI
- ✓ N° 19 CDU terreni nel Comune di Brozolo (18.01.2023)
- ✓ N° 20 CDU terreni nel Comune di Brusasco (26.01.2023)

LOTTO 2 - TERRENO AGRICOLO

- ✓ N° - 21 Visura storica catastale terreno Comune di Brozolo (TO), C.T., Foglio 15: p. 128

TITOLI DI PROVENIENZA A FAVORE DEI DEBITORI, ESTRATTO DI MATRIMONIO ED ISPEZIONI IPOTECARIE

- ✓ A - Ispezione ipotecaria debitore (aggiornata al 03.02.2023)
- ✓ B - Estratto di matrimonio per riassunto del debitore rilasciato dal Comune di Brozolo (TO) il 02.01.2023
- ✓ C - Compravendita del 04.11.2013 trascritta a Torino 2 il 08.11.2013 ai nn. 39189/27352 titolo di provenienza a favore dei debitori
- ✓ D - Compravendita del 20.01.2004 trascritta a Torino 2 il 07.02.2004 ai nn. 6000/4178 (titolo di provenienza a favore dei debitori)
- ✓ E - Compravendita del 20.01.2004 trascritta a Torino 2 il 04.02.2004 ai nn. 5400/3833
- ✓ F - Nota di trascrizione successione in morte del 17.12.1995 trascritta a Torino 2 il 05.05.1997 ai nn. 13346/9636
- ✓ G - Compravendita del 10.12.1998 trascritta a Torino 2 il 30.12.1998 ai nn. 42936/29247
- ✓ H - Compravendita del 13.11.1998 trascritta a Torino 2 il 11.12.1998 ai nn. 40335/27537 e nn. 40335/27538
- ✓ I - Compravendita del 03.06.1991 rep. n. 63339 trascritta a Torino 2 il 25.06.1991 ai nn. 20147/13821
- ✓ L - Compravendita del 09.02.1990 trascritta a Torino 2 il 12.03.1990 ai nn. 8583/6220
- ✓ M - Donazione accettata del 22.03.1989 trascritta a Torino 2 il 18.04.1989 ai nn. 12541/8532
- ✓ N - Nota di trascrizione costituzione di vincolo di destinazione del 08.3.1993 trascritto a Torino 2 il 30.03.1993 ai nn. 8600/6125
- ✓ O - Nota di trascrizione costituzione di vincolo di destinazione del 17.09.2003 trascritto a Torino 2 il 11.10.2003 ai nn. 45562/ 30900
- ✓ P - Successione in morte del debitore deceduto il 24.05.2019 trascritta a Torino 2 il 27.07.2021 ai nn. 34966/25537
- ✓ Q - Nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 24.07.2019 trascritta a Torino 2 il 26.07.2019 ai nn. 32637/22957
- ✓ R - Annotazione alla trascrizione nn. 35779/3584 del 29.07.2021 derivante da rilascio beni ai creditori del 12.07.2021
- ✓ S - Annotazione n. 3945 del 17.11.2022 (RESTRIZIONE DI BENI) alla iscrizione nn. 42377/6808 del 02.12.2015
- ✓ T - Accettazione espressa di eredità del 04.04.2024.
- ✓ U - Nota di trascrizione di accettazione espressa di eredità del 05.04.2024, nn. 14396/10991

LOTTO 1

- N° 2 fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole a un piano fuori terra adibiti a stalla e ricovero foraggi e macchine agricole, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 4, particella n. 284, sub. 1-2 graffati, Categoria D10 e al Foglio 4, particella n. 285, sub. 1-2-3 graffati, Categoria D/10.
- N° 44 terreni agricoli nel Comune di Brozolo (TO) e di Brusasco (TO) – frazione Marcorenego.

Il Comune di Brozolo (TO) è dotato di Variante generale al PRGC adottata con D.C.C. n. 7 del 23.05.2012 e della Variante al Piano Regolatore Intercomunale vigente approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 10-5024 del 11.12.2012. I terreni e gli immobili oggetto di pignoramento ricadono all'interno delle Aree destinate ad attività agricola di cui all'art. 42 delle N.T.A., come risulta dai C.D.U. rilasciati dal Comune di Brozolo (TO) il 18.01.2023 (Allegato 19 alla Perizia di stima). Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ove sono consentite principalmente abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole.

Il Comune di Brusasco (TO) è dotato di Variante generale al PRGC approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 22-11638 del 22.06.2009 e s.m.i.

I terreni ricadono nella zona agricola "A" di cui all'art. 17 delle N.T.A., come risulta dai C.D.U. rilasciati dal Comune di Brusasco il 23.01.2023 (Allegato 20 alla Perizia di stima).

Prezzo base d'asta: € 760.525,00

LOTTO 2

- N° 1 terreno agricolo nel Comune di Brozolo (TO) identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 128

Il Comune di Brozolo (TO) è dotato di Variante generale al PRGC adottata con D.C.C. n. 7 del 23.05.2012 e della Variante al Piano Regolatore Intercomunale vigente approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 10-5024 del 11.12.2012. Il terreno oggetto di pignoramento ricade all'interno delle Aree destinate ad attività agricola di cui all'art. 42 delle N.T.A., come risulta dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Brozolo (TO) il 18.01.2023 (Allegato 19 alla Perizia di stima). Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ove sono consentite principalmente abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole.

Prezzo base d'asta: € 41.330,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2022 + 136/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 760.525,00

N° 2 fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole			
Ubicazione:	Brozolo (TO) - via per Marcorengo, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	N° 2 Capannoni Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 284, Sub. 1, Categoria D10, Graffato 2 - Fg. 4, Part. 285, Sub. 1, Categoria D10, Graffato 2,3	Superficie	3320,00 mq
Stato conservativo:	Il capannone "A" è stato realizzato all'inizio degli anni Ottanta del Novecento (circa 40 anni di vita) e risulta allestito internamente a stalla per bovini. Esso risulta in discreto stato di conservazione ed utilizzato continuativamente per gli usi specifici. La tettoia antistante risulta realizzata in tempi più recenti (2005) e si trova in buone condizioni. Il capannone "B" è stato realizzato tra all'inizio degli anni Duemila (circa 18 anni di vita) e viene utilizzato come "tettoia" destinata al ricovero dei foraggi e delle macchine agricole: esso risulta in buono stato di conservazione ed utilizzato continuativamente per gli usi specifici.		
Descrizione:	n° 2 fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole a un piano fuori terra adibiti a stalla (capannone "A") e ricovero foraggi e macchine agricole (capannone "B"). Il lotto 1 si completa con il terreno di pertinenza identificato a C.T. al Foglio 4: - n. 284 ente urbano di 3.664 mq; - n. 285 ente urbano di 3.843 mq		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:			
Stato di occupazione:			
N° 3 terreni agricoli			
Ubicazione:	Brozolo (TO) e Brusasco (TO) - frazione Marcorengo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreni identificati al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 169, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 168, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 184, Qualità Seminativo	Superficie	7054,00 mq
Descrizione:	Terreni di pertinenza adibiti ad area di lavoro e manovra		
N° 2 terreni agricoli			
Ubicazione:	Brozolo (TO) - Foglio 7, p. 14 e p. 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni identificati al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 14, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 15, Qualità Seminativo	Superficie	2434,00 mq
Descrizione:	Terreni qualità seminativo		
N° 2 terreni agricoli			
Ubicazione:	Brozolo (TO) - Foglio 5, p. 73 e p. 74		

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni identificati al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 74, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 73, Qualità Prato	Superficie	222,00 mq
Descrizione:	Terreni di qualità prato (centro abitato)		
N° 34 terreni agricoli ubicati nel Comune di Brozolo (TO) ai Fogli 4, 5, 6 e 7			
N° 3 Terreni agricoli ubicati nel Comune di Brusasco (TO) - fraz. Marcorengo al Foglio 7			
Ubicazione:	Brozolo (TO) - Comune di Brozolo, terreni ai Fogli 4, 5, 6 e 7 e Comune di Brusasco (TO) (fraz. Marcorengo) terreni al Foglio 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni identificati al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 144, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 152, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 154, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 163, Qualità Vigneto - Fg. 4, Part. 198, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 28, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 112, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 34, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 35, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 39, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 40, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 44, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 84, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 86, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 100, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 101, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 102, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 111AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 111AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 6, Part. 148, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 19AA, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 19AB, Qualità Prato - Fg. 6, Part. 28, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 100, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 106, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 107, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 195, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 196, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 20, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 149, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 179, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 44, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 101, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 110, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 105, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 112, Qualità Bosco ceduo	Superficie	
Descrizione:	Terreni con varia qualità colturale nei comuni di Brozolo (Fogli 4, 5, 6 e 7) e Brusasco (frazione Marcorengo) (Foglio 7)		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.330,00

N° 1 terreno agricolo			
Ubicazione:	Brozolo (TO) - Foglio 15, p. 128		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 128, Qualità Seminativo	Superficie	23500,00 mq
Descrizione:	Terreno di qualità seminativo		
Vendita soggetta a IVA:			

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Torino 2 il 25/06/2008

Reg. gen. 30302 - Reg. part. 6457

Importo: € 760.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: dott. Pietro RONDANO Notaio in Trino Vercellese (VC)

Data: 17/06/2008

N° repertorio: 6984

N° raccolta: 2779

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Torino 2 il 02/12/2015

Reg. gen. 42377 - Reg. part. 6808

Importo: € 100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: dott. Stefano BERTONE Notaio in Asti (AT)

Data: 27/11/2015

N° repertorio: 133721

N° raccolta: 18152

Note: Si rileva Annotazione n. 3945 del 17.12.2022 (RESTRIZIONE DI BENI) (Allegato S alla Perizia di stima.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 31/10/2022

Reg. gen. 47690 - Reg. part. 34831

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 25/07/2024

Reg. gen. 32613 - Reg. part. 24702

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****