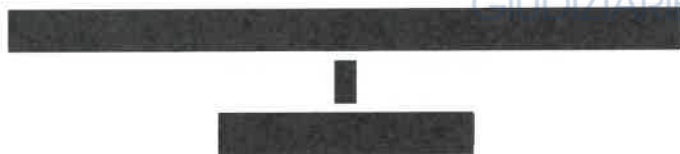


TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. n° 52/2025



Giudice Delegato dott.ssa Alessia CARRERA

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Maggio 2026

Il C.T.U.:

arch. Maria Rosa CENA

Via San Pietro 29

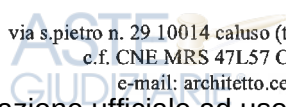
10014 Caluso (TO)



SOMMARIO



1. PREMESSA.....	2
2. ACCERTAMENTI.....	2
3. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	3
4. DATI CATASTALI	5
5. DATI URBANISTICI	17
6. REGOLARITA' URBANISTICA / EDILIZIA	31
7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	36
8. ISPEZIONI IPOTECARIE.....	81
9. STIMA DELL'IMMOBILE	88
10. ELENCO ALLEGATI	96



1. Premessa

In data 21/01/2026, la sottoscritta arch. Maria Rosa CENA, con studio in Caluso via S. Pietro n. 29, iscritta presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Torino dal 1972 con matricola n. 773 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ivrea, veniva nominata perito estimatore dall'avv. Federica RANIERI, su autorizzazione del Giudice Delegato dott.ssa Antonia MUSSA in merito alla procedura di Liquidazione Giudiziale R.G. n° 52/2026 nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quale socio accomandatario illimitatamente responsabile.

2. Accertamenti

Il giorno **30/01/2026**, il sottoscritto Perito Estimatore inoltrava al Comune di Rivara (TO) l'istanza "onLine" (protocollo n° 0000443) di accesso ai documenti amministrativi al fine di poter verificare la conformità urbanistica e edilizia dei fabbricati oggetto di stima (*allegato 3*);

Il giorno **24.02.2024**, l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivara (TO) trasmetteva (tramite e-mail) al perito estimatore quanto reperito dalla ricerca effettuata all'archivio informatico, consistente in n° 13 pratiche edilizie (*allegato 3 - vedere capitolo 6*);

Il giorno **13.03.2026**, il sottoscritto Perito Estimatore, eseguiva il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima siti a Rivara (TO), rispettivamente in via Roma 13/bis (costituiti da una abitazione e pertinenze, un box autorimessa, un appezzamento di terreno ed un'area urbana) e in via Bussi n° 11 (costituito da un capannone artigianale e cabina di trasformazione), oltre a un terreno agricolo (destinato a bosco).

3. Ubicazione degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da:

- 1) Fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra, oltre a sottotetto non abitabile, con relative aree cortilive di pertinenza, box autorimessa comunicante con l'abitazione, oltre ad un'area urbana (individuata a sud dell'abitazione) e ad un terreno agricolo (posto a ovest dell'abitazione). Gli immobili sono ubicati nella zona adiacente al centro storico del Comune di Rivara (TO), precisamente in Via Roma n° 13/bis.



Immagine 1 – Foto aerea – fuori scala (fonte Google Maps)

Legenda:

 Immobili oggetto di stima

2) Fabbricato industriale ad un piano fuori terra e cabina di trasformazione. Costituito da capannone articolato in tre corpi di fabbricato tra loro comunicanti, due tettoie, una cabina elettrica e area esterna pertinenziale.

Gli immobili sono ubicati nella zona periferica Sud Est del Comune di Rivara (TO), precisamente in Via Bussi n° 11.

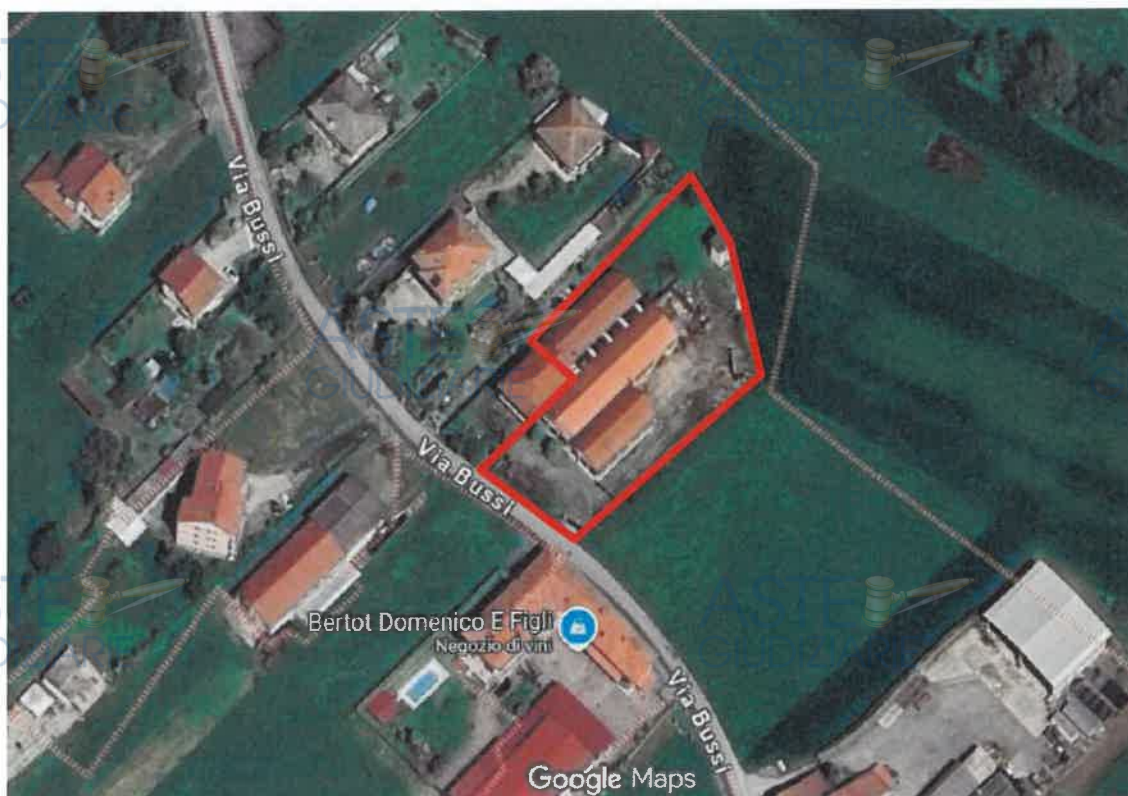


Immagine 2 – Foto aerea – fuori scala (fonte Google Maps)

Legenda:



Immobili oggetto di stima

3) Terreno agricolo destinato a bosco ceduo, ubicato a sud del Comune di Rivara.



Immagine 3 – Foto aerea – fuori scala (fonte ForMaps)

Legenda:

 Immobile oggetto di stima

4. Dati catastali

Dalle ricerche catastali effettuate telematicamente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, gli immobili in oggetto risultano censiti al catasto fabbricati e terreni come segue. (*visure catastali – allegato 1*)

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Ubicazione	Rendita
5	35	1	C/6	1	17 mq	Totale: 25 mq	Via Roma n° 13/bis Piano T	€ 57,07
Intestatari catastali								
Dati derivati da		Diritto di: Proprietà per 1/1 -COSTITUZIONE del 16/02/1984 Pratica n. TO0790275 in atti dal 27/11/2007 COSTITUZIONE (n. 10.1/1984) -VARIAZIONE del 19/12/2007 Pratica n. TO0937660 in atti dal 19/12/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICAVAR. PER CLASSAM. D.M. 701/94 ART.4 (n. 92337.1/2007) - Annotazione di immobile: richiesta cc 5776181						

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Ubicazione	Rendita
5	35	2	A/3	1	6 vani	Totale: 145 mq Totale escluse aree scoperte: 142 mq	Via Roma n° 13/bis Piano T-1	€ 216,91
Intestatari catastali		[REDACTED]						
Dati derivati da		Diritto di: Proprietà per 1/1 -COSTITUZIONE del 16/02/1984 Pratica n. TO0790275 in atti dal 27/11/2007 COSTITUZIONE (n. 10.1/1984) -VARIAZIONE del 19/12/2007 Pratica n. TO0937660 in atti dal 19/12/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICAVAR. PER CLASSAM. D.M. 701/94 ART.4 (n. 92337.1/2007) - Annotazione di immobile: richiesta cc 5776705						

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Ubicazione	Rendita
5	902	--	F/1 Area Urbana	--	--	43 mq	Via Roma n° 13 Piano T	--
Intestatari catastali		[REDACTED]						
Dati derivati da		Diritto di: Proprietà per 1/1 - Impianto meccanografico del 30/06/1987 (Foglio 5 part. 34) - VARIAZIONE del 18/11/2019 Pratica n. TO0254027 in atti dal 19/11/2019 DEM. TOT. E COST. AREA URBANA (n. 89625.1/2019)						

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Ubicazione	Rendita
9	168	5	D/7	1	--	--	Via Bussi n° 11 Piano T	€ 4.800,00
Intestatari catastali		[REDACTED]						
Dati derivati da		- Impianto meccanografico del 30/06/1987 - VARIAZIONE del 15/09/2009 Pratica n. TO0633685 in atti dal 15/09/2009 DIVISIONE-AMPLIAMENTOVARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 154668.1/2009)						

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
5	75	--	SEMIN ARBOR	1	--	28 mq	0,25	0,18
Intestatari catastali		 Diritto di: Proprietà per 1/1						
Dati derivati da		- Impianto meccanografico del 01/03/1977 - Atto del 02/07/1975 Pubblico ufficiale CORONGIU MASCHIO A Sede RIVAROLO CANAVESE (TO) Repertorio n. 2020 - UR Sede RIVAROLO CANAVESE (TO) Registrazione Volume 160 n. 515 registrato in data 16/07/1975 - Voltura n. 1384 in atti dal 01/04/1987 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/06/1977 - IN MORTE DI GROSSO CARMELA DEC. A TORINO Voltura n. 1230.1/2012 - Pratica n. TO0012493 in atti dal 12/01/2012						

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
16	363	--	BOSCO CEDUO	1	--	685 mq	1,24	0,18
Intestatari catastali		 Diritto di: Proprietà per 1/1						
Dati derivati da		- Impianto meccanografico del 01/03/1977						

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Immagine 4 – Estratto di mappa **Foglio 5** particelle **35 (sub 1-2), 902 e 75** –
Scala 1:1000 (estratti di mappa catastale – allegato 1)

Legenda:

 Ubicazione degli immobili oggetto di stima



Immagine 5 – Estratto di mappa **Foglio 9** particella **168 (sub 5)**

Scala 1:1000 (estratti di mappa catastale – allegato 1)

Legenda:

 Ubicazione degli immobili oggetto di stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

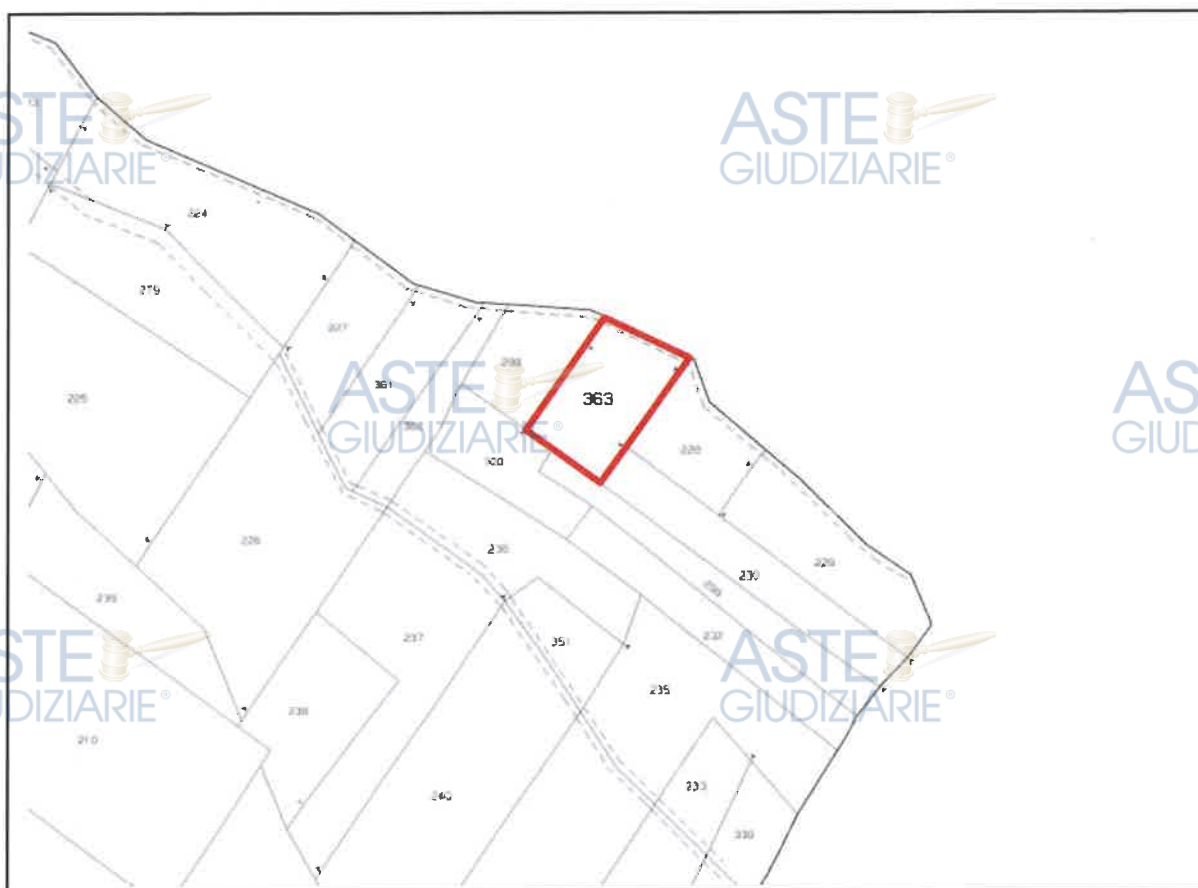


Immagine 6 – Estratto di mappa **Foglio 16** particella **363**
Scala 1:1000 (estratti di mappa catastale – allegato 1)

Legenda:

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ubicazione degli immobili oggetto di stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

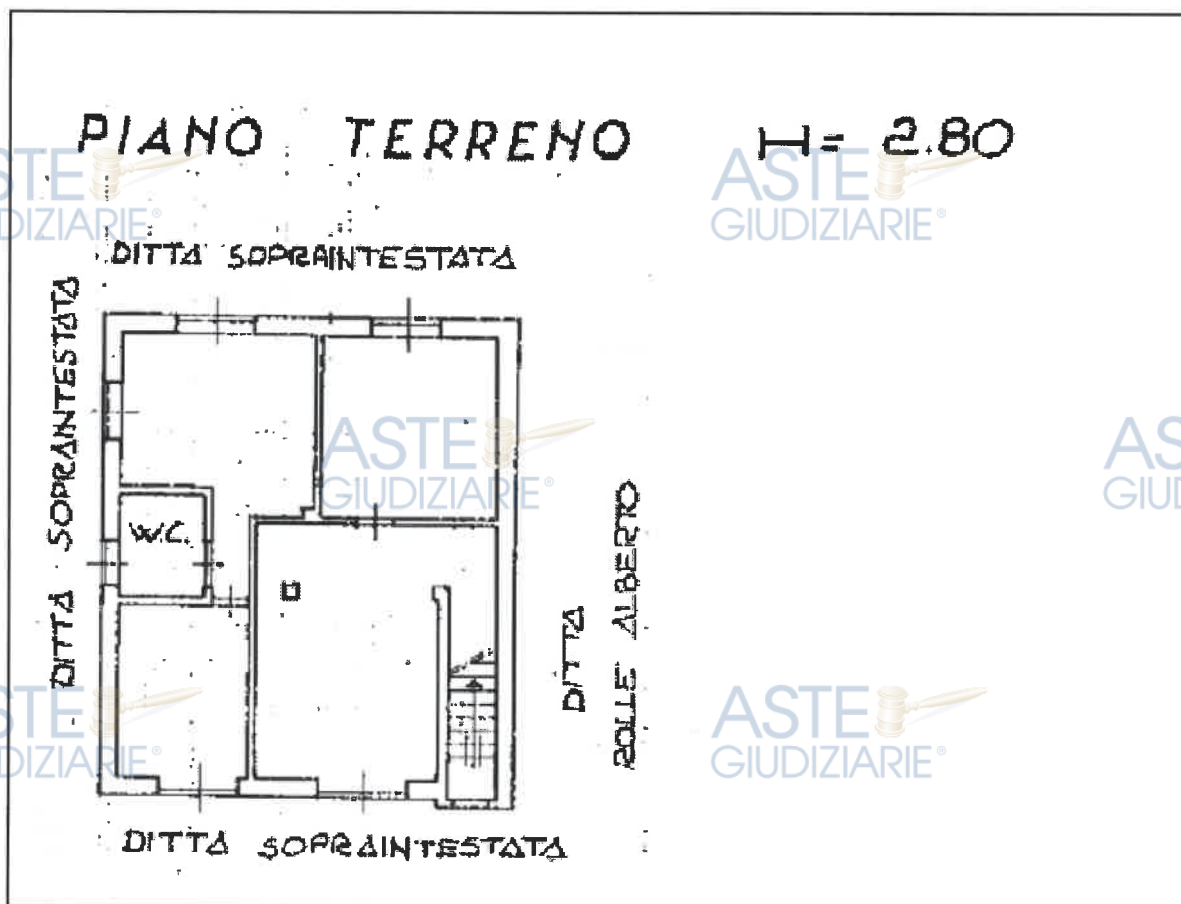


Immagine 7 – Estratto della planimetria Foglio 5 particelle 35 (sub 2) – *allegata alla pratica catastale prot. TO0937660 in atti dal 19.12.2007 - fuori scala*
(*estratti piante catastali – allegato 1*)

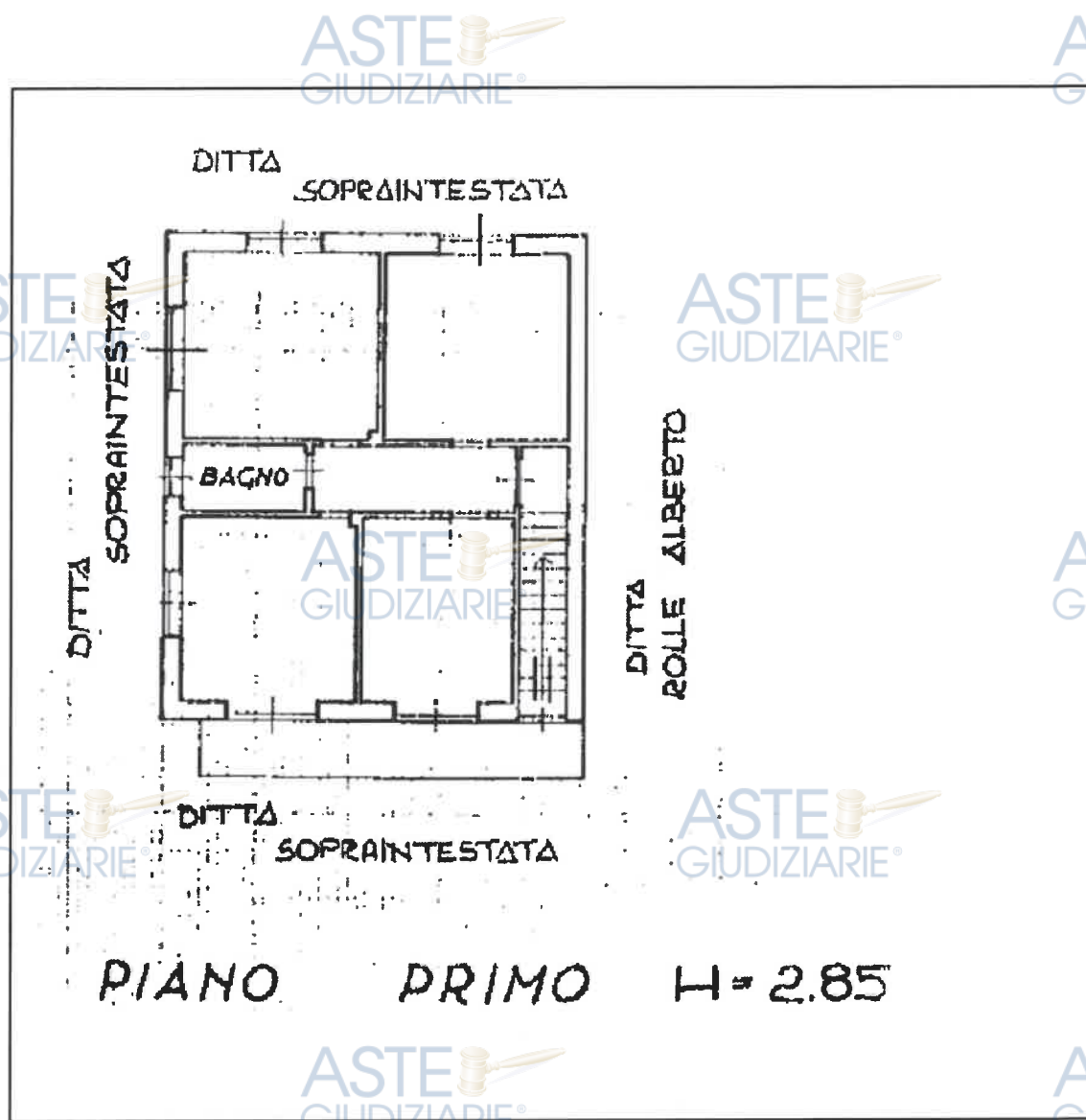


Immagine 8 – Estratto della planimetria Foglio 5 particelle 35 (sub 2) – *allegata alla pratica catastale prot. TO0937660 in atti dal 19.12.2007 - fuori scala*
(*estratti piante catastali – allegato 1*)

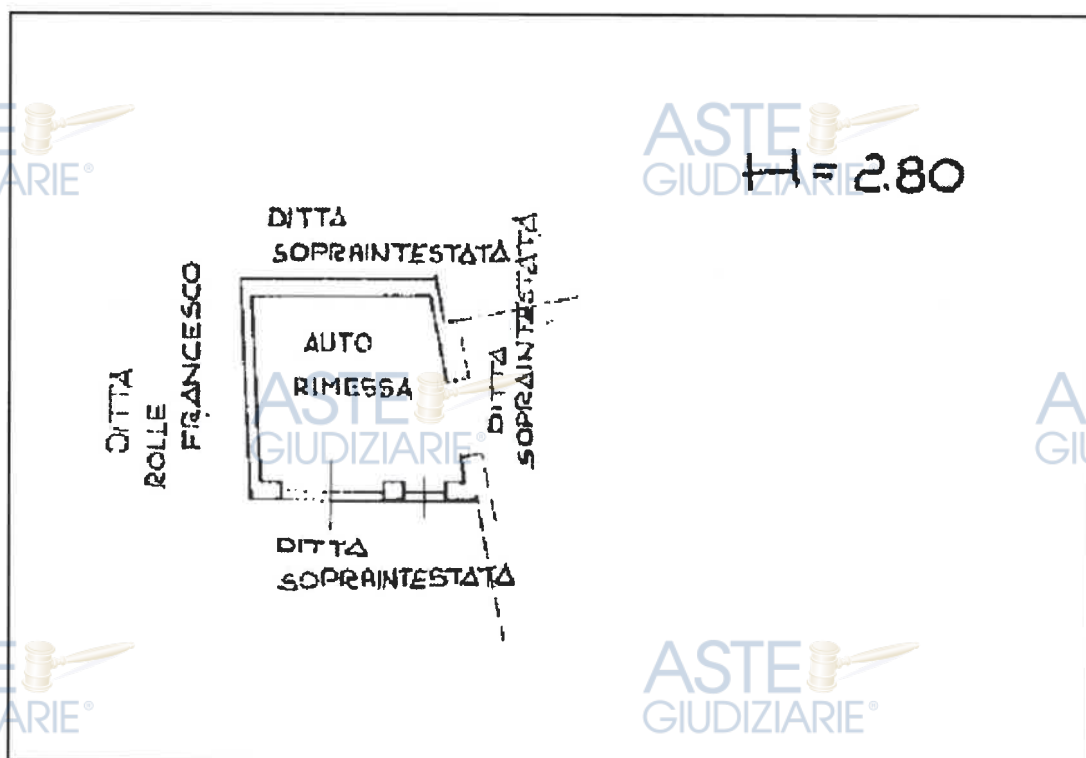


Immagine 9 – Estratto della planimetria Foglio 5 particelle 35 (sub 1) – *allegata alla pratica catastale prot. TO0637660 in atti dal 19.12.2007 - fuori scala (estratti piante catastali – allegato 1)*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

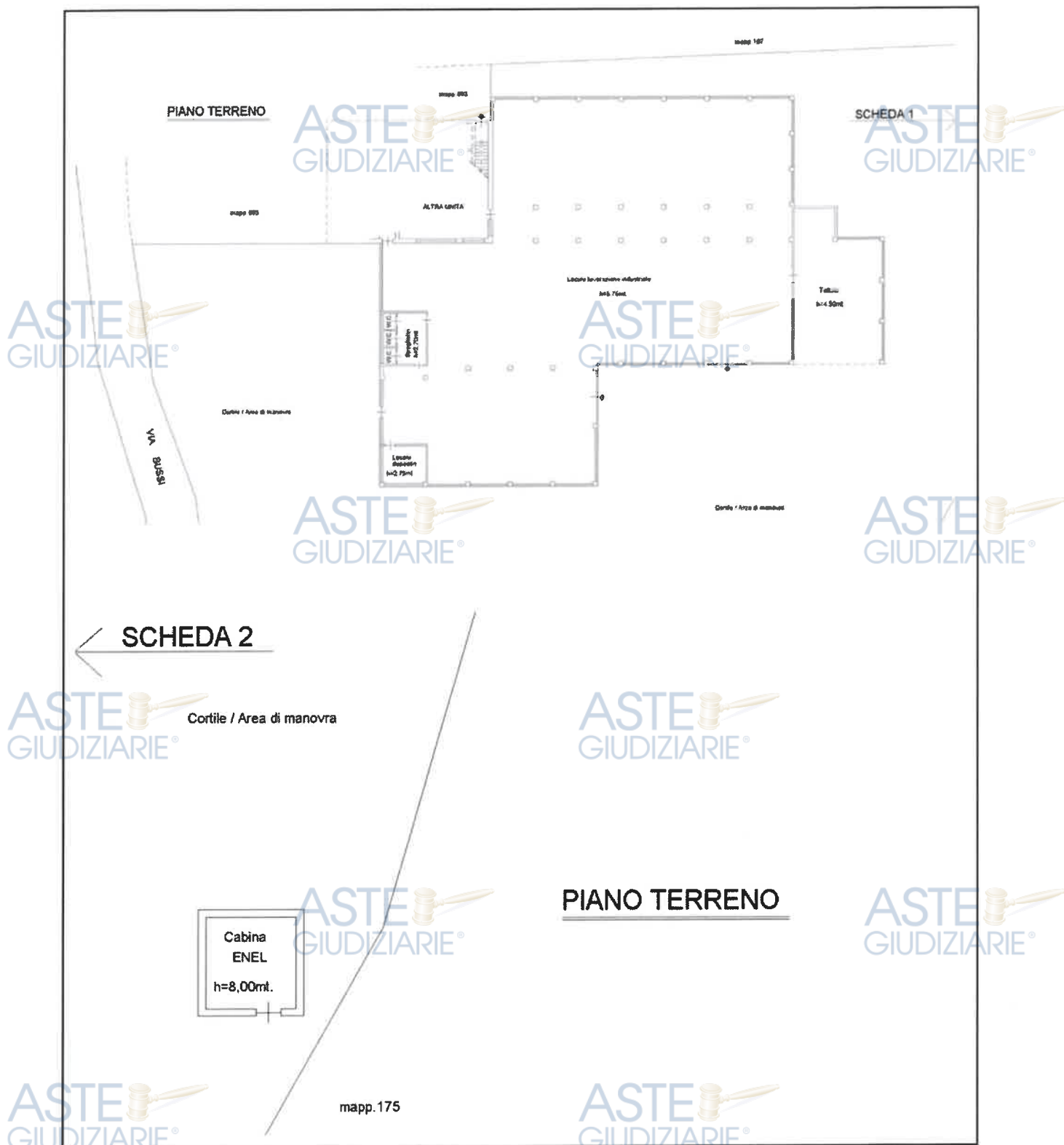


Immagine 10 – Estratto della planimetria Foglio 9 particella 168 sub 5 – allegata alla
pratica catastale prot. TO0633685 in atti dal 15.09.2009 - fuori scala
(estratti di mappa catastale – allegato 1)

via s.pietro n. 29 10014 caluso (to) - tel. e fax 011.9833542 -
c.f. CNE MRS 47L57 C665N -P.I. 01443010010
e-mail: architetto.cena@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

I fabbricati oggetto di stima **NON SONO CONFORMI** allo stato di fatto e alle planimetrie degli immobili sopra rappresentati. Nello specifico:

- 1) Abitazione di cui al **Foglio 5 particelle 35 - sub 2**: Rispetto allo stato di fatto si riscontrano alcune difformità relative alla parziale assenza di alcuni tramezzi interni al piano terreno.
- 2) Rispetto al progetto di cui al titolo edilizio abilitativo (Nulla osta n° 28/66 del 01/10/1966) si riscontra la presenza di tramezzature interne formanti n° 3 locali un disimpegno e un w.c. con una finestra che nel progetto non erano previsti. Nonché, la mancata rappresentazione di una finestra nel locale deposito (sud) e alla rappresentazione di una finestra inesistente nel locale deposito (nord). Si segnala che nella scheda catastale non è riportata la pianta del piano sottotetto non abitabile. Quanto descritto è meglio rappresentato negli schemi grafici di confronto a seguire.

PIANO TERRENO

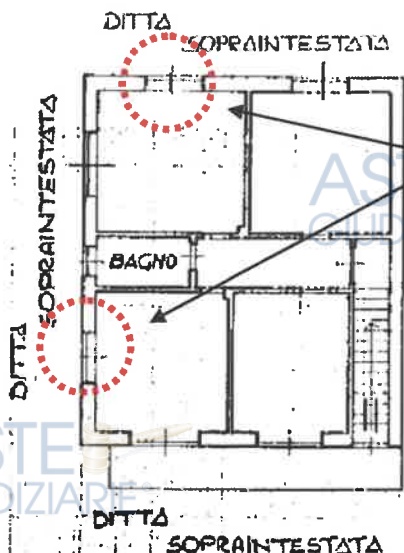
H = 2.80



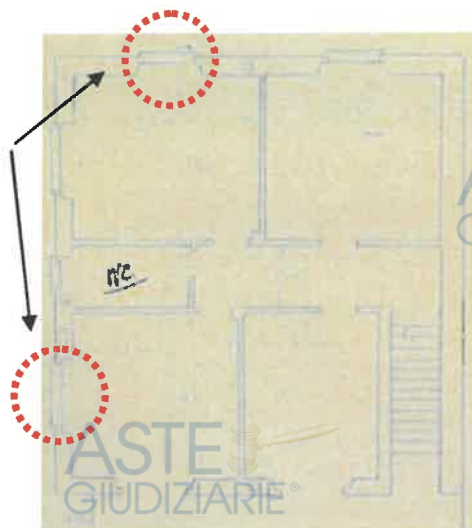
Estratto pianta catastale



Estratto pianta piano terreno - Nulla osta n° 28/66



Finestre inesistenti



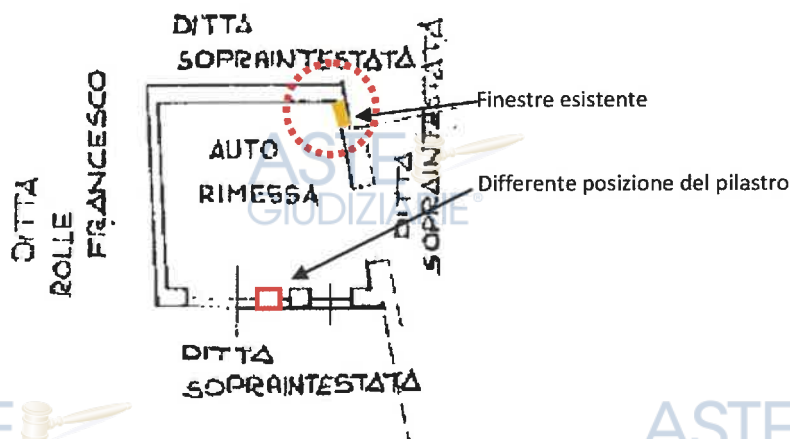
Estratto pianta piano terreno - Nulla osta n° 28/66

PIANO PRIMO H=2.85

Estratto pianta catastale

- 3) Box autorimessa di cui al **Foglio 5 particelle 35 - sub 1**. Rispetto allo stato di fatto si riscontra una differente posizionamento del pilastro centrale individuato tra i due ingressi carrai e la realizzazione di una finestra nell'angolo nord. Vedere lo schema grafico a seguire.

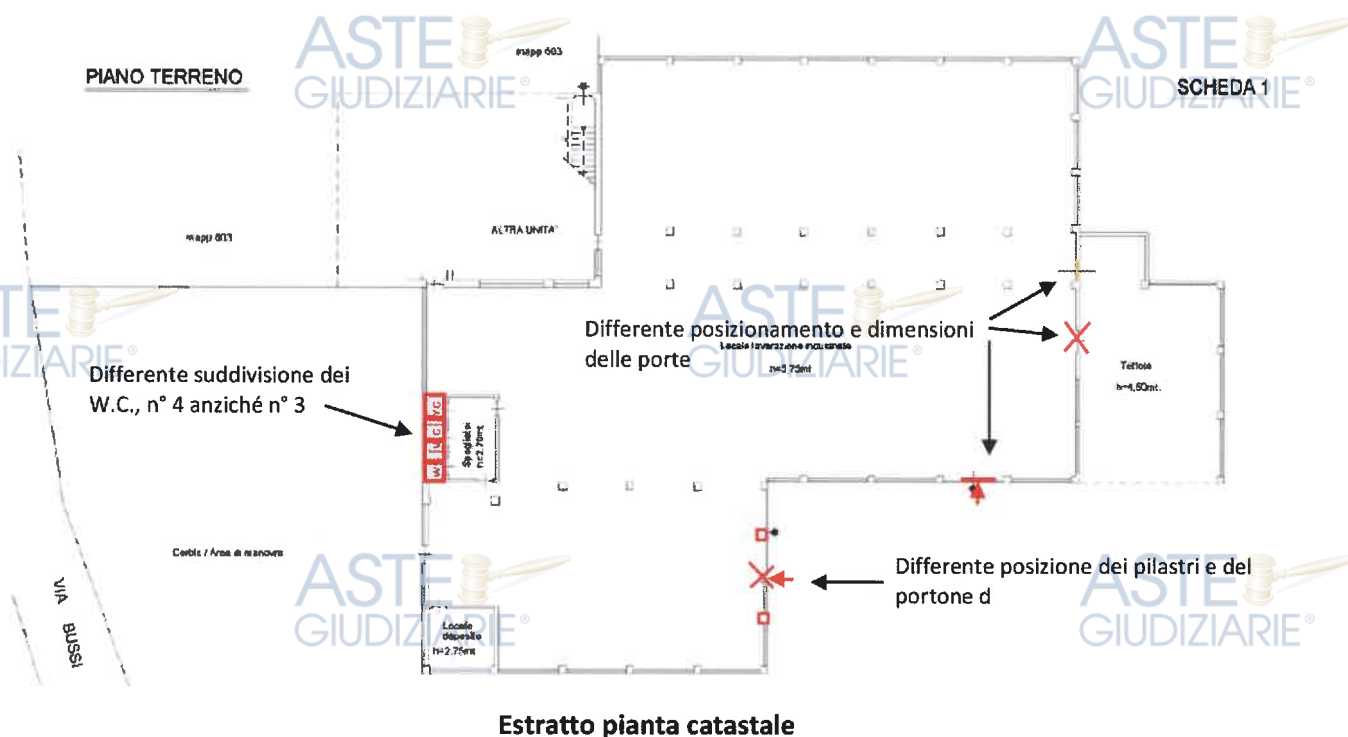
H = 2.80



Estratto pianta catastale

- 4) Capannone industriale di cui al **Foglio 9 particella 168 sub 5**: Rispetto allo stato di fatto si riscontra una differente suddivisione dei locali w.c. (n° 4 anziché n° 3

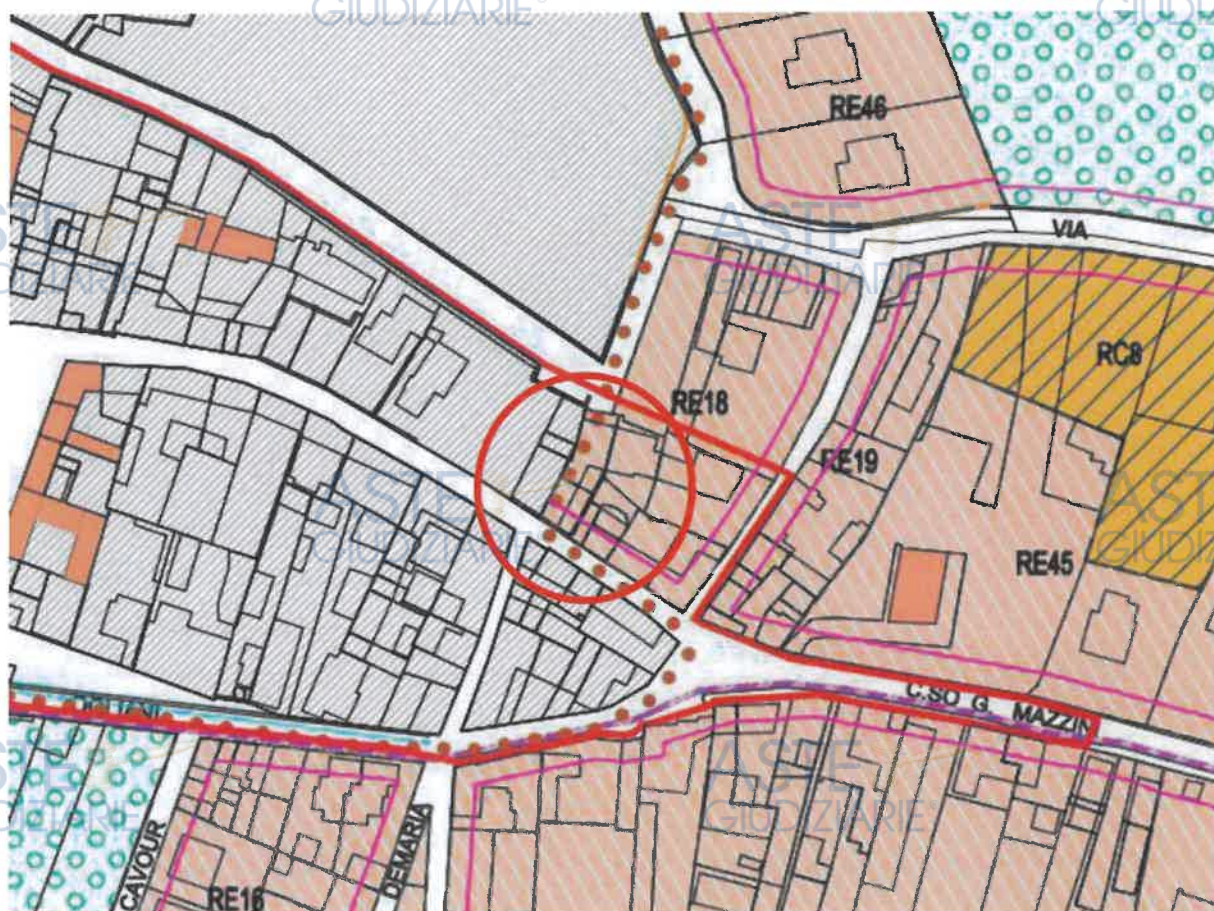
come rappresentati nella pianta catastale), oltre a una differente collocazione di alcuni ingressi, pilatri e porte interne. Quanto descritto è meglio rappresentato nello schema grafico a seguire.



5. Dati urbanistici

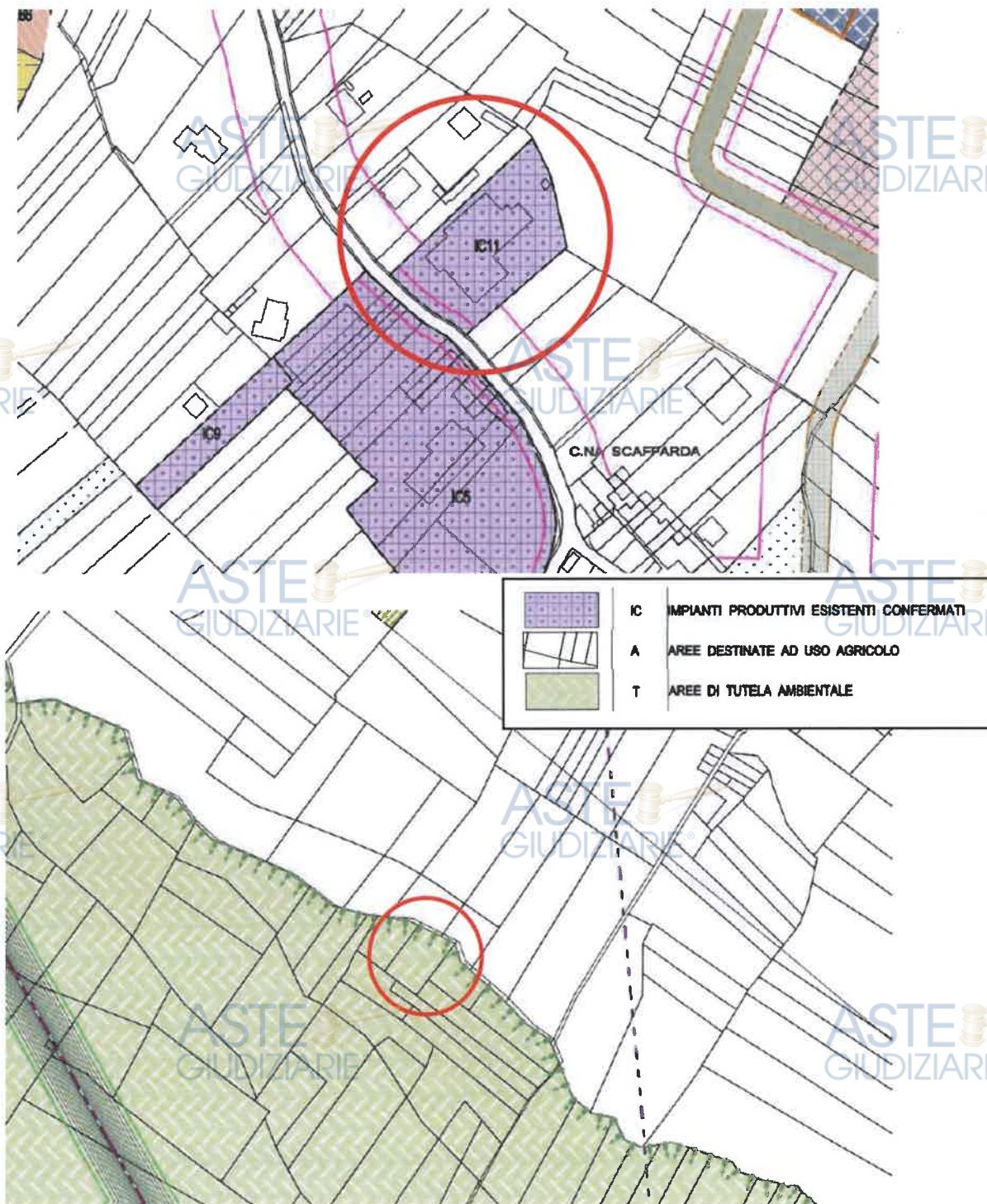
Gli immobili oggetto di perizia sono individuati nel P.R.G. vigente del Comune di Rivara (TO) nelle seguenti aree:

- Abitazione, box autorimessa ubicati in Via Roma 13/BIS: **“RE18” – Aree a capacità insediativa esaurita (art. 23 delle N.T.A.)** e porzione di area esterna pertinenziale parte in **“RE18” – Aree a capacità insediativa esaurita (art. 23 delle N.T.A.)** e parte in **“CS01” – Centro Storico (art. 19 delle N.T.A.)**;
- Terreno agricolo di cui al foglio 5 part. 75 (appezzamento di terreno adiacente all’abitazione): **“CS01” – Centro Storico**;
- Capannone industriale e area pertinenziale: **“IC11” – Impianti produttivi esistenti confermati (art. 29 delle N.T.A.)**;
- Terreno agricolo di cui al foglio 16 part. 363 (bosco ceduo): **“A” – Area agricola / “T” – Aree agricole di tutela ambientale (artt. 31 – 33 delle N.T.A.)**.



	RE	AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA
	CS	CENTRO STORICO

Immagine 11– Estratto della Tavola 3A del P.R.G. vigente – scala 1:2000



Immagini 12 / 12 bis – Estratto della Tavola 3B del P.R.G. vigente – scala 1:2000

LEGENDA:

 Individuazione degli immobili oggetto di perizia

Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.):

Art. 23 - Aree a capacità insediativa esaurita (RE)

23.1 Nelle aree a capacità insediativa esaurita il P.R.G. si attua, oltre che con intervento diretto, come in seguito specificato, a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, in particolare di Piani di Recupero ex legge n° 457/78.

23.2 Le aree a capacità insediativa esaurita non possono prevedere interventi di nuova edificazione.

23.3 Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetto esecutivo di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi, e di aree verdi di isolato e di arredo urbano.

23.4 Le variazioni e le nuove previsioni in essi contenute, non costituiscono variante al P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte, ad esclusione di nuove previsioni di aree pubbliche.

23.5 In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di strumento urbanistico esecutivo, sono previsti nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G. o con deliberazione del C.C. ai sensi dell'art. 32 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i..

23.6 In assenza di strumento esecutivo le aree libere sono inedificabili. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

23.7 Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria - (I)
- manutenzione straordinaria - (II)
- restauro conservativo - (III)
- risanamento conservativo (IV)
- ristrutturazione edilizia di tipo A - (Va)
- ristrutturazione edilizia di tipo B - (Vb) per edifici mono e bifamiliari
- ampliamento - (VII) per edifici mono e bifamiliari
- sopraelevazione - (VIII) per edifici mono e bifamiliari
- mutamento di destinazione d'uso - (IX)
- demolizione - (X)
- sostituzione edilizia - (XI)

23.8 Gli ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici esistenti unifamiliari possono avvenire con i limiti percentuali seguenti:

23.8.1 incremento del 90% per i primi 70 mq di SL esistente;

23.8.2 incremento del 20% della SL eccedente i 70 mq;

23.8.3 gli incrementi di cui ai punti 23.8.1 e 2 non potranno superare complessivamente mq. 90 con un limite di copertura sulla superficie fondiaria massimo del 40%;

23.8.4 l'ampliamento di cui ai precedenti punti 23.10.1 e 2 deve intender-

si attuabile anche con più interventi successivi, fino alla concorrenza della percentuale ammessa.

23.9 E' consentita l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa in numero di uno per ogni unità abitativa sprovvista e utilizzata come residenza del richiedente, esistente all'atto di adozione del P.R.G.C., per una superficie utile massima di mq 20 per unità abitativa; dovranno comunque essere rispettati tutti i parametri prescritti per ciascun a zona ed i bassi fabbricati di cui sopra dovranno di norma essere integrati, per edifici mono e bi-familiari, con il fabbricato principale e dovranno essere realizzati in muratura utilizzando materiali che rispettino le caratteristiche ambientali della zona.

23.10 Negli edifici esistenti a destinazione agricolo-residenziale è ammesso il recupero della parte agricola a fini residenziali o altri prescritti nelle tabelle di zona con cambio di destinazione d'uso purché tale recupero soddisfi le seguenti condizioni:

23.10.1 interessi parti chiuse o aperte coperte da falde del tetto del corpo principale dell'edificio;

23.10.2 nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia, la chiusura per il recupero avvenga nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali esistenti se non sarà effettuata con vetrata con telaio non visibile dall'esterno, dovrà conservare aperti almeno m. 2,00 di profondità a partire dal filo esterno;

23.10.3 quando trattasi di porticato o loggia coperta da volta/e non è consentita chiusura come sopra ma esclusivamente quelle con cristallo unico a filo interno, eventualmente scorrevole;

23.10.4 in presenza di strumento esecutivo le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività agricole e/o produttive ed alla demolizione di edifici esistenti con esclusione tassativa delle tettoie sono edificabili per usi residenziali nei limiti di I.T. ed I.F. inferiori o pari all'esistente complessivo;

23.10.5 i parametri ammessi sono ognuno uguali o minori a quelli esistenti nella totalità dell'intervento stesso. Per quanto riguarda il volume vi è compreso quanto ammesso al precedente punto "23.8"; l'altezza massima ammissibile sarà uguale alla massima esistente nell'ambito dell'intervento;

23.10.6 le modalità operative per il riuso di tali immobili dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. 56/77.

Art. 19 - Centro storico (CS)

E' così definita quella parte del territorio comunale costituita da tessuti urbani di più antica formazione e in cui la struttura urbanistica ambientale si è mantenuta pressoché integra. Le aree a centro storico sono individuate a norma dell'art. 24 della L.R. 56/77.

19.1 Nel Centro Storico il P.R.G. si attua, oltre che con intervento diretto, come in seguito specificato, a mezzo di Piano Particolareggiato di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed all'art. 27 della L. 865/71 o di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78.

19.2 Le tavole di piano individuano gli ambiti soggetti obbligatoriamente a strumenti urbanistici esecutivi. Gli S.U.E. sono sottoposti al parere della Commissione Regionale ex art. 91 bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Solo in codesti ambiti sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo "B". In assenza di strumento urbanistico esecutivo con intervento diretto vi sono ammessi gli interventi indicati sulla tavola grafica n° 4 di PRGC relativa al Centro Storico

19.3 Nelle restanti porzioni delle aree CS i Piani di recupero si attuano all'interno delle zone di recupero definite ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78 su deliberazione del Consiglio Comunale ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione ed al risanamento del patrimonio stesso, con il recupero delle volumetrie complessive esistenti, anche quelle oggetto di cambiamento di destinazione d'uso.

19.4 I Piani di recupero possono comprendere: complessi edilizi, fabbricati, nonché edifici da destinarsi ad attrezzature sociali.

19.5 Negli ambiti soggetti a S.U.E. I parametri ammessi sono ognuno uguali o minori a quelli esistenti nella totalità dell'ambito stesso. L'altezza massima ammessa sarà uguale alla massima esistente nell'ambito.

19.6 In assenza di strumenti urbanistici esecutivi: le aree libere o rese libere sono inedificabili, salvo casi di dimostrata necessità abitativa; in tal caso è ammesso l'ampliamento, su edifici privi di valore storico-artistico o documentario, fino ad un massimo di mq 30 di superficie utile qualora non esistono volumi ex agricoli all'interno del corpo principale dell'edificio;

19.7 Gli interventi edilizi in assenza di SUE devono essere atti ad eliminare elementi deturpanti ed a migliorare la qualità del prodotto edilizio nel caso di edifici privi di carattere storico, artistico e/o documentario.

- 19.8** Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti.
- 19.9** Le destinazioni d'uso in atto degli edifici, sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.
- 19.10** Sugli edifici a destinazione d'uso confermata, a norma del precedente comma, in contrasto con la specifica destinazione ammessa, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre il cambio di destinazione d'uso per adeguamento alla destinazione prescritta.
- 19.11** Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio di concessione o autorizzazione, incompatibile con l'ambiente; qualora non sia ritenuta incompatibile, è obbligatorio il contestuale riordino dei bassi fabbricati esistenti, purché non si occupino aree libere e non si superi il 20% della superficie del lotto.
- 19.12** Sono ammessi interventi su bassi fabbricati esistenti, da destinarsi ad uso autorimessa, in numero non superiore a due per ogni unità abitativa utilizzata come residenza del richiedente, esistente alla data di adozione del Piano, sull'area di pertinenza dell'edificio principale; l'esecuzione deve avvenire in muratura con rivestimenti ad intonaco civile o rustico, serramenti in legno, tetto a una o due falde con manto di copertura tradizionale, contestualmente dovrà essere realizzata la sistemazione, per quanto ritenuto necessario dalla C.I.E. dell'intera area di pertinenza dell'edificio.
- 19.13** Nella documentata impossibilità di recuperare bassi fabbricati ad uso autorimessa, è consentita la realizzazione di autorimessa in numero di uno ogni unità immobiliare con superficie massima di mq. 20 utili.
- 19.14** Sugli edifici esistenti non classificati come di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, è ammesso nell'ambito degli interventi consentiti il recupero alla residenza o ad altra destinazione ammessa, delle parti chiuse o aperte coperte delle falde del tetto.
- 19.15** Per il recupero delle strutture edilizie di cui al comma precedente, nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali esistenti, se non sarà effettuata con vetrata con telaio non visibile dall'esterno, dovrà conservare esclusivamente quella con cristallo unico a filo interno eventualmente scorrevole.
- 19.16** Si considera comunque volume acquisito quando la struttura oggetto dell'intervento è chiusa da tre lati e coperta escludendo i manufatti di carattere precario e privi di normali requisiti di stabilità.
- 19.17** Progetti in deroga: Eventuali progetti di particolare pregio architettonico, che presentano soluzioni edilizie e tecnologiche diverse da quelle tradizionali o da quelle richieste ai precedenti punti, saranno accolti su parere favorevole della Commissione di cui all'ultimo comma dell'art. 49 L.R. 56/77, a cui dovranno essere obbligatoriamente sottoposti. Essi non potranno essere proposti sugli edifici di interesse storico (e relative aree) compresi negli elenchi di cui al D. Lgs 42/04, gli edifici riconosciuti di Interesse storico-artistico dal P.R.G.C. e/o dal Catalogo dei beni ambientali/architettonici di cui alla L.R. 35/95 e comunque in presenza di specifico vincolo di restauro conservativo.

Art. 29 - Impianti produttivi esistenti confermati (IC)

29.1 Nelle aree per impianti produttivi esistenti confermati sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro di attività produttive funzionanti al momento dell'adozione del Piano;

29.2 Per documentate ragioni di continuità di utilizzazione degli impianti esistenti o per il miglioramento delle condizioni di lavoro, nell'ambito delle aree in proprietà al momento dell'adozione del Piano purché le attività interessate siano funzionanti al momento dell'adozione del Piano e siano compatibili secondo le norme del P.R.G., sono consentiti:

29.2.1 interventi di completamento o ampliamento fino a 500 mq. di superficie lorda purché rispettino un rapporto utile massimo di copertura di $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria esistente in proprietà;

29.2.2 completamento o ampliamento superiore a 500 mq. purché rispettino un rapporto massimo di copertura di $\frac{1}{3}$ della superficie fondiaria esistente in proprietà;

29.2.3 Le disposizioni di cui ai due paragrafi precedenti sono comunque nominate nel dettaglio con le specifiche tabelle di area;

29.2.4 Per interventi di completamento, ampliamento o ristrutturazione occorrerà garantire la realizzazione degli standards di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 nella misura del 10% della superficie fondiaria oggetto dell'intervento.

29.3 Sono sempre ammessi interventi di demolizione con ricostruzione, anche con diversa collocazione dei fabbricati ricostruiti, purché le attività produttive insediate siano compatibili con le destinazioni prescritte dalle tabelle di area e non comportino interferenze con gli ambiti residenziali circostanti;

Art. 31 - Aree destinate ad uso agricolo (A)

31.1 Nelle aree destinate ad attività agricola, sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.

31.2 Il permesso di costruire di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuto esclusivamente dai seguenti soggetti singoli o associati:

31.2.1 - imprenditori agricoli professionali, ai sensi del D. Lgs. del 29/03/2004 n° 99 e s.m.i. e delle Deliberazioni della Giunta Regionale 3/8/2004 n. 30-13213 e 28/11/2005 n. 107-1659 anche quali soci di cooperative;

31.2.2 - imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 56/77;

31.2.3 - agli imprenditori agricoli professionali, non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art.2 della L.R. 12.10.78 n.63 e succ.mod. e della lettera m) del 2° comma dell'art.25 della L.U.R., che hanno residenza o domicilio nell'azienda interessata;

31.2.4 - proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola;

31.2.5 - proprietari concedenti;

31.2.6 - affittuari che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

31.3 Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento secondo la vigente legislazione della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

31.4 E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

31.4.1 - nei casi di morte o invalidità del concessionario;

31.4.2 - nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;

31.4.3 - nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R.

- 31.5** Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesto il permesso di costruire, che verrà rilasciato a titolo oneroso.
- 31.6** Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere il permesso di costruire oneroso la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui ai succitati punti 31.4.1 - 31.4.2 - 31.4.3.
- 31.7** Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al 3° comma gli interventi previsti dalle lettere c), d), e) dell'art. 9 della L. 10/77, come integrato al capoverso a) dell'art. 17 del TU 380/2001 e s.m.i.
- 31.8** Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:
- 31.8.1** a) - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- 31.8.2** b) - terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
- 31.8.3** c) - terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 per mq.;
- 31.8.4** d) - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- 31.8.5** e) - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorale: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.
- 31.9** 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 in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.
- 31.10** Le classi di colture in atto e in progetto, documentate a norma del comma 31.8, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 della L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso.
- 31.11** Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture.
- 31.12** E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1000 mc. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
- 31.13** Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali e ambientali.

31.14 Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse nuove attività estrattive (cave, torbiere e analoghe); per quelle esistenti è ammesso l'ampliamento, previa l'autorizzazione degli organi tutori.

31.15 La costruzione di nuovi fabbricati con destinazione d'uso residenziale è soggetta alle seguenti prescrizioni:

31.15.1 - l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;

31.15.2 - l'avente titolo del permesso di costruire non deve poter disporre di altra abitazione idonea;

31.15.3 - l'accesso dell'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;

31.15.4 - l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privati; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;

31.15.5 - il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad 1/3;

31.15.6 - l'altezza dell'edificio non superi i due piani (7 metri) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai 5 mt. e da altri edifici non meno di 10 mt. salvo accordo tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza.

31.16 La costruzione di strutture tecniche aziendali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

31.16.1 - non possono superare i 7 mt. di altezza;

31.16.2 - le stalle o concimaie per le attività di allevamento non industriale devono essere ubicate ad una distanza non minore di ml 15,00 dall'abitazione rurale, non minore di ml 30 dalle abitazioni isolate di terzi ed a non meno di mt. 100 dalle aree di edificazione continua destinate dal P.R.G.C. alle residenze, salvo maggiori prescrizioni di legge o di regolamento;

31.16.3 - devono essere ubicate ad una distanza non minore di ml 300 dall'abitazione di terzi le attività di allevamento zootecnico industriali di cui alla voce 35 dell'elenco delle industrie di 1^a classe del D.M. 12/2/71. Rientrano nella categoria succitata le attività di allevamento che superano il rapporto di q.40 di peso vivo di bestiame d'allevamento per h di superficie aziendale disponibile nel territorio del Comune o Comuni finitimi;

31.16.4 - gli allevamenti suinicoli, ovicoli, ed avicoli, ancorché non rientrino nella categoria industriale di cui al precedente comma, dovranno essere localizzati a non meno di 300 metri dalle abitazioni di terzi. Per essi :

31.16.4.1 - dovranno essere messi in atto adeguati sistemi di abbattimento di odori e/o rumori, comprendenti anche l'installazione di meccanismi di

filtraggio dell'aria dei locali di ricovero, filtraggio dell'aria dei locali di ricovero, qualora la Civica Amministrazione verifichi tali effetti.

31.16.4.2- devono essere collocate secondo prescrizioni localizzative particolari e specifiche, da imporre in sede di permesso tenendo anche conto del regime dei venti e comprendenti la prescrizione di piantamenti di alberi con funzioni di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale;

31.16.5 - il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può superare 1/3;

31.16.6 - la distanza minima dai confini è di 5 mt. e da altri edifici non meno di 10 mt.

31.17 La costruzione delle strutture tecniche aziendali è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune, di volta in volta approvata dal Consiglio Comunale, dalla quale risulti il vincolo al servizio dell'azienda per almeno venti anni.

31.18 Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

31.18.1 - sono sempre consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria;

31.18.2 - gli edifici a tipologia abitativa rurale possono essere restaurati e ristrutturati, con possibilità di ampliamento in misura non superiore al 30% della volumetria esistente purché non presentino carattere precario e risultino strutturalmente adeguate al riuso previsto; mq. 35,00 di superficie utile sono comunque ammessi anche se eccedono la percentuale di cui sopra. E' consentito il recupero alla residenza di volumi rurali non più utilizzati purché siano chiusi da tre lati e coperti, facendo salvi in ogni caso i diritti di terzi con particolare riferimento alle distanze tra edifici. Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari. Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare;

31.18.3 - gli interventi di cui al punto precedente sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto e all'energia elettrica, anche se privati, e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate;

31.18.4 - sugli edifici a tipologia rurale abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi interventi di cui ai punti 31.18.2/.3), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche con destinazione agro-turistica, previo rilascio di permesso di costruire a titolo oneroso anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale. Per attività agro-turistica si intendono esclu-

sivamente quelle normate dalla L.R. 31/85. Queste ultime sono ammesse solo se riguardano edifici che si distinguono per la presenza di elementi di interesse storico artistico documentabili;

31.18.5 - costruzione di bassi fabbricati per attrezzature e scorte morte anche ai non coltivatori per una superficie massima di 150 mq, con altezza massima di mt 3,00.

31.19 Il riuso a fini agrituristici e, dove sussistano le condizioni previste dal presente articolo, anche a fini residenziali, di edifici rurali abbandonati o in disuso, o comunque non più necessari per soddisfare le esigenze dell'azienda agricola, richiede il reperimento, nell'area di pertinenza (stabilita come minimo attraverso l'applicazione della regola della confrontanza tra fabbricati) degli edifici che si intende riusare e recuperare, di spazi a parcheggio privato nella misura minima di 1/10 della volumetria riusata e recuperata, e di verde privato con piantumazione di alberi ad alto fusto per una superficie non inferiore al 10% di quella di pertinenza degli edifici su cui si è previsto di intervenire. Ha titolo per intervenire chiunque disponga della proprietà (indipendentemente dall'attività svolta a titolo principale) degli immobili e intenda recuperarli nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e dei succitati elementi esistenti di interesse storico artistico.

31.20 - Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi.

31.21 - E' sempre consentito edificare bassi fabbricati per ricovero attrezzi o macchine agricole, con superficie coperta non superiore ai 30 mq. e di altezza massima di mt. 3.00 dal terreno sistemato, agli aventi titolo, purché proprietari del fondo e purché questo sia utilizzato a fini agricoli, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti. Non sono ammesse costruzioni in lamiera.

Art. 33 -

Aree agricole di tutela ambientale (T)

33.1 Le aree agricole di tutela ambientale sono in edificabili, fatta eccezione dei fabbricati a solo uso deposito per imprenditori agricoli con le specificazioni seguenti:

33.1.1 nel caso in cui l'imprenditore agricolo abbia il centro aziendale all'interno delle zone T, la nuova edificazione di deposito è consentita negli appezzamenti individuati come centro aziendale;

33.1.2 nel caso in cui l'imprenditore agricolo non abbia alcun centro aziendale sia interno sia esterno alle zone T e tutte le proprietà siano all'interno di zone T, è consentita l'edificazione di depositi su un solo appezzamento facente parte della proprietà stessa.

33.2 L'inedificabilità è estesa a tutte le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connessa alla coltivazione e irrigazione dei fondi, salvo quanto previsto ai capoversi successivi per interventi sui fabbricati esistenti. In tali aree, senza aver preventivamente ottenuto il permesso o l'autorizzazione, non è ammesso il taglio di alberi per qualsivoglia impiego, l'accumulo di materiali, l'apertura di discariche. In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

33.3 Nelle aree del presente articolo non sono ammesse attività estrattive (cave, torbiere e analoghe).

33.4 In esse è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui e inclusi in area di tutela agricola ambientale, ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo ai sensi del relativo articolo; a tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al netto di eventuali volumi esistenti, applicando criteri ed indici stabiliti per le aree ad uso agricolo.

33.5 Su edifici a prevalente destinazione residenziale esistenti sono ammessi:

33.5.1 interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche esistenti. E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e per l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione con un massimo di mq. 35 utili. Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo, chiuse da tre lati, con un massimo di mq. 65,00;

33.5.2 ampliamenti e sopraelevazioni di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30% di quello residenziale esistente all'atto dell'adozione del Piano, con un massimo di mq. 65,00, qualora non recuperabili volumi di cui al punto precedente; sono sempre consentiti mq. 35 utili.

33.6 Su edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi interventi di cui al 33.4.1, volti al recupero e al riuso del

33.16 Ogni intervento previsto dal presente articolo è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona valutate dalla Commissione edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare.

6. Regolarità urbanistica / edilizia

La regolarità urbanistica: è la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo con cui il Comune (ente competente in materia edilizia) ha autorizzato la realizzazione dell'immobile ed eventuali successive variante in corso d'opera. Questa è la regolarità "più importante" che va verificata in sede di rogito o prima di interventi, anche parziali, di "ristrutturazione".

Cosa prevede la normativa edilizia vigente:

Il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) all'art. Art. 9-bis - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili definisce quanto segue:

"1 - Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati".

"1 - bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui

sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.

Pratiche edilizie agli atti del Comune di Rivara (TO):

Dalle verifiche eseguite direttamente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rivara (TO), in seguito alla richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi inoltrata dal sottoscritto perito estimatore in data 30/01/2026 e successivamente inoltrate in estratto via e-mail dall'Ufficio Tecnico in data 24/02/2026, sono risultati i seguenti titoli abilitativi: (*estratto pratiche edilizie – allegato 3*)

Abitazione e box autorimessa:

Titolo abilitativo	N°	Data	Oggetto
Nulla osta	28/66	01/10/1966	Costruzione di un fabbricato popolare ad uso abitazione
Nulla osta	66/68	12/07/1968	Costruzione di tettoia uso deposito materiali
Dichiarazione di agibilità	28/66	20/11/1969	Dichiarazione di agibilità
Domanda di Sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985 n° 47	Prot. 1192	29/04/1986	Modifiche al prospetto (Pratica in capo al sig. Alberto Rolle)
Domanda di Sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985 n° 47	Prot. 1193	29/04/1986	Realizzazione di autorimessa
Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA)	Prot. 1444 P.E. 16/2018	26/05/2018	Demolizione fabbricato, formazione muro di recinzione e pavimentazione corte

Capannone industriale:

Titolo abilitativo	N°	Data	Oggetto
Nulla osta	13/70	13/02/1970	Costruzione di un fabbricato in traliccio di acciaio per un laboratorio artigianale
Licenza edilizia	17/71	17/02/1971	Ampliamento laboratorio esistente
Licenza edilizia	142/72	27/12/1972	Costruire una cabina di trasformazione e recingere la sua proprietà
Licenza di costruire (NON INTERESSA GLI IMMOBILI OGG. DI STIMA)	P.E. 146/1976	03/11/1976	Costruzione di fabbricato civile uso abitazione e d uffici
Concessione per la edificabilità	47/77	16/04/1977	Costruzione di recinzione

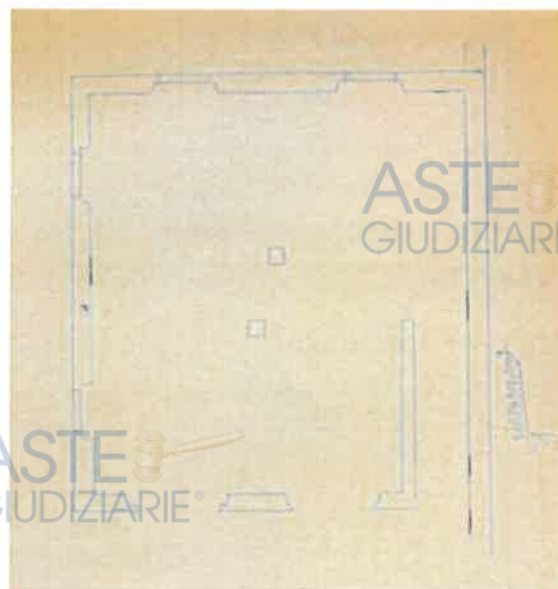
Titolo abilitativo	N°	Data	Oggetto
Concessione per la edificabilità	48/77	07/05/1977	Ampliamento di capannone ad uso industriale
Concessione edilizia	144/81	10/03/1982	Ristrutturazione parziale di fabbricato industriale
Domanda di Sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985 n° 47	Prot. 1191	29/04/1986	Costruzione di un locale ad uso industriale e nella formazione di una nuova porta nel fabbricato adibito ad uffici e alloggio custode il tutto in mappa al foglio 9 part. 168

Da quanto si è potuto riscontrare nel corso del sopralluogo, effettuato in data 20/05/2026, gli immobili oggetto di stima allo stato attuale **NON RISULTANO CONFORMI** ai titoli abilitativi edilizi sopra indicati. Nello specifico:

- 1) Per quanto riguarda l'abitazione sita in Roma n° 13/bis, rispetto al **Nulla Osta n° 28/66 del 01/10/1966** per la *"Costruzione di un fabbricato popolare ad uso abitazione"*, al piano terreno, si riscontra la **presenza di tramezzature interne formanti tre locali, un disimpegno e un w.c. oltre alla parziale demolizione della muratura del sottoscala e alla realizzazione di una finestra nel locale w.c.** Nel suddetto titolo abilitativo era previsto un unico locale. Al piano primo si riscontra la mancata realizzazione di due finestre (foto 15). Quanto descritto è meglio rappresentato negli schemi grafici a seguire (vedere anche capitolo 4 a pag. 15).



**Estratto pianta piano terreno - Nulla osta n° 28/66
(con individuate le difformità riscontrate)**

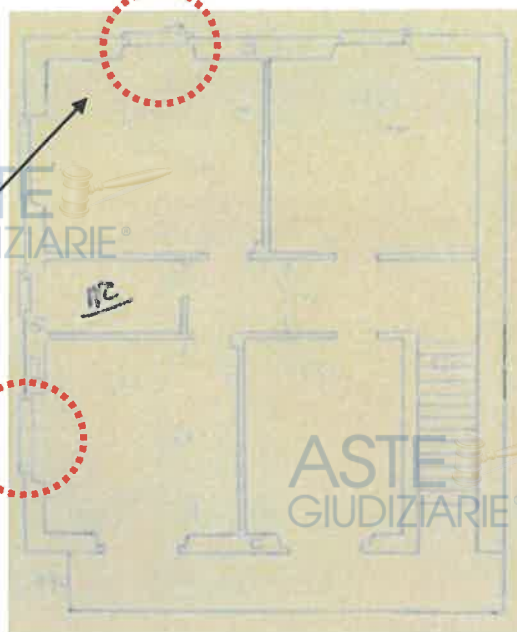


Estratto pianta piano terreno - Nulla osta n° 28/66

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Finestre inesistenti



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto pianta piano terreno - Nulla osta n° 28/66

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 2) Per quanto concerne il capannone industriale, sito in Via Bussi n° 11, rispetto agli ultimi titoli abilitativi rilasciati (C.E. n° 144/81 e Sanatoria Prot. 1191 del 29/04/1986) e lo stato di fatto, si riscontra la presenza **una differente disposizione dei locali interni quali spogliatoio, w.c. e locale deposito, oltre a una differente collocazione di alcuni pilastri, porte e ingressi** (vedere anche capitolo 4 a pag. 16).

Nell'area esterna pertinenziale, lungo il confine su via Bussi, si riscontra la presenza di **una tettoia metallica realizzata in assenza di titolo abilitativo** avente le seguenti dimensioni: lunghezza da pilastro a pilastro m 13,60 circa, larghezza da pilastro a pilastro m 3,05 circa, altezza massima m 2.10 circa, altezza minima m 1,80 circa, dimensioni dei pilastri cm 10 x cm 5 (foto 51, 52, 53, 54).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto pianta piano terreno –
C.E. n° 144/81 del 10/03/1982

Estratto pianta piano terreno – Partica sanatoria
Prot. 1191 del 29/04/1986



- 3) Box autorimessa: Rispetto allo stato di fatto e al titolo abilitativo di cui alla pratica di sanatoria prot. 1193 del 29/04/1986, si riscontra una differente posizionamento del pilastro centrale individuato tra i due ingressi carrai e la realizzazione di una finestra nell'angolo nord. Vedere lo schema grafico già riportato a pag. 16 del capitolo 4.
- 4) La cabina di trasformazione elettrica, a servizio del capannone industriale, presente una differente aspetto delle finestre e aperture (luce fissa verticale in vetro cemento) rispetto al titolo edilizio abilitativo rilasciato (Licenza edilizia n° 142/1972 del 27/12/1972).

Rimane a totale cura e spese dell'aggiudicatario ogni eventuale onere a carico dell'immobile da parte del Comune.

7. Descrizione degli immobili

Come già descritto al capitolo 3, gli immobili oggetto di perizia, sono costituiti da:

- 1) Fabbricato di civile abitazione, libero su tre lati, a due piani fuori terra (*foto 13, 14 e 15*), oltre a sottotetto non abitabile, con relative aree cortilive di pertinenza, box autorimessa (*foto 22, 23, 24 e 25*) comunicante con il piano terreno dell'abitazione. Oltre ad un'area urbana (individuata a sud dell'abitazione) e ad un terreno agricolo (posto a ovest dell'abitazione). Gli immobili sono ubicati nella zona adiacente al centro storico del Comune di Rivara (TO), precisamente in Via Roma n° 13/bis.

Nello specifico, l'abitazione è composta al piano terreno da due locali ad uso deposito (*foto 26*), un locale ad uso soggiorno e angolo cottura (*foto 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34*), un disimpegno e un w.c. dotato di water, piatto doccia e lavabo (*foto 27*). Il piano primo, raggiungibile dal cortile mediante una scala interna rivestita in marmo (*foto 35*), è costituito da un ingresso/corridoio (*foto 38 e 41*),

cucina (foto 36 e 37), soggiorno (foto 39 e 40), due camere da letto (foto 42 e 43) e bagno dotato di lavabo, water, bidet e vasca da bagno (foto 27).

Dal locale cucina si accede ad un balcone, pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e ringhiera in metallo (foto 47) e a un terrazzo nonché copertura dell'autorimessa, impermeabilizzata con guaina catramata (foto 46).

E inoltre presente un sottotetto non abitabile.

Il fabbricato abitativo, risalente al 1966, è realizzato con tamponature in muratura e struttura portante in cemento armato, copertura a due falde inclinate, realizzata con struttura portante in legno con tegole portoghesi di laterizio. I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetro camera, dotati di tapparelle al piano terreno e persiane in legno al piano primo. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura in vetro. Le pavimentazioni interne sono in ceramica monocottura e in parquet di legno per le camere da letto. Le pareti sono in muratura intonacata e tinteggiata. Gli impianti sono costituiti da: boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria, stufa a pellet per il riscaldamento e impianto elettrico sottotraccia di vecchia fattura.

L'immobile è allacciato alla rete fognaria e acquedotto comunale.

Lo stato di conservazione del fabbricato è da considerarsi discreto.

A nord del fabbricato è inoltre presente un'area verde ad uso orto disposta su due livelli. La parte alta, a nord dell'abitazione, risulta catastalmente di pertinenza dell'unità abitativa (foto 19, 20 e 21) e la parte più bassa, a ovest dell'abitazione, è identificata nel terreno agricolo di cui alla particella 73 del foglio 5 (foto 17 e 18).

Il box autorimessa è intonacato con pavimentazione in battuto di cemento e portoni di ingresso e finestra in ferro con e superfici finestrate in vetro (foto 14, 22, 23, 24, 25).

A sud dell'abitazione, lungo via Roma, è presente un'area cortiliva costituita da una porzione di muro preesistente, con sovrastante recinzione in paletti di ferro e rete metallica plastificata (*foto 16 e 16 bis*). Si tratta di una superficie di risulta che a seguito delle opere di demolizione di un precedente fabbricato (di cui alla SCIA Prot. 1444 P.E. 16/2018 del 26/05/2018) è divenuta catastalmente un'area urbana, ovvero porzione di terreno scoperta (ex aree di sedime) situata in contesto urbano che non presenta costruzioni. Le "aree urbane" (categoria catastale F1) sono considerate entità fittizie, prive di rendita catastale propria, spesso con funzione temporanea.

Documentazione fotografica:



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 16 bis



Foto 17



Foto 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 19



Foto 20

via s.pietro n. 29 10014 caluso (to) - tel. e fax 011.9833542 -
c.f. CNE MRS 47L57 C665N -P.I. 01443010010
e-mail: architetto.cena@gmail.com .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 21



Foto 22

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 31



Foto 32

via s.pietro n. 29 10014 caluso (to) - tel. e fax 011.9833542 -
c.f. CNE MRS 47L57 C665N -P.I. 01443010010
e-mail: architetto.cena@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36

via s.pietro n. 29 10014 caluso (to) - tel. e fax 011.9833542 -
c.f. CNE MRS 47L57 C665N -P.I. 01443010010
e-mail: architetto.cena@gmail.com



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43

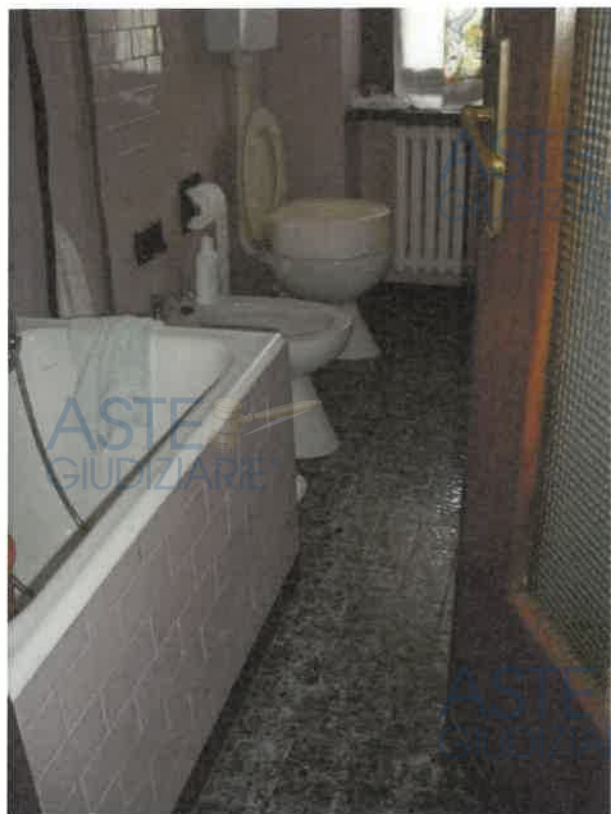


Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47

2) Il capannone industriale è costituito da: un'ampia area di lavoro, idonea ad ospitare diverse attrezzature e macchinari utensili (foto da 68 a 81)., un locale ad uso deposito (foto 82 e 83), un locale spogliatoio (foto 87) comunicante con quattro w.c. (foto 88, 89, 90 e 91). Il capannone risulta composto da tre corpi di fabbricato, nel tempo oggetto di diversi ampliamenti, ad oggi costituito da un unico immobile oltre alle ammesse tettoie. Il fabbricato è costituito da tamponature in muratura e struttura portante in c.a. in parte prefabbricata, manto di copertura in tegole portoghesi (foto 48, 63, 64 e 65), pavimentazione interna dell'area di lavoro in battuto di cemento, pavimentazioni dello spogliatoio e w.c. in ceramica monocottura. I serramenti esterni ed interni di vecchia fattura, costituiti da ampie vetrate in ferro e vetro. A nord-est del capannone è posizionata una tettoia costituita in parte da una struttura metallica parzialmente priva di copertura sommariamente in pessimo stato di conservazione (foto 55, 56, 57, 58, 59, 62) e in parte da blocchi prefabbricati di cls con manto di copertura in lastre ondulate presumibilmente realizzate in

fibrocemento e/o "eternit", composizione da verificare con controlli più approfonditi (foto 59, 60, 61).

Esternamente è presente un'ampia area cortiliva e di manovra di pertinenza recintata con muretto di cls con sovrastante rete metallica plastifica e cancelli di ingresso in ferro (foto 49 e 50).

Lungo il confine nord è presente una cabina elettrica di trasformazione a servizio del capannone industriale. La stessa è realizzata in muratura intonacata e struttura portante in c.a. con luce fissa in vetro-cemento e porta di ingresso in ferro (foto 66 e 67).

Inoltre, lungo il confine su via Bussi, si riscontra la presenza di una tettoia metallica (realizzata in assenza di titolo abilitativo) avente le seguenti dimensioni: lunghezza da pilastro a pilastro m 13,60 circa, larghezza da pilastro a pilastro m 3,05 circa, altezza massima m 2.10 circa, altezza minima m 1,80 circa, dimensioni dei pilastri cm 10 x cm 5 (foto 51, 52, 53, 54).

Lo stato di conservazione dei fabbricati industriali è da considerarsi mediocre.

Si segnala inoltre che alcune delle travi in c.a. prefabbricate sono deteriorate e presentano degli evidenti distacchi del calcestruzzo (foto 80, 81, 93, 94 e 95).

Documentazione fotografica:



Foto 48



ASTE GIUDIZIARIE Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



ASTE GIUDIZIARIE® Foto 57



Foto 58

via s.pietro n. 29 10014 caluso (to) - tel. e fax 011.9833542 -
c.f. CNE MRS 47L57 C665N -P.I. 01443010010
e-mail: architetto.cena@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 59



Foto 60

via s.pietro n. 29 10014 caluso (to) - tel. e fax 011.9833542 -
c.f. CNE MRS 47L57 C665N -P.I. 01443010010
e-mail: architetto.cena@gmail.com



Foto 61



Foto 62

via s.pietro n. 29 10014 caluso (to) - tel. e fax 011.9833542 -
c.f. CNE MRS 47L57 C665N - P.I. 01443010010
e-mail: architetto.cena@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 63



Foto 64

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 65



Foto 66

via s.pietro n. 29 10014 caluso (to) - tel. e fax 011.9833542 -
c.f. CNE MRS 47L57 C665N -P.I. 01443010010
e-mail: architetto.cena@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 67



Foto 68



ASTE GIUDIZIARIE Foto 69



Foto 70

via s.pietro n. 29 10014 caluso (to) - tel. e fax 011.9833542 -
c.f. CNE MRS 47L57 C665N -P.I. 01443010010
e-mail: architetto.cena@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 71



Foto 72

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 73



Foto 74



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78

via s.pietro n. 29 10014 caluso (to) - tel. e fax 011.9833542 -
c.f. CNE MRS 47L57 C665N -P.I. 01443010010
e-mail: architetto.cena@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 79



Foto 80

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE Foto 81



Foto 82



Foto 83



Foto 84



Foto 85



Foto 86



Foto 87



Foto 88

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 89

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 90

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 91

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 92

via s.pietro n. 29 10014 caluso (to) - tel. e fax 011.9833542 -
c.f. CNE MRS 47L57 C665N -P.I. 01443010010
e-mail: architetto.cena@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE® Foto 93

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 94

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente CNEMRS

Ispezione n. T98134 del 05/05/2026

Dati della richiesta

Immobile : Comune di RIVARA (TO)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 16 - Particella 363
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 22/05/1996 al 04/05/2026

Elenco immobili

Comune di RIVARA (TO) Catasto Terreni Sezione censuaria

1. Sezione urbana - Foglio 0016 Particella 00363 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 13/11/2025 - Registro Particolare 37055 Registro Generale 50176
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 88/2025 del 02/10/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

Le visure ipotecarie delle singole formalità sono restituite nell'allegato 4.

9. Stima dell'immobile

Al fine di redigere una stima prudentiale del più probabile valore commerciale degli immobili sopra illustrati, il sottoscritto perito estimatore, si è riferito a parametri comparativi basati sulle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e ai prezzi di mercato desunti da un'autorevole banca dati "online" quale il "borsinoimmobiliare.it", specializzata nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari e nello sviluppo di applicativi software di valutazione.



Considerata l'ubicazione, la tipologia e lo stato conservativo degli immobili, il sottoscritto perito estimatore si è avvalso della media tra le suddette quotazioni (relative ai valori minimi) con l'applicazione degli opportuni coefficienti di abbattimento. La valutazione è basata sui documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rivara, salvo migliore verifica urbanistica del Comune. Per quanto riguarda i terreni si è avvalso i Valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate.



BANCA DATI OMI



La BDQ OMI risulta, in sintesi, così strutturata: Archivio dei dati rilevati: contiene le informazioni inerenti al mercato immobiliare raccolte e acquisite, nel corso dell'indagine, in maniera strutturata in apposite schede standardizzate.

In linea di massima, e senza addentrarci in troppi tecnicismi, le zone OMI sono delle aree tendenzialmente omogenee in termini di valori immobiliari, e sono a loro volta raggruppate in fasce che individuano aree territoriali che hanno una collocazione territoriale ben delimitata nel Comune.



La funzione dell'OMI è quindi affidabile sulle quotazioni dei prezzi di mercato degli immobili e sui valori di riferimento che sono contenuti all'interno della sua banca dati, per avere una stima sommaria.



Di seguito si riportano in estratto le tabelle dei valori:



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: RIVARA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	610	920	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	710	L	2,6	3,9	L

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: RIVARA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	190	380	L	1,4	2,8	L

QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE.IT

Grazie al sistema di rilevamento ed aggregazione dati, il "borsinoimmobiliare.it", dispone del più completo database dei reali valori immobiliari nazionali di vendita e locazione. Di seguito si riportano in estratto le tabelle delle quotazioni.



 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 592	Euro 716	Euro 840

 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 394	Euro 448	Euro 502

 Capannoni tipici		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 167	Euro 260	Euro 353

VALORI AGRICOLI MEDI PIEMONTE

I Valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali per ogni annualità. Per la Provincia di Torino l'ultima annualità disponibile e pubblicata si riferisce al 2024.

Di seguito si riporta in estratto la tabella dei valori:

Annualità 2024

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. - del 18/10/2023

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

REGIONE AGRARIA N° 8 COLLINE DEL LANZO Comuni di: BALANCERO, BARBANIA, CAFASSE, DRUENTO, FIANO FRONTI, GIOVETTO, GROSSO, LA CASSA, LANZO TORINESE, LEVONE, MATHI, NOLE, PERFUSO, RIVARA, RIVAROSSA, ROBASSOMERO, ROCCA CANAVESE, SAN GILIO, VALLO TORINESE, VALPERGA, VARESELLA, VALDA CANAVESE, VILLANOVA CANAVESE					REGIONE AGRARIA N° 10 MONTICINA DI RIVOLI Comuni di: ALMESE, ALPIGNANO, AVIGLIANA, BUTTIGLIERA ALTA, CASELETTI, RIANO, RIVOLI, ROSTA, SANT'AMBROGIO DI TORINO, TRANA, VILLAR DORA, VILLARBASSE				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO	4102				4545				
BOSCO D'ALTO FUSTO	9778				8926				
BOSCO MISTO	5206				8926				
CASTAGNETO DA FRUTTO	8199				6818				
FRUTTETO E PESCHETO	35169				44146				
ENCOLTO PRODUTTIVO	633				1463				
ORTO	52811				57293				
ORTO IRRIGUO	55419				61574				
PASCOLO	1263				1463				
PASCOLO ARBORATO	3315				4056				
PASCOLO CESPUGLIATO	1420				1785				
PIOPPETO (OLTRE 7 ANNI)	37982				40190				
PIOPPETO (0-3 ANNI)	24480				26689				
PIOPPETO (3-7 ANNI)	30125				32335				
PRATO	10558				23859				
PRATO ARBORATO	10558				23859				
PRATO IRRIGUO	24443				26456	SI	SI		
PRATO IRRIGUO ARBORATO	24443				26456				
SEMINATIVO	20501				23859				
SEMINATIVO ARBORATO	20501				23859				

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO AL MQ

Abitazioni di tipo economico		
Fonte quotazione	Valore minimo	Valore medio (A e B)
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (Quotazioni secondo semestre 2025)	480,00 €/mq (A)	536,00 €/mq
Borsino Immobiliare	592,00 €/mq (B)	
Coefficiente di abbattimento	Valore minimo	Valore medio (A e B)
Quota percentuale per il rischio imputabile alle irregolarità edilizie riscontrate, stimata nel 10% del valore al mq del bene per abuso sanabile	0,10	- 53,60 €/mq
TOTALE		482,40 €/mq

Box autorimessa		
Fonte quotazione	Valore minimo	Valore
Borsino Immobiliare	394,00 €/mq	394,00 €/mq
Coefficiente di abbattimento	Valore minimo	Valore
Quota percentuale per il rischio imputabile alle irregolarità edilizie riscontrate, stimata nel 10% del valore al mq del bene per abuso sanabile	0,10	- 39,40 €/mq
TOTALE		354,60 €/mq

Capannone industriale		
Fonte quotazione	Valore minimo	Valore medio (A e B)
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (Quotazioni secondo semestre 2025)	190,00 €/mq (A)	178,50 €/mq
Borsino Immobiliare	167,00 €/mq (B)	
Coefficiente di abbattimento	Valore minimo	Valore medio (A e B)
Quota percentuale per il rischio imputabile alle irregolarità edilizie riscontrate, stimata nel 10% del valore al mq del bene per abuso sanabile	0,10	- 17,85 €/mq
TOTALE		160,65 €/mq

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

STIMA - LOTTO 1

Tipo di immobile	Superficie (mq)	Valore al mq (€/mq)	Valore immobile (€)
Abitazioni di tipo economico e area pertinenziale (foglio 5 part. 35 sub 2)	145	482,40	69.948,00
Box autorimessa (foglio 5 part. 35 sub 1)	25	354,60	8.865,00
Area Urbana (foglio 5 part. 902)	43	-	1.000,00 (a corpo)
Terreno (semin. Arbor.) (foglio 5 part. 75)	28	-	650,00 (a corpo)
Terreno (Bosco ceduo) (foglio 16 part. 363)	685	0,4102	280,99
TOTALE			80.743,99 Arrotondato a 80.744,00

STIMA - LOTTO 2

Tipo di immobile	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Valore immobile (€)
Capannone industriale, tettoia e cabina di trasformazione (foglio 9 part. 168 sub 5)	1.070 (circa)	160,65	171.895,50 Arrotondato a 171.896,00

Pertanto, in via prudenziale il più probabile valore commerciale degli immobili suddivisi in due lotti è stimato in:

LOTTO 1: € 80.744,00 (Euro ottantamilasettecentoquarantaquattro/00)

LOTTO 2: € 171.896,00 (Euro centosettantunomilaquattrocentoquattordici/00)

Quanto sopra il sottoscritto perito estimatore riferisce e riporta a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Caluso, 11.05.2026

Il C.T.U.

arch. Maria Rosa CENA

*Documento firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs 82/05 e s.m.i*



10. Elenco allegati

Allegato 1. Visure catastali — Estratti di mappa Scala 1:1500 — Planimetrie catastali
scala 1:500 / 1:200;

Allegato 2. Certificato di destinazione edilizia (C.D.U.) dei terreni;

Allegato 3. Accesso ai documenti amministrativi - Estratto delle pratiche edilizie;

Allegato 4. Ispezioni ipotecarie.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE **Allegato 1**
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visure catastali – Estratti di mappa Scala 1:1500 –

Planimetrie catastali scala 1:500 / 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0937660 del 19/12/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivara

Via Roma

civ. 13/BIS

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 35
Subalterno: 2

Compilata da:
Quarelli Domenico
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Torino

N. 4978

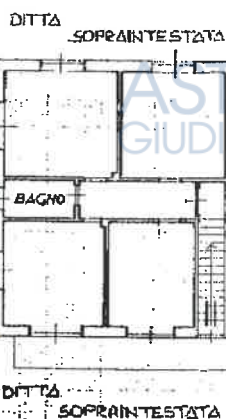
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO H= 2.80



SI DICHIARA CHE LA PRESENTE PLANIMETRIA
È CONFORME A QUELLA ORIGINALE DEPOSITATA
PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO.

GEOM. QUARELLI DOMENICO



PIANO PRIMO H= 2.85



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0937660 del 19/12/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivara
Via Roma

civ. 13/BIS

Identificativi Catastali:

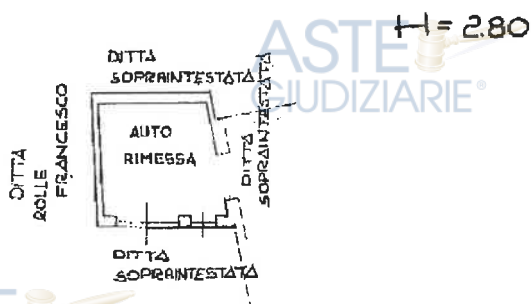
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 35
Subalterno: 1

Compilata da:
Quarelli Domenico
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Torino

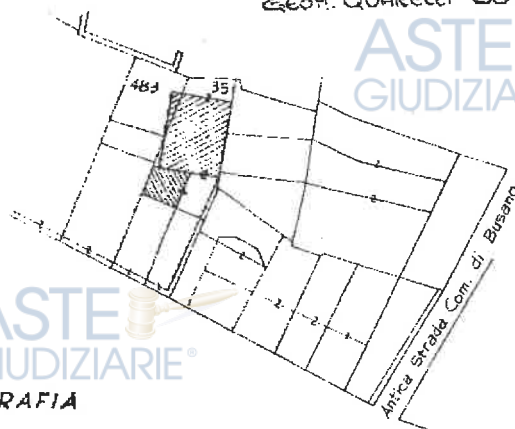
N. 4978

Scheda n. 1 Scala 1:200



SI DICHIARA CHE LA PRESENTE
PLANIMETRIA E' CONFORME A QUELLA
ORIGINALE DEPOSITATA PRESSO L'AGENZIA
DEL TERRITORIO

GEOM. QUARELLI DOMENICO



COROGRAFIA

Foglio 5 Scala 1:750

ORIENTAM

N

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Quarelli Domenico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Torino

N. 4978

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATIUfficio Provinciale di
Torino

Comune di Rivara

Protocollo n. TO0633685 del 15/09/2009

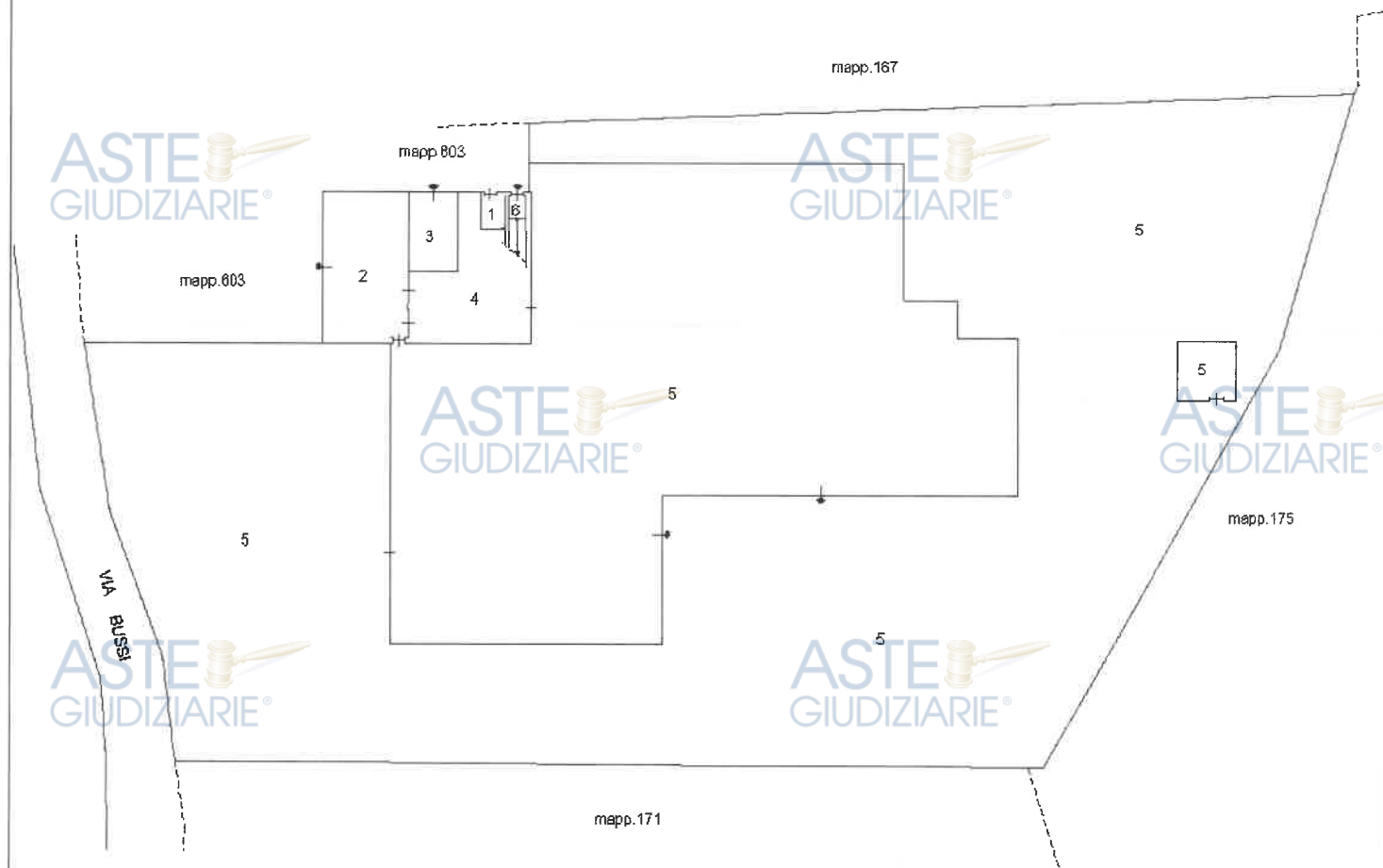
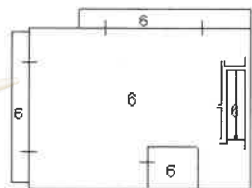
Sezione: Foglio: 9

Particella: 168

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRENO**PIANO PRIMO**

Ultima planimetria in atti

Data: 09/01/2026 - n. T271292 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO TERRENO

SCHEDA 1

ALTRA UNITA'

map. 603

Locale lavorazione Industriale
h=5,75mt.

Teloda
h=4,50mt.

Spogliatoi
h=2,70mt.

W.C. W.C. W.C.

Locale deposito
h=2,75mt.

Cortile / Area di manovra

Cortile / Area di manovra

VIA BUSSI



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0633685 del 15/09/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivara	
Via Bussi	civ. 11
Identificativi Catastali:	Compilata da: Quarelli Domenico
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 9	Prov. Torino
Particella: 168	N. 4978
Subalterno: 5	

Scheda n. 2 Scala 1:200

